

Gemeinde Dabrun
Ortsteil Dabrun
Abgrenzung
zur Innenbereichssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Nr. 3 BauGB
und § 4 Abs. 2a BauGB MaßnahmenG

Präambel

Die Satzung, bestehend aus den Topographie-Folien zu den Liegenschaftskarten der Gemeinde Dabrun: Ortsteile Dabrun und Melzig, wird auf Grundlage des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 BauGB ÄndG vom 30.7.1996 (BGBl. I S. 1189) sowie § 4 Abs. 2a des MaßnahmenG zum Baugesetzbuch (BauGB MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom und mit Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde erlassen. Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

In die Satzung einbezogenes Flurstück nach § 4 Abs. 2a BauGB MaßnahmenG Nur Wohnbebauung zulässig



Festsetzungen zur Begrünung

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)



Auf gekennzeichnetem Flurstück/Flurstücksteil folgende Anpflanzungen vornehmen: Je 200qm Fläche einen Laubbaum (Höhe mindestens 1,8m) anpflanzen. Je 400 qm Fläche 5 Beerenobststräucher anpflanzen. Mindestens 10% der Fläche mit heimischen, standorttypischen Gehölzen bepflanzen (Artenauswahl s. Pflanzliste).

Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise)

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- Bezeichnung der Flur
- vorhandene Flurgrenzen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt Stadt Kemberg Dabrun Flur 1, 2 Maßstab 1 : 1.000 Stand der Planunterlage (Monat/Jahr) 01/2017

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt vom 28.07.2010 Aktenzeichen A18-180-2010

Pflanzliste

Sträucher / Mittelgroße Bäume

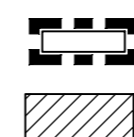
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Eucrymus europaea	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus spinosa	Schlehdorn
Salix caprea	Sai-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eiche
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Einzelbäume und Baumgruppen / Baumreihen und Alleen

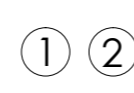
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Abgrenzung des Innenbereichs

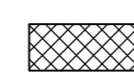
Abrundungsfläche (§ 34 Abs. 4, Satz 1 Nr 3)



Nummer der Abrundungsfläche



Einbeziehungsfläche (§ 4 Abs. 2a BauGB MaßnahmenG)



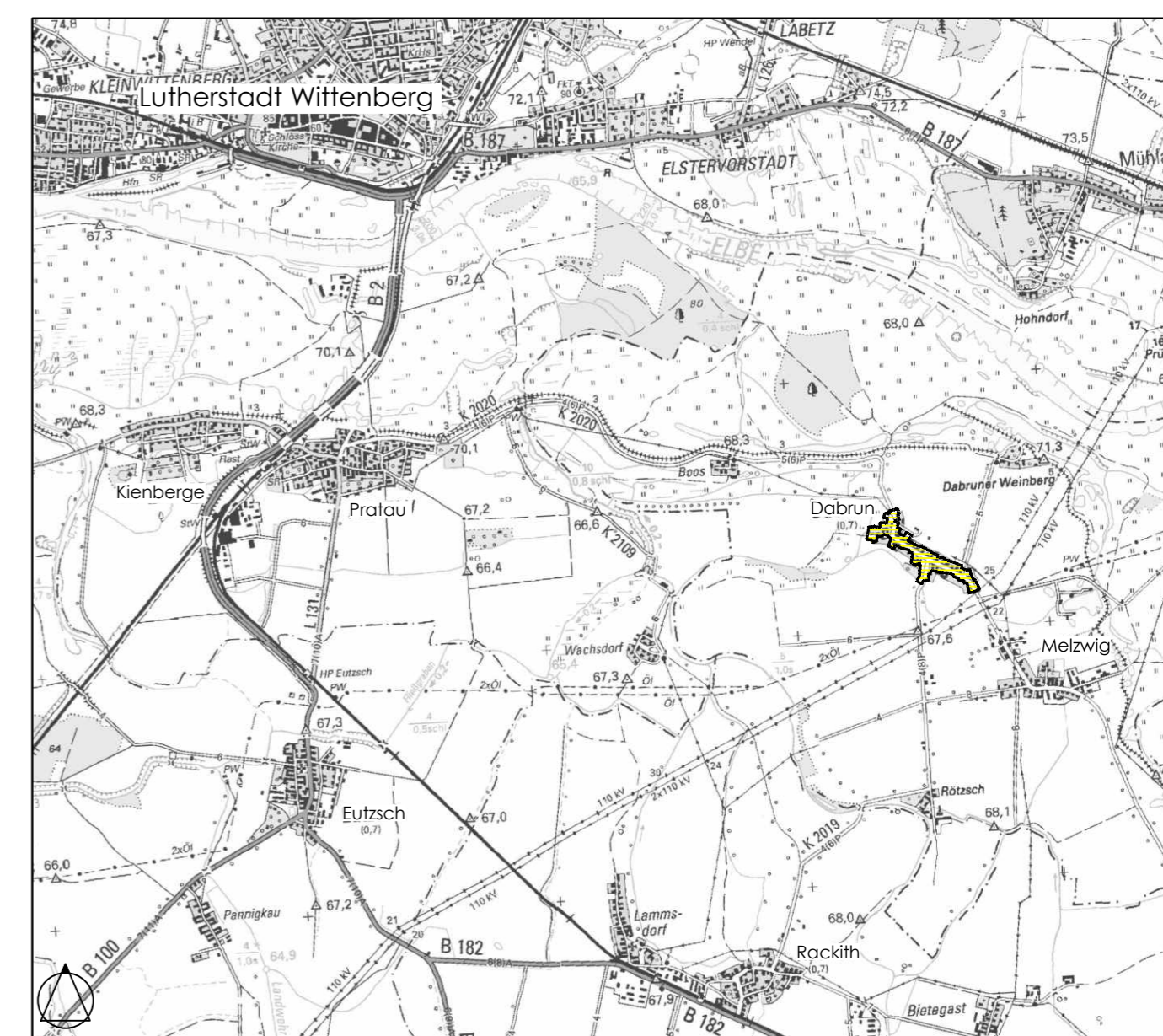
Nummer der Einbeziehungsfläche



Hat vorgelegen zur Genehmigung
 Az: 25-21104-WL-21013
 Dessau, den 12.07.00
 B. B. B.
 Regierungspräsidium Dessau
 im Auftrage

***Anmerkung:**

Im Rahmen der Digitalisierung wurde beim Übertrag auf die aktuelle Kartengrundlage (Liegenschaftskarte) die Abgrenzung des Innenbereiches im Einzelfall redaktionell korrigiert. Die Urzeichnung der Satzung folgte auf einer Topografie-Folie der Liegenschaftskarte (Luftbild), Stand Frühjahr 1994, Hrsg. Katasteramt Lutherstadt Wittenberg.



Top. Karte 1:50.000 Sachsen-Anhalt, ohne Maßstab Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Erlaubnisnummer: LVermGeo/A18-180-2010, vom 28.07.2010

STADT KEMBERG

INNENBEREICHSSATZUNG ORTSTEIL DABRUN
gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB



m 0 20 40 60 80 100 M 1:2.000



Planung digitalisiert * 03/2017 durch:

Büro für Stadtplanung GbR
 Dr.-Ing. W. Schwerdt

Humperdinckstraße 16
 06844 Dessau-Roßlau

Tel. (03 40) 61 37 07 / Fax (03 40) 61 74 21
 E-Mail: bfg-dessau@dr-schwerdt.de

Stand der Planung Dezember 1999

Planer Planungsbüro gV
 Rooseveltstr. 61
 06886 Wittenberg
 Tel. 03491/480099

Begründung zur Innenbereichssatzung Dabrun

Die Gemeinde Dabrun besteht aus den Ortsteilen Dabrun, Melzig und den Siedlungsansätzen Boos, Weinberge und Röttsch.

Die Siedlungsstrukturen Boos, Weinberge und Röttsch können nicht als selbständige Ortsteile bzw. als "im Zusammenhang bebaut" bezeichnet werden. Vielmehr handelt es sich hier um Splittersiedlungen. Deshalb konnten diese auch nicht zum bebauten Innenbereich erklärt werden. Sie blieben bei der Erarbeitung der Innenbereichssatzung für Dabrun außen vor.

Die Ortsteile Dabrun und Melzig sind hingegen aufgrund ihres Charakters als selbständige Ortsteile bzw. als "im Zusammenhang bebaut" zu bezeichnen. Die Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2a BauGB MaßnahmenG erstreckt sich demzufolge nur auf Dabrun und Melzig.

Bei der Innenbereichssatzung für die Gemeinde Dabrun handelt es sich um eine Klarstellungssatzung i.V.m. mit einer Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB. Sie grenzt den bebauten Innenbereich vom unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB ab. Gemäß § 4 Abs. 2a BauGB Maßnahmengesetz wurden zusätzlich neu bebaubare Flächen am Ortsrand als sogenannte Einbeziehungsflächen mit in die Satzung aufgenommen. Auf diesen Einbeziehungsflächen ist gemäß § 4 Abs. 2a BauGB Maßnahmengesetz im Gegensatz zu den oben genannten Abrundungsflächen nur Wohnbebauung zulässig. Dies wird in den textlichen Festsetzungen zum Planungsrecht in Festsetzung Nr. 1 festgeschrieben. Die Abgrenzung bzw. die Erweiterung des Innenbereichs durch Abrundungs- und Einbeziehungsflächen beruht auf dem Vorentwurf zum Flächennutzungsplan und den Aussagen des Dorferneuerungsplanes Dabrun. Beide Planungen entwickeln eine mittelfristige Perspektive der gemeindlichen Entwicklung. Die in § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB geforderte Übereinstimmung der Satzungserweiterung "mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung" ist damit erfüllt. Die notwendigen Verfahrensschritte zur Aufstellung der Satzung erfolgen nach dem bis zum 31.12.97 geltenden „alten“ Planungs- und Baurecht. Ein Verfahrenswechsel auf Grundlage des § 233 Abs. 1 des BauGB (ab 1.1.98 geltend) erfolgt nicht.

In den folgenden Abschnitten wird der Geltungsbereich der Satzung einschließlich hinzugenommener Abrundungs- bzw. Einbeziehungsflächen detailliert beschrieben. Zusätzlich werden Aussagen zu den im Rahmen der Satzung vorzusehenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getroffen. Werden darüberhinaus keinerlei Aussagen getroffen, richtet sich die Beurteilung eines zukünftigen Bauvorhabens nach dem „Einfügungsgebot“.

Den Geltungsbereich der Satzung definiert die schwarz gestrichelte Linie auf den u.g. Karten. Zum Satzungsentwurf gehören die Topographie-Folien 1-4 (Ortsteil Dabrun) und 1-5 (Ortsteil Melzig) im Maßstab 1:1.000 (bestehend aus der Überlagerung des Luftbildes und der Rahmenkarte).

Topographie-Folien-Anordnung Gemeinde Dabrun

Ortsteil Dabrun

Topo-Folie 1
OT Dabrun
LB-Nr. 4845-2

Topo-Folie 2
OT Dabrun
LB-Nr. 4845-4

Topo-Folie 3
OT Dabrun
LB-Nr. 4945-3

Topo-Folie 4
OT Dabrun
LB-Nr. 4944-1

Ortsteil Melzwig

Topo-Folie 1
OT Melzwig
LB-Nr. 4944-2

Topo-Folie 2
OT Melzwig
LB-Nr. 4944-4

Topo-Folie 3
OT Melzwig
LB-Nr. 5044-3

Topo-Folie 4
OT Melzwig
LB-Nr. 4943-2

Topo-Folie 5
OT Melzwig
LB-Nr. 5043-1

Ortsteil Dabrun

Der Ortsteil Dabrun weist aufgrund seiner dörflichen Struktur keine abzugrenzenden Siedlungsbereiche unterschiedlicher Funktionalität auf. Deshalb wird Dabrun im folgenden als Gesamtdorf betrachtet und als solches beschrieben.

Bestehende Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Dabrun stellt sich als weitgehend geschlossene Dorfstruktur mit größeren Hofanlagen beidseitig der Dorfstraße dar und erstreckt sich von Nordwesten nach Südosten. Von der Hauptrichtung nach Westen Richtung Wachsdorf zweigt ein kleinerer Siedlungsansatz ab. Die Siedlungsstruktur ist im wesentlichen geprägt durch große Hofanlagen, die jedoch an zahlreichen Stellen durch kleinere Gehöfte bzw. eher reinen Wohncharakter aufweisende Gebäudestrukturen durchsetzt wird. Im Siedlungszusammenhang bestehen nur in sehr geringem Maße Baulückenpotentiale. Auch eine Abrundung der Dorfstruktur ist nur bedingt möglich. Die Wohnbebauung ist in der Regel 1- bzw. 2-geschossig. Im Dorf existieren eine Gaststätte und einige wenige Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen. Den Dorfmittelpunkt bildet der Abzweig der Rötzscher Straße von der Dorfstraße Richtung Süden. Im Umfeld dieser Kreuzung befindet sich die Dorfkirche mit Pfarrhaus und großem Pfarrgarten, der Jugendclub und die Bibliothek bzw. etwas weiter südöstlich die Kindertagesstätte. In unmittelbarer Nähe dieser Einrichtungen liegt auch der Sitz der Agrargenossenschaft mit ihren zahlreichen Betriebsgebäuden. Am parallel zur Dorfstraße nördlich der Ortslage führenden Weg liegen einzelne Ställe, die noch landwirtschaftlich genutzt werden. Der Dorffriedhof befindet sich am nördlichen Ortseingang Richtung Boos / Pratau.

Verlauf der Satzungsabgrenzung

Die Abgrenzung des Innenbereichs beginnt im Norden der Ortslage westlich der Dorfstraße nahe dem Dorffriedhof. Hier wird durch die Grenzlinie eine kleinere Abrundungsfläche am Ortseingang mit in die Satzung einbezogen. Die Linie verläuft von hier weiter nach Süden, führt eng an der Rückkante der vorhandenen Gehöfte entlang und schließt in ihrem Verlauf nach Westen auch die Bebauung nördlich des Richtung Wachsdorf führenden Abzweigs der Dorfstraße ein. Am Ortsausgang quert die Linie die Dorfstraße nach Süden, biegt dann nach Osten ab und schließt als Abrundungsfläche ein kleineres Ackerstück zwischen Dorflage und südlich angrenzendem Teich bzw. Graben in die Satzung ein. Weiter nach Südosten orientiert sich die Abgrenzung an der bestehenden Bebauung südlich der Dorfstraße und umfaßt ausschließlich die vorhandenen Gebäude. Westlich der Rötzscher Straße knickt die Abgrenzung etwa auf Höhe der Kirche nach Süden ab. Pfarrgarten und Pfarrhaus liegen hierbei innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung. Gleiches gilt für das letzte Wohngebäude am südlichen Ortsausgang Richtung Rackith / Rötzsche westlich der Rötzscher Straße. Die Abgrenzung quert hier die Rötzscher Straße nach Osten, integriert die Bebauung östlich der genannten Straße, knickt hinter dem Gehöft der Agrargenossenschaft nach Osten ab und verläuft an der Gebäuderückkante der Gehöfte und Wohngebäude weiter bis zum südlichen Ortsausgang in Richtung Melzig. Hier endet der Geltungsbereich der Satzung und die Abgrenzungslinie verläuft südlich des letzten Gehöftes unter Querung der Dorfstraße nach Osten. Hier wird eine Einbeziehungsfläche (Tiefe 25m) in die Satzung integriert und hierdurch die Möglichkeit eröffnet, den an dieser Stelle nur einseitig bebauten Straßenraum sinnvoll baulich zu ergänzen. Die Grenzlinie verläuft hier parallel zur Dorfstraße nach Norden, beinhaltet die bestehenden Gebäude beidseitig der Weinberger Straße innerhalb der bebauten Ortslage, knickt am nordöstlichen Ortsausgang Richtung Weinberge nach We-

sten ab und folgt in dieser Richtung der gegebenen Bebauungsstruktur **unter Ausschluß** der Gartenbereiche bis zum nördlichen Ortsausgang Richtung Boos / Pratau. Die nördlich des parallel zur Dorfstraße führenden Erschließungsweges gelegenen Stallanlagen verbleiben außerhalb der Satzung. Am o.g. Ortsausgang trifft die Linie auf den Beginn der Abgrenzung.

Abrundungs-/Einbeziehungsflächen

Innerhalb des beschriebenen Satzungsbereichs bestehen eine Einbeziehungsfläche nach § 4 Abs. 2a BauGB Maßnahmengesetz und zwei Abrundungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Die **Abrundungsfläche Nr. 1** liegt westlich der Dorfstraße am nördlichen Ortseingang von Dabrun und umfaßt Wiesenflächen. Durch eine Bebauung dieses Areals könnte der Ortseingang sinnvoll baulich geschlossen werden. Die Fläche erstreckt sich in einer Länge von ca. 30m. Als maximale Bebauungstiefe wurde 20m festgelegt. Da es sich um eine Fläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB handelt, ist eine Einschränkung auf reine Wohnbebauung nicht vorzunehmen.

Von der MEAG wurde im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, daß auf der Abrundungsfläche Mindestabstände einer neuen Bebauung entsprechend den gültigen Vorschriften zu den vorhandenen Leitungen einzuhalten sind. Vorhandene Kabel dürfen nicht überbaut oder in ihrer Lage verändert werden. Die Standsicherheit der Maste darf nicht gefährdet werden. Notwendige Leitungsumverlegungen gehen zu Lasten des Verursachers. Die Fläche wird von einer 15kV Freileitung durchquert.

Die **Abrundungsfläche Nr. 2** liegt östlich einer von der Dorfstraße am westlichen Ortsausgang Richtung Wachsdorf nach Süden abzweigenden Stichstraße und umfaßt Garten- und Ackerflächen. Durch eine Bebauung dieses Areals könnte zu der auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandenen Bebauung ein sinnvolles Pendant gesetzt werden. Die Fläche erstreckt sich in einer Länge von ca. 35m. Als maximale Bebauungstiefe wurde 20m festgelegt. Da es sich um eine Fläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB handelt, ist eine Einschränkung auf reine Wohnbebauung nicht vorzunehmen.

Die **Einbeziehungsfläche Nr. 3** liegt östlich der Dorfstraße am südlichen Ortsausgang Richtung Melzweg und umfaßt Garten- und Ackerflächen. Sie erstreckt sich in einer Länge von ca. 65m und einer maximalen Tiefe von 25m entlang der Straße. Durch eine Bebauung könnte die hier nur einseitig mit Gebäuden bestandene Straße baulich ergänzt und damit ein kompakter wirkender Siedlungszusammenhang bzw. Ortseingang erzeugt werden. Gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 1** ist auf dieser Fläche nur Wohnbebauung zulässig, da es sich um eine Fläche auf Grundlage des § 4 Abs. 2a BauGB Maßnahmengesetzes handelt.

Vom STAU Dessau/Wittenberg wurde im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass die südlich der Ortslage von Dabrun verlaufende 110kV Leitung nahe an die Einbeziehungsfläche heranragt und ein Schutzabstand von derzeit beiderseits je 30m zur Trassenachse eingehalten werden muß. Eine Überprüfung anhand der vorhandenen Luftbilder ergab, daß der entsprechende Abstand eingehalten wird.

Ausgleichsmaßnahmen

Auf den oben genannten Einbeziehungs- bzw. Abrundungsflächen ist der im Kapitel „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ beschriebene notwendige Ausgleich zu realisieren. Deshalb wurde als **textliche Festsetzung Nr. 2** für alle Flächen geltend folgendes festgeschrieben: „auf gekennzeichnetem Flurstück/Flurstücksteil folgende Anpflanzungen vornehmen: Je 200qm Fläche einen Laubbaum (Höhe mindestens 1,8m) anpflanzen. Je 400qm Fläche fünf Beerenobststräucher anpflanzen. Mindestens 10% der Fläche mit heimischen, standorttypischen Gehölzen bepflanzen (Artenauswahl siehe Pflanzliste)“.

Ortsteil Melzwig

Der Ortsteil Melzwig ist in seiner Siedlungsstruktur als weitaus inhomogener zu bezeichnen als der Ortsteil Dabrun. Trotzdem wird im folgenden von einer kapitelartigen Unterteilung in verschiedene Bereiche abgesehen.

Bestehende Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Die Bebauung im nördlichen Dorfabschnitt von Melzwig setzt sich weitestgehend aus Einfamilienhausbebauung bzw. kleinsten Hofstellen zusammen. Die Gebäude grenzen im wesentlichen direkt an die von Norden nach Süden verlaufende Schulstraße sowie den nach Osten abzweigenden Straßenabschnitt derselben an. Neben dieser Wohnbebauung wird der nördliche Dorfabschnitt geprägt durch zwei wichtige Gebäudekomplexe. Dies sind die Schule mit Sporthalle und Spielplatz sowie benachbarter Feuerwehr westlich der Straße sowie die eh. Mühle mit den zugehörigen Speichern etwas weiter südlich östlich der Schulstraße. Südwestlich des Schulareals erstreckt sich der Sportplatz der Gemeinde mit Sportlerheim. Direkt am nördlichen Ortsausgang liegt eine größere Verkaufseinrichtung sowie das Dabruner Gemeindebüro. Mit Ausnahme des Umfeldes der ehemaligen Mühle bzw. kleinerer Flächen auf der gegenüberliegenden, westlichen Seite der Schulstraße bestehen nur geringe Baulückenpotentiale. Die vorhandene Bebauung ist größtenteils 1-geschossig.

Die beschriebene, durch Wohnbebauung und nur vereinzelte Nebengebäude geprägte Siedlungsstruktur setzt sich, wenn auch hier stärker unterbrochen von kleineren Hofanlagen, beidseitig der Rackither Straße fort. Auch hier bestehen nur wenige Baulücken. Die Wohngebäude sind 1- bzw. 2-geschossig. Südlich der Rackither Straße liegt der Dorffriedhof mit Trauerhalle.

Das eigentliche Dorf mit seinen prägenden, großen Gehöften beginnt erst an der Einmündung der Rackither Straße auf die Schulstraße, die als Globiger Straße weiter nach Osten führt. Hier beherrschen die großen Hofanlagen eindeutig das Straßenbild. Eine Ausnahme stellt auch hier die Bebauung im nördlichen Abschnitt des nach Norden abzweigenden Straßenzuges „Im Winkel“ dar (kleinteilige Bebauungsstruktur). Zahlreiche Wirtschaftsgebäude der Hofanlagen beidseitig der Globiger Straße werden bzw. wurden durch die Agrargenossenschaft bzw. früher die LPG genutzt. Viele stehen derzeit leer bzw. sind stark beschädigt. Der von der Globiger Straße nach Osten abzweigende Wegast führt zu den großen Stallanlagen der Landwirtschaft am östlichen Dorfrand. Sie entstanden erst nach dem 2. Weltkrieg.

Verlauf der Satzungsabgrenzung

Die Abgrenzungslinie der Satzung beginnt am nördlichen Ortsausgang Richtung Dabrun und bezieht das bestehende Landkaufhaus, das Gemeindebüro sowie das gesamte Schulgelände mit Schulgebäude, Werkraum, Sporthalle und Spielplatz sowie die freiwillige Feuerwehr räumlich in die Satzung ein. Westlich der Schulstraße führt die Linie unter Orientierung an den rückwärtigen Gebäudekanten der vorhandenen Gebäude Richtung Süden, zweigt hinter den Gebäuden nördlich der Rackither Straße nach Westen ab, quert am westlichen Ortsausgang Richtung Rackith die Straße nach Süden und führt von hier weiter nach Osten. Der Dorffriedhof mit Trauerhalle liegt innerhalb der Satzung. Weiter Richtung Osten südlich der Globiger Straße folgt die Abgrenzungslinie der gegebenen Gebäudestruktur und springt dort, wo durch die vorhandenen Gebäude vorgegeben, in Einzelfällen auch fast bis zur Globiger Straße nach Norden vor. Innerhalb der

Satzung liegen die baulichen Anlagen der Agrargenossenschaft, hingegen nicht die anschließende Freifläche des „Hängerplatzes“. Die Linie endet im Südosten der Ortslage südöstlich des letzten Wohngebäudes südlich der Globiger Straße. Hier quert die Grenzlinie die Straße, führt östlich des Straßenastes zum Betriebsgelände der Agrargenossenschaft entlang der westlichen Gebäudekante des Düngerschuppens nach Norden, bezieht das nördlich angrenzenden große Gehöft ohne die weiter nördlich angebauten Stallgebäude in die Satzung ein und führt weiter Richtung Westen, der Gebäudestruktur folgend, bis fast zur Straße „Im Winkel“.

Die östliche Grenzziehung des Geltungsbereiches orientiert sich an der gegebenen Nutzung. Hierdurch wird eine eindeutige räumliche Trennung zwischen eigentlichem Dorf und entsprechender Siedlungsstruktur sowie den später hinzugekommenen, landwirtschaftlich genutzten Gebäuden der früheren LPG (erst nach 1945 entstanden) vollzogen. Diese Gebäudekomplexe sind im weiteren gemäß § 35 BauGB baurechtlich zu beurteilen.

Im Bereich der Straße „Im Winkel“ führt die Grenzziehung der Innenbereichssatzung östlich parallel zum Straßenraum entlang der Rückkante der vorhandenen Gebäude nach Norden, zweigt dann nach Westen ab und führt in ähnlicher Weise westlich parallel zur Straße wieder nach Süden, verläuft nördlich der großen Hofanlage an der Globiger Straße nach Westen und parallel zur Schulstraße, der Bebauung folgend, nach Norden.

In die Satzung einbezogen wird das gesamte Areal der eh. Mühle mit Speichern. Die Grenzlinie verläuft hier östlich der Speicher in Richtung Norden, integriert die Bebauung beidseitig des nach Osten abzweigenden Astes der Schulstraße und verläuft dann weiter nach Norden hinter den Wohngebäuden östlich der Schulstraße bis fast zum von Westen nach Osten verlaufenden Graben schräg gegenüber dem Gemeindebüro. Nördlich des neu bebauten Grundstücks biegt die Grenzlinie nach Westen ab und verläuft ab hier östlich entlang der Schulstraße nach Norden und mündet auf die nördlich des Landkaufhauses beginnende Abgrenzung ein.

Abrundungs-/Einbeziehungsflächen

Die im Entwurf der Satzung ausgewiesene Abrundungsfläche Nr. 4 wurde im Zuge des langen Verfahrens zur Aufstellung der Satzung schon auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB mit einem Wohnhaus bebaut, so dass die Fläche in der Endfassung der Satzung als Klarstellungsbereich ausgewiesen ist.

Altlastenverdachtsflächen

Im Kataster der unteren Abfallbehörde ist folgendes Grundstück als Altlastenverdachtsfläche registriert.

- Tischlerei Wust, Dorfstr. 25, 06888 Dabrun

Sonstiges

Vom Geologischen Landesamt des Landes Sachsen-Anhalt wird darauf hingewiesen, dass baugeologische Probleme, bedingt durch für Gründungen ungeeignete Ablagerungen, nicht ausgeschlossen sind. Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen vor Bebauung der Baulücken bzw. Abrundungs- und Einbeziehungsflächen wird angeraten.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zuge der Ausweisung neuer Bauflächen in Dabrun und Melzwig

Die Ausweisung von neuen Bauflächen stellt nach § 8 BNatSchG und § 8.1 NSG-LSA einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, für den durch entsprechende Maßnahmen möglichst ein Ausgleich, zumindest aber ein Ersatz geschaffen werden muß. Zur Bereitstellung von Flächen und Durchführung entsprechender Maßnahmen ist der Maßnahmenträger, hier die Kommune, verpflichtet.

Biotopwert der Abrundungs- bzw. Einbeziehungsflächen in Dabrun und Melzwig vor dem Eingriff

Die Bewertung der tatsächlich vorhandenen und aktuellen Nutzungs- und Biotoptypen erfolgt nach der Methode von AICHER & LEYSER (HESS. MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, FORSTEN UND NATURSCHUTZ, 1992). Potentielle Nutzungsmöglichkeiten bleiben außer Betracht. Die jeweiligen Flächenanteile und die Biotoptypen werden ermittelt und den zukünftigen Nutzungs- und Biotoptypen gegenübergestellt. Das für die Berechnung maßgebliche, sogenannte „Nachausgleichsbiototyp“ ist der aufgrund der Ausgleichsplanung nach drei Vegetationsperioden bei planmäßiger Pflege zu erwartende Zustand (HESS. MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG, WOHNEN, LANDWIRTSCHAFT, FORSTEN UND NATURSCHUTZ, 1992).

Dies führt zu folgender Tabelle.

Biotopwert der Abrundungs-/Einbeziehungsflächen vor dem Eingriff

Nr.	Beschreibung	Nutzung	Code	Wert	Fläche (qm)	Punkte
1	Ortsteil Dabrun (Abrundung) Wiesenfläche östlich des Friedhofs am nördlichen Ortseingang	Intensivrasen	11.224	10	600	6.000
2	Ortsteil Dabrun (Abrundung) Garten- und Ackerfläche südlich der Dorfstraße am Ortsausgang nach Wachs-Dorf	Acker intensiv genutzt	11.191	13	400	5.200
		Garten mit überwiegenderem Nutzgartenanteil	11.212	19	<u>340</u> 740	<u>6.460</u> 11.660
3	Ortsteil Dabrun (Einbeziehung) Garten- und Ackerfläche östlich der Dorfstraße am südlichen Ortsausgang nach Melzwig	Acker intensiv genutzt	11.191	13	1.300	16.900
		Garten mit überwiegenderem Nutzgartenanteil	11.212	19	<u>125</u> 1.425	<u>2.375</u> 19.275
Gesamtwert					2.765	36.935

Ausgleichsmaßnahmen in Dabrun und Melzig

Bei der Berechnung der auszugleichenden Punkte wird von der Annahme ausgegangen, daß die zukünftige Bebauung bzw. Erschließungsfläche auf den Abrundungs-/bzw. Einbeziehungsflächen zu einer Versiegelung von 30% führt. Die restlichen Flächenanteile werden als Gärten (s. nähere Differenzierung weiter unten) genutzt.

Ein Teil der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen soll von den Grundstückseignern der Einbeziehungs-/Abrundungsflächen selbst übernommen werden. In den Textlichen Festsetzungen zur Begrünung wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) und Abs. 6 BauGB in **Festsetzung Nr. 2** folgendes festgeschrieben: "auf gekennzeichnetem Flurstück / Flurstücksteil folgende Anpflanzungen vornehmen: Je 200qm Fläche einen Laubbaum (Höhe mindestens 1,8m) anpflanzen. Je 400qm Fläche fünf Beerenobststräucher anpflanzen. Mindestens 10% der Fläche mit heimischen, standorttypischen Gehölzen bepflanzen (Artenauswahl siehe Pflanzliste)".

Hierdurch soll ein Teil des Eingriffs ausgeglichen werden. Dies führt zu folgender Berechnung:

Private Ausgleichsmaßnahmen

Zukünftige Nutzung	Code	Wert (Pkt.)	Fläche (qm)	Gesamtpunkte
Bebauung ohne Dachbegrünung oder Versiegelungsflächen (30% der Fläche v. 2.765 qm)	10.710 10.520	3 3	830	2.490
Bepflanzung der Fläche mit heimischen, standorttypischen Gehölzen (10% der Fläche v. 2.765 qm)	02.400	27	276	7.452
Anpflanzung je eines Laubbaumes (mindestens 1,80 m Höhe) pro 200qm Fläche (14 Bäume bei 2.765 qm Gesamtfläche; 1 Baum entspricht 15 qm Fläche; Baumpflanzung als ökologische Aufwertung des Gartens zu betrachten)	04.110	31	(210)	6.510
Anpflanzung von 5 Beerenobststräuchern je 400 qm Fläche (7x5 = 35 Sträucher bei 2.765 qm Gesamtfläche; 1 Strauch entspricht 2 qm Fläche) (Biotop Nutzgarten)	11.212	19	70	1.330
Anlage der restlichen Grünfläche als Ziergarten (die Baumfläche von 210 qm wird hierbei nicht herausgerechnet)	11.221	14	<u>1.589</u> 2.765	<u>22.246</u> 40.028
Privater Ausgleich gesamt				40.028
Derzeitiger Biotopwert				36.935
Noch zu realisierender Ausgleich (Biotopwert vor Bebauung abzgl. Privater Ausgleich).				+3.093

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen der Kommune

Aus obiger Tabelle wird ersichtlich, daß durch die privaten Pflanzmaßnahmen der erforderliche Ausgleich zu mehr als 100% abgedeckt wird. Weitere Ausgleichsmaßnahmen durch die Kommune sind deshalb nicht notwendig.

Pflanzliste

Auf Hinweis des Naturschutzbundes Deutschland, Kreisverband Wittenberg, wurden die Gehölz- und Baumarten Trauben Holunder, Flieder, Roßkastanie und Robinie aus der Pflanzliste entfernt. Die Obstsortenliste entfällt, da in der Textlichen Festsetzung zur Begrünung Nr. 2 die Formulierung „..... Obstbaum“ durch „.....Laubbaum“ ersetzt wurde.

Sträucher / Mittelgroße Bäume

Lateinische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus spinosa	Schlehdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Einzelbäume und Baumgruppen / Baumreihen und Alleen

Lateinische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme