



**Begründung**

**zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Dabrun der Stadt  
Kemberg, Ortsteil Melzwig  
in der Fassung vom 25.04.2018**

---

**STADT KEMBERG**  
**Klarstellungs- und Einbeziehungs-**  
**satzung Dabrun, OT Melzwig**  
**1. Änderung**  
gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB  
**BEKANNTMACHUNG**

---

**25.04.2018**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINES/ZIELE DER RAUMORDNUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b>Bestehende Siedlungs- und Nutzungsstruktur</b>	<b>7</b>
<b>2.2</b>	<b>Verlauf der Satzungsabgrenzung (Klarstellung)</b>	<b>8</b>
<b>2.3</b>	<b>Einbeziehungsflächen</b>	<b>9</b>
2.3.1	Einbeziehungsfläche Nr. 1	10
2.3.2	Einbeziehungsfläche Nr. 2	12
2.3.3	Einbeziehungsfläche Nr. 3	14
<b>2.4</b>	<b>Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange</b>	<b>16</b>
<b>3.</b>	<b>NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>19</b>
<b>3.1</b>	<b>Einbeziehungsfläche Nr. 1</b>	<b>20</b>
<b>3.2</b>	<b>Einbeziehungsflächen Nr. 2 und Nr. 3</b>	<b>21</b>
<b>3.3</b>	<b>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die Einbeziehungsflächen 1 – 3</b>	<b>22</b>
3.3.1	Einbeziehungsfläche 1 - Bauvorhaben Kindertagesstätte im Außenbereich	22
3.3.2	Einbeziehungsfläche 2	24
3.3.3	Einbeziehungsfläche 3	24
<b>4.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>25</b>

## **Begründung zur 1. Änderung der Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dabrun der Stadt Kemberg (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB) für den Ortsteil Melzig**

hier: Änderung der Klarstellungsgrenze in einem Teilbereich des Ortsteiles Melzig der Ortschaft Dabrun gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB sowie Einbeziehung von drei Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

### **1. ALLGEMEINES/ZIELE DER RAUMORDNUNG**

Die Innenbereichssatzung Dabrun umfasst die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dabrun und Melzig. Mit der vorliegenden 1. Änderung der rechtswirksamen Innenbereichssatzung Dabrun werden drei Außenbereichsflächen am nordöstlichen und am südwestlichen Ortsrand von Melzig dem Innenbereich zugeordnet und damit in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen. Die einzubeziehende Außenbereichsfläche Nr. 1 am nordöstlichen Ortsrand wird für die Errichtung eines (Ersatz-)Neubaus der Kindertageseinrichtung "Dabruner Elbspitzen" notwendig, welcher in unmittelbarer Nachbarschaft zur Grundschule entstehen soll. Die einzubeziehenden Außenbereichsflächen Nr. 2 und 3 am südwestlichen Ortsrand dienen der Bereitstellung nachgefragter Wohnbauflächen und ermöglichen die gewachsenen Strukturen der Ortslage, unter dem Aspekt der Eigenentwicklung, bedarfsgerecht und angemessen weiterzuentwickeln. In diesem Rahmen wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil, welcher durch die rechtskräftige Innenbereichssatzung abgegrenzt ist, an die beabsichtigte Entwicklung angepasst.

Ferner erfordert der Abbruch ortsteilprägender Gebäude im östlichen Teil von Melzig eine Änderung der festgelegten Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Dies wird vorliegend im Sinne der 1. Änderung der Klarstellungssatzung erfolgen. Darüber hinaus werden auch für weitere Bereiche der Ortslage geringfügige Anpassungen bzw. Korrekturen der Grenzverläufe vorgenommen. Die seinerzeit zugrunde gelegte Kartengrundlage einer Liegenschaftskarte (Luftbild) führte mit Blick auf die Bestimmtheit der zeichnerischen Festsetzung für den im Zusammenhang bebauten Ort Melzig gegenüber der heute verfügbaren Liegenschaftskarte zu Unschärfen. Auch waren seinerzeit einige Gebäude noch nicht auf der Kartengrundlage dargestellt, so dass aus heutiger Sicht die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Melzig nur bedingt zur Entscheidung hinsichtlich der Frage, wo der Innenbereich endet und der Außenbereich beginnt, herangezogen werden kann.

Demnach wird mit vorliegender 1. Änderung der Innenbereichssatzung Dabrun für den Ortsteil Melzig die festgelegte Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil geändert sowie die v. g. Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen. Die Änderung vollzieht sich auf Basis der im Jahr 2000 durch das damalige Regierungspräsidium Dessau genehmigten und im Anschluss bekannt gemachten Innenbereichssatzung Dabrun.

Melzig gehörte bis zum 31.12.2009 zur ehemals selbstständigen Gemeinde Dabrun. Am 01.01.2010 wurde die Gemeinde Dabrun mit ihren Ortsteilen Dabrun, Melzig und den Ortslagen Boos, Weinberge und Röttsch in die Stadt Kemberg eingemeindet. Nunmehr ist Melzig Ortsteil der Stadt Kemberg.

Melzig liegt nordöstlich von Kemberg und südöstlich des Mittelzentrums Lutherstadt Wittenberg. Die Stadt Kemberg ist dem Landkreis Wittenberg zugeordnet. Die Elbe fließt nördlich in 2 km Entfernung von Melzig in Ost-West-Richtung. Derzeit leben 190 Einwohner in Melzig (Stand 2015).

Als Planungsgrundlage gilt für Melzig der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160), in Kraft seit 12.03.2011. Basierend auf dem LEP ST 2010 werden für die jeweiligen Planungsregionen Regionalpläne erstellt. Die Stadt Kemberg ist Teil der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Der zugehörige Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 07.10.2005 ist seit 24.12.2006 in Kraft. Um den Regionalen Entwicklungsplan an den zwischenzeitlich geänderten Landesentwicklungsplan (LEP ST 2010) anzupassen, ist die Aufstellung eines Sachlichen Teilplanes Daseinsvorsorge erfolgt. Die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) getroffenen Festlegungen der Kapitel 5.1 "Raumstruktur der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" und Kapitel 5.2 "Zentralörtliche Gliederung" sind mit dem am 26.07.2014 erfolgten Inkrafttreten des Sachlichen Teilplans "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) außer Kraft getreten.

Die Stadt Kemberg ist gemäß dem v. g. STP DV als Grundzentrum festgelegt. Die räumliche Abgrenzung des Grundzentrums Kemberg erfolgt ebenfalls im STP DV. Demzufolge befindet sich der Ortsteil Melzig außerhalb dieser Abgrenzung und besitzt entsprechend keinen zentralörtlichen Status. Melzig ist demnach dem Grundzentrum Kemberg als Versorgungs- und Siedlungskern sowie der Lutherstadt Wittenberg als Mittelzentrum zugeordnet. Gemäß LEP ST 2010, Z 26 ist außerhalb der zentralen Orte die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Die tragende Entwicklungsoption im Rahmen der Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen ergibt. Dafür sind Neuausweisungen für Wohnbauland angemessen, bezogen auf örtliche Bedürfnisse und unter der Berücksichtigung der demografischen Entwicklung – daher in sehr geringem Umfang – möglich. Diesem Umstand wird mit vorliegender 1. Änderung der Innenbereichssatzung Dabrun, Ortsteil Melzig entsprochen.

Gemäß dem Ziel 5.3.1.4 REP A-B-W liegt Melzig innerhalb des Vorranggebietes für Natur und Landschaft Nr. I "Flusslandschaft Elbe, Mulde und Schwarze Elster", welches das Ziel der Erhaltung der charakteristischen Flussauen mit ausgedehnten Überflutungsbereichen und der reichhaltigen Biotopausstat-

tung als Lebensraum aller dafür charakteristischen Arten hat. Widersprüche zu den vorliegenden Planungszielen ergeben sich hieraus nicht.

Das Vorranggebiet für Hochwasserschutz Nr. 1 "Elbe" gemäß Ziel 5.3.3.3 REP A-B-W grenzt in nördlicher und östlicher Richtung an die Ortslage Melzig an. Die drei einzubeziehenden Außenbereichsflächen liegen außerhalb des am westlichen Ortsrand angrenzenden Vorranggebietes.

Die Ziele des sich in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (Planstand: 1. Entwurf vom 27.05.2016) wurden berücksichtigt.

In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gemäß § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Mit dem 1. Entwurf des REP A-B-W tritt zum einen das Vorranggebiet für Landwirtschaft Nr. V "Gebiet südöstlich Lutherstadt Wittenberg" hinzu, welches die bebaute Ortslage von Melzig angrenzend umgibt. Auswirkungen darauf ergeben sich aus den Inhalten der 1. Änderung der Innenbereichssatzung Dabrun für den Bereich Melzig aus Sicht der Stadt Kemberg kaum, da landwirtschaftliche Flächen nur in sehr geringem Umfang in den Innenbereich einbezogen oder dem Ausgleich der erwartbaren Eingriffe in Natur und Landschaft dienen werden. Es handelt sich hierbei vollständig um, aus Sicht der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit, unwirtschaftliche Teilflächen.

Zum anderen befindet sich gemäß dem 1. Entwurf des REP A-B-W der Ortsteil Melzig innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz "Elbe" (Grundsatz 8 Nr. 1 REP A-B-W). Gemäß Grundsatz 10 REP A-B-W (1. Entwurf) soll in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei Sanierung bestehender bzw. bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden. In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz sollen gemäß Grundsatz 11 REP A-B-W (1. Entwurf) die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden.

Der Ortsteil Melzig befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet, jedoch aufgrund seiner Höhenlage und der Nähe zur Elbe in einem deichgeschützten Gebiet. Damit besteht bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen bzw. Hochuferbereichen bei extremen Hochwasserlagen die Gefahr der Überschwemmung. Den Karten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz

(LHW) ist zu entnehmen, dass sich Melzig zwar außerhalb der rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete im hochwassergeschützten Bereich befindet, aber im Hochwassergefahrenbereich der Elbe und damit in einem Bereich liegt, in dem von einem signifikanten Hochwasserrisiko auszugehen ist. Dabei handelt es sich um ein Gebiet mit Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis/200-jährliches Ereignis – HQextrem/HQ200) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen.<sup>1</sup>

In diesem Zusammenhang ist der Grundsatz 12 des in Aufstellung befindlichen REP A-B-W zu berücksichtigen. Dieser besagt, dass in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz keine empfindlichen Infrastrukturen (z. B. Kindertagesstätten) errichtet werden sollen. Hierbei sollen bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ200) oder bei Extremereignissen im Falle des Versagens von Hochwasserschutzanlagen, Schäden an Infrastruktureinrichtungen vermieden werden, in denen sich überwiegend hilfebedürftige Personen aufhalten. Der Grundsatz sieht zudem vor, dass im Falle der Unvermeidlichkeit des Standortes innerhalb des perspektivischen Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten ist. Der Grundsatz 12 wurde im Rahmen der Planung dahingehend berücksichtigt, dass auch Alternativstandorte für die vorgesehene Verlagerung der zurzeit in Dabrun bestehenden Kindertagesstätte unter diesem Aspekt geprüft wurden. Jedoch wäre aufgrund der Größe des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz eine wohnortnahe Versorgung mit Betreuungsplätzen im Ergebnis nicht möglich. So wäre ein Standort südlich erst in 8 km außerhalb der Gefahrenzone im Falle eines Hochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen im Falle des Versagens von Hochwasserschutzanlagen vorzufinden. Entsprechend wird für die zu verlagernde Kindertagesstätte auf eine hochwasserangepasste Bauweise verwiesen.

In der Stadt Kemberg sind nur Teilbereiche des Gemeindegebietes durch die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungspläne) überplant. Für den Bereich des Ortsteiles Melzig existieren abgesehen von der Innenbereichssatzung weder ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan noch rechtskräftige Bebauungspläne.

Die Stadt Kemberg verfügt über ein Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2014. Integrierte Gemeindliche Entwicklungskonzepte (IGEK) haben sich in Sachsen-Anhalt als informelles und strategisches Instrument der Stadtentwicklung im ländlichen Raum bewährt. Der fachübergreifende und zukunftsgerichtete Ansatz der integrierten Stadtentwicklung hat die interne und externe Kommunikation gefördert und sichert zudem eine mittel- bis langfristige strategische Planung.

Im IG EK der Stadt Kemberg wird die Bestandsituation der Kinderbetreuung mit Angaben zu Betreuungskapazitäten und Einzugsbereichen für die Einheitsgemeinde aufgezeigt. Darauf aufbauend werden überwiegend gesamtge-

---

<sup>1</sup> Quelle: <http://www.geocms.com/webmap-lsa/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>

meindlich gültige Handlungsempfehlungen formuliert, welche vorrangig auf notwendige Anpassungen der Infrastrukturausstattung der Kindertageseinrichtungen an den demografischen Wandel orientieren. Zudem soll die Verwaltung Überkapazitäten im Bereich der Kinderbetreuung perspektivisch abbauen. Jedoch soll dabei der kommunalpolitische Vorsatz, kinder- und familienfreundliche Angebote möglichst wohnortnah vorzuhalten, nicht unbeachtet bleiben. Zudem orientiert das IGEK auf langfristige Szenarien für die abgestimmte Standortverteilung der Kindertageseinrichtungen im gesamtgemeindlichen Rahmen und auch auf der Ebene des Landkreises Wittenberg.

Widersprüche ergeben sich hieraus für die 1. Änderung der Innenbereichssatzung Dabrun, Ortsteil Melzig keine, da hier im Bereich der Einbeziehungsfläche Nr. 1 kein zusätzlicher Standort geschaffen, sondern ein Neubau einer bestehenden Einrichtung, welche in diesem Zuge verlagert werden soll.

Hierzu wird im IGEK der Stadt Kemberg darüber hinaus für die Ortschaft Dabrun und den Ortsteil Melzig ein Handlungsbedarf zur Standortkonzentration der bestehenden Kindertageseinrichtung und der vorhandenen Grundschule gesehen. Dies soll demnach am Standort der Grundschule erfolgen. Damit entspricht die vorliegende 1. Änderung der Innenbereichssatzung Dabrun für den Ortsteil Melzig vollständig dem genannten Ziel des IGEK der Stadt Kemberg.

Widersprüche zu weiteren Zielen des IGEK der Stadt Kemberg hinsichtlich der einzubeziehenden Außenbereichsflächen Nr. 2 und 3 zum Zweck der Bereitstellung von Wohnbauland unter dem Aspekt der Eigenentwicklung bestehen keine.

## **2. BEGRÜNDUNG**

### **2.1 Bestehende Siedlungs- und Nutzungsstruktur**

Die bestehende Siedlungs- und Nutzungsstruktur ist im nördlichen Dorfabschnitt von Melzig überwiegend durch eine Einfamilienhausbebauung sowie kleinen Hofstellen geprägt. Die Gebäude grenzen im Wesentlichen direkt an die von Norden nach Süden verlaufende "Dabruner Schulstraße" sowie an den auf Höhe der Feuerwehr nach Osten abzweigenden Straßenstich an. Neben dieser Wohnbebauung wird der nördliche Dorfabschnitt geprägt durch weitere Gebäudekomplexe, dabei handelt es sich um die Grundschule mit Sporthalle und Spielplatz, die benachbarte Feuerwehr westlich des Straßenverlaufes sowie die ehemalige Mühle mit den zugehörigen Speichern weiter südöstlich der "Dabruner Schulstraße". Direkt am nördlichen Ortsausgang liegen eine gegenwärtig leerstehende Verkaufseinrichtung sowie Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung der Ortschaft Dabrun. Südwestlich des Schulareals erstreckt sich der Sportplatz der Gemeinde mit Sportlerheim. Mit Ausnahme des Umfeldes der ehemaligen Mühle bzw. kleinerer Flächen auf der gegenüberliegenden, westlichen Seite der "Dabruner Schulstraße", bestehen

nur geringe Baulückenpotenziale, konkret sind hier zwei potenziell bebaubare Grundstücke zu benennen. Die vorhandene Wohnbebauung im nördlichen Dorfabschnitt von Melzig ist größtenteils eingeschossig.

Die beschriebene, durch Wohnbebauung und den dazugehörigen Nebengebäuden geprägte Siedlungsstruktur setzt sich, wenn auch hier stärker unterbrochen von kleineren Hofanlagen, beidseitig der "Rackither Straße" in westliche Richtung fort. Auch hier bestehen nur wenige Baulücken. Die Wohngebäude sind 1- bzw. 2-geschossig. Südlich der "Rackither Straße" liegt der mit einer Mauer umgrenzte Dorffriedhof mit Trauerhalle.

Der ursprüngliche Dorfkern mit seinen prägenden, großen Gehöften beginnt an der Einmündung der "Rackither Straße" auf die "Dabruner Schulstraße", die als "Melziger Straße" weiter nach Osten in Richtung Globig führt. Hier prägen vor allem die großen Hofanlagen das Straßenbild. Eine Ausnahme hiervon stellt die kleinteilige Bebauungsstruktur eines nach Norden abzweigenden Straßenstiches (ehem. "Im Winkel") dar, welcher an einen mit Siedlungsgrün geprägten Anger grenzt. Mehrere Wirtschaftsgebäude der Hofanlagen beidseitig der "Melziger Straße" werden bzw. wurden durch die Agrargenossenschaft sowie vormals durch die ehemalige Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (LPG) genutzt. Einige sind gegenwärtig leerstehend.

Zudem wurden aufgrund starker Beschädigungen einige große Gehöfte, insbesondere zwischen dem zuvor genannten, von der "Melziger Straße" nach Norden abzweigenden Straßenstich (ehem. "Im Winkel"), entlang des Angers und dem am östlichen Ortsrand abzweigenden Weg der "Melziger Straße", in den vergangenen Jahren abgebrochen. Somit zeigt sich heute in diesem Bereich der Verlust siedlungsprägender baulicher Anlagen deutlich, Ersatzbauten entstanden nicht und sind auch aus derzeitiger Sicht nicht mehr im ursprünglichen Umfang zu erwarten. Der am östlichen Ortsrand von Melzig abzweigende Weg führt zu großen Stallanlagen, welche nach dem 2. Weltkrieg entstanden. Diese sind gegenwärtig teilweise leerstehend, aber weiterhin in landwirtschaftlicher Nutzung. Sie bilden aufgrund ihres Nutzungskontextes weiterhin eine im Außenbereich privilegierte Bebauung am Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

## **2.2 Verlauf der Satzungsabgrenzung (Klarstellung)**

Der Grenzverlauf zwischen Innen- und Außenbereich der Innenbereichssatzung Dabrun für den Ortsteil Melzig kann überwiegend als die tatsächlichen räumlichen Gegebenheiten abbildend angesehen werden. Mit der 1. Änderung der Innenbereichssatzung Dabrun, Ortsteil Melzig wird der Verlauf der Satzungsabgrenzung für einige Bereiche der Ortslage an zwischenzeitlich eingetretene Gegebenheiten angepasst bzw. korrigiert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die seinerzeit zugrunde gelegte Kartengrundlage einer Liegenschaftskarte (Luftbild), mit Blick auf die Bestimmtheit der zeichnerischen Abgrenzung des Innenbereiches für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Melzig, gegenüber der heute verfügbaren Liegenschaftskarte Unschärfen

besaß. Auch waren seinerzeit einige heute bestehende Gebäude noch nicht auf dem Luftbild dargestellt, sodass die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Melzig in diesen Bereichen den tatsächlichen Gegebenheiten im Sinne einer Anpassung sowie Korrektur geändert wurde.

Hervorzuheben sind Veränderungen im Verlauf der Satzungsgrenze, die mit der 1. Änderung der Innenbereichssatzung am östlichen Ortsrand von Melzig infolge des Abbruchs siedlungsprägender baulicher Anlagen erforderlich wurden. Dadurch werden größere Bereiche, welche bislang als Innenbereich festgesetzt waren, dem Außenbereich zu geordnet, da eine entsprechend erforderliche Prägung der derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiflächen nicht mehr gegeben ist. Die in diesem Ergebnis geänderte Abgrenzung des Innenbereiches orientiert auf die rückwärtigen Gebäudekanten der vorhandenen baulichen Anlagen, welche nördlich der "Melziger Straße" bestehen.

Im weiteren Verlauf, in östlicher Richtung, orientierte sich bislang die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an dem am östlichsten gelegenen großen Gehöft des Ortsrandes. Zwischenzeitlich wurde ein Gebäudeflügel zurückgebaut und durch eine neue bauliche Anlage ersetzt. Dieser Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle verfügt aufgrund von zeitgemäßen Anforderungen über eine andere Gebäudeform. Daher entspricht die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten und wird im Rahmen der vorliegenden Planung ebenfalls entsprechend geändert. Dabei wird eine unmittelbar angrenzende Halle auch als dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugehörig klargestellt, da ein funktionaler Zusammenhang besteht und sich die Nutzungen nicht als im Außenbereich privilegiert nach § 35 Abs. 1 BauGB einordnen lassen.

Im Ergebnis entspricht die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils am östlichen Ortsrand von Melzig den zwischenzeitlich eingetretenen baulichen Veränderungen und orientiert sich an den bestehenden Gegebenheiten. Hierdurch wird eine eindeutige räumliche Trennung zwischen dem eigentlichen Dorf mit entsprechender Siedlungsstruktur sowie den landwirtschaftlich genutzten Großanlagen, welche erst nach 1945 entstanden, vollzogen. Diese Gebäudekomplexe sind gemäß § 35 Abs. 1 BauGB baurechtlich zu beurteilen und demnach im Außenbereich privilegiert.

### **2.3 Einbeziehungsflächen**

Mit vorliegender 1. Änderung der Innenbereichssatzung Dabrun für den Ortsteil Melzig werden drei bisher dem Außenbereich zuzuordnende Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

### 2.3.1 Einbeziehungsfläche Nr. 1

Die Einbeziehungsfläche Nr. 1 ist für die Errichtung einer Kindertageseinrichtung in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Grundschule erforderlich. Auf diese Weise soll der bestehende Bildungs- und Erziehungsstandort von Dabrun/Melzig weiterentwickelt werden. Dafür strebt die Stadt Kemberg an, die bestehende Kindertageseinrichtung, welche sich derzeit ca. 700 m nördlich im Ortsteil Dabrun befindet, durch einen Ersatzneubau an diesen Standort zu verlagern. Durch eine Bebauung des v. g. Bereiches könnte zu der bestehenden Grundschule eine sinnvolle Erweiterung des durch das Schulgebäude geprägten Ortseinganges entstehen. Die Einbeziehungsfläche Nr. 1 der 1. Änderung der Innenbereichssatzung umfasst Teilflächen der Flurstücke 738 und 740 der Flur 1, Gemarkung Dabrun, auf welchen sich gegenwärtig überwiegend Tritt- bzw. Landschaftsrasen befindet und an landwirtschaftliche Ackerflächen bzw. Gebäude der Grundschule grenzen.

Einbeziehungsflächen können im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einer baulichen Nutzung zugeführt werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Kindertageseinrichtung soll sich angrenzend an das bestehende Schulgebäude einfügen und so die bisherige bauliche Entwicklung, mit Blick auf das Einfügungsgebot, fortentwickeln. Die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung ist in der Lage für das zu betrachtende Gebiet Vorprägung zu entfalten.

Für die Wahl des Standortes des (Ersatz-)Neubaus der Kindertageseinrichtung orientiert die Stadt Kemberg bewusst auf die unmittelbare Nähe zum Grundschulstandort. Auf diese Weise kann dieser Standort für Bildung und Erziehung in der Ortschaft Dabrun bzw. im Ortsteil Melzig gestärkt werden und ein deutliches Bekenntnis für den Erhalt jener Funktion im Ortsteilgefüge der Stadt Kemberg für die Bewohner vermitteln. Zudem bietet der Standort der Grundschule bereits wichtige technische, verkehrliche und auch soziale Infrastrukturen, welche bei einer gemeinsamen Nutzung durch die Schule und eine Kindertageseinrichtung Synergien ermöglichen und sich nachhaltiger betreiben lassen. Die Erreichbarkeit kann zudem als gesichert angesehen werden. Weiterer Nutzflächen, welche im Zusammenhang mit dem Betrieb der Kindertageseinrichtung stehen, befinden sich überwiegend zwischen der zukünftigen Kindertageseinrichtung und der "Dabruner Schulstraße" und gehören demnach bereits zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil und widersprechen der zukünftigen Nutzung nicht. So ist es das gegenwärtige Ziel, eine Außenspielfläche mit Spielgeräten in diesen Bereich zu errichten, welche damit in Fortführung des bestehenden Schulhofes entstehen wird.

Durch die beabsichtigte Errichtung baulicher Anlagen für eine Kindertageseinrichtung ist der Rückbau von bestehenden Gebäuden erforderlich, welche sich teilweise mit dem vorgesehenen Baufeld für die Kindertageseinrichtung und die im Nutzungszusammenhang stehenden Nebenanlagen (z. B. Spielflächen) überschneiden. Diese vorhandenen baulichen Anlagen (ehem. Heiz-

haus, Lager und Garagen) sind zukünftig nicht mehr notwendig. Demnach befindet sich das geplante Gebäude der Kindertageseinrichtung bereits überwiegend im Innenbereich, nur anteilig gegenwärtig im Außenbereich. Zudem kann durch den Abbruch der bestehenden baulichen Anlagen die zusätzliche Versiegelung von Boden auf ein Minimum reduziert werden.

Da es sich um eine in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehende Außenbereichsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB handelt, ist eine nutzungsseitige Festsetzung nicht erforderlich, sofern die nähere Umgebung eine ausreichende Prägung aufweist. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Wenn dies erfüllt wird, ist ein zukünftiges Vorhaben im unbeplanten Innenbereich zulässig. Darüber hinaus müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Dennoch sieht die Stadt Kemberg es im Sinne einer zweifelsfreien Ausgestaltung der Einbeziehungsflächen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB als zielführend an, dass einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden, um die Wahrung städtebaulich geordneter Verhältnisse im erforderlichen Umfang sicherstellen zu können. Mit dem (Ersatz-)Neubau der Kindertageseinrichtung entsteht eine Einrichtung für soziale Zwecke, woraus die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB resultiert, welche auf der Planzeichnung mit einem Symbol als Kindertageseinrichtung konkretisiert wird.

Die Anforderungen an eine Kindertageseinrichtung sehen neben dem Gebäude ein Außengelände mit entsprechenden Freispielgeräten vor. Hieraus resultiert eine größere Flächenfestsetzung für die Fläche für Gemeinbedarf als für den eigentlichen Hauptbaukörper der Kindertageseinrichtung selbst benötigt. Dies ist auch erforderlich, um entsprechende bauliche oder fernerhin gewünschte Nutzungserweiterungen bzw. -veränderungen im Rahmen der Kinderbetreuung an diesem Standort zu ermöglichen. Dabei sind die für die Nutzung der Kindertageseinrichtung untergeordneten Anlagenteile, wie Bereiche für Spielgeräte oder auch nutzungsergänzende, separate Gebäude bzw. bauliche Anlagen sowie Stellplätze auf der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zulässig. Maßgebliches Kriterium für die Zulässigkeit von Nebenanlagen ist die Vereinbarkeit mit der festgesetzten Zweckbestimmung der Fläche.

Bei Flächen für den Gemeinbedarf ist eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nicht erforderlich. Textliche Festsetzungen zur Bauweise werden aufgrund des Einfügungsgebotes seitens der Stadt Kemberg als nicht erforderlich gesehen, um die angemessene Fortentwicklung der gemeindlichen Siedlungsstruktur sicherstellen zu können.

Die geplante Kindertageseinrichtung wird in der Gebäudefluchtverlängerung der südlich angrenzenden Schule entstehen. Es ist ein Satteldach mit einer Firsthöhe von 8 m vorgesehen. Der Baukörper soll dabei eine Länge von ca. 43 m und überwiegend eine Breite von 15 m aufweisen. Zudem sind östlich des geplanten Gebäudes vorgelagerte, der "Dabruner Schulstraße" zugewandt Terrassen geplant. Zwischen der baulichen Anlage für die Kindertageseinrichtung und der "Dabruner Schulstraße" sind Spielflächen für die zu betreuenden Kinder vorgesehen.

Durch die Baugrenze, welche als rückwärtige (hintere) Baugrenze festgesetzt ist, soll die Bebauungstiefe der zukünftigen Kindertageseinrichtung geregelt werden, um eine städtebaulich geordnete Ortsrandsituation im Ergebnis der Einbeziehung zu sichern. Für die resultierende, nicht überbaubare Grundstücksfläche werden Nebenanlagen und Stellplätze, die dem Nutzungszweck der Kindertageseinrichtung zugeordnet sind, als zulässig festgesetzt. Zudem wird für diesen Bereich der nicht überbaubaren Grundfläche eine Fläche zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB festgesetzt. Dies dient dem Erhalt der vorhandenen Freifläche, welche als Spielwiese o. ä. der Kindertageseinrichtung nutzungsseitig zur Verfügung stehen soll. Neben dem Erhalt der Freifläche ist zudem eine durchgängige Strauch-Hecke entlang der westlichen Grenze, im Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche anzulegen, um hier eine Nutzungszuordnung klarzustellen und die Ortsrandeingrünung zu fördern.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird hier eine angemessene Freifläche des Ortsrandes, welche gegenwärtig überwiegend Tritt- und Landschaftsrasen aufnimmt, mit dem Ziel der weiteren baulichen Entwicklung des Bildungs- und Erziehungsstandortes der Ortschaft Dabrun und dem Ortsteil Melzig, entzogen, da in anderen Teilen der Ortslage nach Prüfung durch die Gemeinde keine adäquaten Potenziale verfügbar sind. Insbesondere die unmittelbare Nähe der Grundschule und die daraus erwachsenden Synergieeffekte sind ausschlaggebend für diesen Standort gewesen.

### 2.3.2 Einbeziehungsfläche Nr. 2

Die Einbeziehungsfläche Nr. 2 wird für die Schaffung von Bauland in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden bebauten Ortslage unter dem Aspekt der Eigenentwicklung des Ortsteiles Melzig festgesetzt. Auf diese Weise soll die gewachsene Struktur von Melzig als Ort ohne zentralörtliche Funktion erhalten und maßvoll abgerundet werden. Die Neuausweisung erfolgt angemessen und bezogen auf örtliche Bedürfnisse sowie unter der Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und daher nur in sehr geringem Umfang.

Die Bebauung der Ortslage verfügt gegenwärtig nicht über die für die Eigenentwicklung erforderlichen Reserven für den Eigenheimbau. Die vorhandenen

Baulückenpotenziale sind in Bezug auf die Größe des Ortsteiles sehr gering. Konkret handelt es sich hierbei um zwei gegenüberliegende, potenziell bebaubare Grundstücke an der "Dabruner Schulstraße", im Umfeld der ehemaligen Mühle. Diese stehen jedoch seitens der Eigentümer für eine zeitnahe (Wohn-)Bebauung nicht zur Verfügung. Die Stadt Kemberg ist daher bemüht, weitere Möglichkeiten zur Schaffung bzw. Bereitstellung von bebaubaren Grundstücken zu befördern. Sie hat dabei aber auch erkannt, dass eine effiziente Ausnutzung von Grund und Boden aufgrund der speziellen topografischen und landschaftlichen Einbindung sensibel vorstattengehen muss und die Nachfrage nach Bauland mit den örtlichen Gegebenheiten in Einklang stehen soll.

So ist es das Ziel der Stadt Kemberg mittels vorliegender Satzungsänderung die Festsetzung eines vertretbaren Maßes an Flächen für die Ortsabrundung im Sinne einer städtebaulichen Erweiterung im vorliegenden Planungskontext vorzunehmen und damit die Entwicklungsperspektive der Ortslage am südwestlichen Ortsrand abschließend planungsrechtlich zu klären und für absehbare Zeit angemessen aufzuzeigen. Gleichzeitig soll zur Befriedigung der Nachfragesituation eine zweifelsfreie Klärung der Überbaubarkeit der in den Zusammenhang des bebauten Ortsteils einbezogenen Flächen bzw. ortsrandbezogener Freiflächen geregelt werden.

Mit der Einbeziehungsfläche Nr. 2 wird i. V. m. der Einbeziehungsfläche Nr. 3 ein Beitrag zu einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung der Ortslage Melzig geleistet. Zudem soll es gelingen, die Ortsauftrakt- bzw. Übergangssituation in die angrenzende Flur damit zu verbessern, Prägnanz und Geschlossenheit des Siedlungskörpers in diesem Bereich weitgehend positiv zu beeinflussen und die Kompaktheit des Ortes zu erhalten und maßvoll ergänzen.

Dafür strebt die Stadt Kemberg an, die bestehende, überwiegend durch Wohnbebauung geprägte Siedlungsstruktur im westlichen Bereich der "Rackithier Straße" fortzuführen. Dazu werden beidseitig des Straßenverlaufes Flächen des Außenbereiches in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, nördlich als Einbeziehungsfläche Nr. 2 und südlich als Nr. 3 bezeichnet. Die Einbeziehungsfläche Nr. 2 der 1. Änderung der Innenbereichssatzung Dabrun, Ortsteil Melzig umfasst Teilflächen der Flurstücke 8/6, 8/10 und 389/8 der Flur 8, Gemarkung Dabrun. Auf den Flächen der Einbeziehungsfläche Nr. 2 befinden sich gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie angrenzend an die bestehende Bebauung Gartenland. Die Einbeziehungsfläche Nr. 2 umfasst anteilig für bauliche Nutzungen eine Flächengröße von rd. 0,13 ha.

Einbeziehungsflächen können im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einer baulichen Nutzung zugeführt werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Einbeziehungsfläche Nr. 2 soll sich an die bestehende östlich angrenzende Wohnbebauung anfügen und so die bisherige bauliche Ent-

wicklung, mit Blick auf das Einfügungsgebot, fortentwickeln. Die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung ist in der Lage für das betrachtete Gebiet Vorprägung zu entfalten.

Darüber hinaus sind nutzungsseitige Festsetzungen nicht erforderlich, sofern die nähere Umgebung eine ausreichende Prägung aufweist. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Wenn dies erfüllt wird, ist ein zukünftiges Vorhaben im unbeplanten Innenbereich zulässig. Demnach sieht die Stadt Kemberg für die Einbeziehungsfläche Nr. 2 zusätzliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB nicht als erforderlich an, um die Wahrung städtebaulich geordneter Verhältnisse im erforderlichen Umfang sicherstellen zu können. Jedoch verbindet die Stadt Kemberg mit der Einbeziehungsfläche Nr. 2 die Möglichkeit, die Gestaltung der Ortsrandsituation im Übergang zur freien Landschaft zu regeln. Entsprechend erfolgt eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur landschaftsgestalterischen Ortsrandausprägung, nach der die Anlage einer Hecke vorgesehen wird, welche auch im Hinblick auf die bestehende Grünstruktur südlich der "Rackither Straße" ein abgestimmtes Bild des Ortseinganges aus westlicher Richtung hervorbringen soll.

### 2.3.3 Einbeziehungsfläche Nr. 3

Die Einbeziehungsfläche Nr. 3 wird bezugnehmend auf die Ausführungen zur Einbeziehungsfläche Nr. 2 (im vorherigen Kap. 2.3.2) ebenfalls für die Schaffung von Bauland in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden bebauten Ortslage, unter dem Aspekt der Eigenentwicklung festgesetzt. Die Fläche dient i. V. m. der Einbeziehungsfläche Nr. 2 der Weiterentwicklung und dem Abschluss der gewachsenen Struktur der Ortslage von Melzig.

Entsprechend gelten die Ausführungen im vorherigen Kap. 2.3.2 zur Einbeziehungsfläche Nr. 2 diesbezüglich auch für die Einbeziehungsfläche Nr. 3, insbesondere hinsichtlich der Erforderlichkeit mit Blick auf die vorhandenen Baulandreserven, der Nachfragesituation, des Einfügungsgebotes, der zweifelsfreien Klärung der Überbaubarkeit ortsrandsbezogener Freiflächen sowie der geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung der Ortslage Melzig. Dies begründet sich zudem aus dem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang, in welchem beide Flächen Nr. 2 und Nr. 3 stehen.

Die Einbeziehungsfläche Nr. 3 der 1. Änderung der Innenbereichssatzung umfasst südlich der öffentlichen Verkehrsfläche ("Rackither Straße") Teilflächen der Flurstücke 322/103, 323/103, 324/103, 325/103 und 340/103 der Flur 8, Gemarkung Dabrun.

Die Flächen der Einbeziehungsfläche Nr. 3 werden gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche und als Grünfläche im Sinne einer heckenartigen Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern, welche eine naturschutz-

fachliche Maßnahmenfläche zum Ausgleich eines Eingriffes in Natur und Landschaft wiedergibt, genutzt. Zudem grenzt an die bestehende Bebauung Gartenland. Die Einbeziehungsfläche Nr. 3 umfasst für bauliche Nutzungen eine Größe von rd. 0,11 ha.

Ein Vorhaben ist nur dann zulässig, wenn es sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Daher sieht die Stadt Kemberg zur Wahrung städtebaulich geordneter Verhältnisse es als erforderlich an, für die Einbeziehungsfläche Nr. 3 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zu treffen. Dieses Erfordernis resultiert aus der vorhandenen Grünfläche i. S. einer Großhecke (Feldgehölz) südlich angrenzend an die "Rackither Straße", innerhalb der einzubeziehenden Fläche. Diese Grünfläche ist Teil eines Grünzuges, welcher als Maßnahmenfläche zum Ausgleich eines Eingriffes in Natur und Landschaft eines Vorhabens angelegt wurde und entsprechend gepflegt wird. Dementsprechend ist der Erhalt auch zukünftig sicher zu stellen. Daraus resultiert, dass die Durchgängigkeit auch in den Bereichen, bei denen der Grünzug im Verlauf der Straße unterbrochen wird, erhalten bleibt und keiner baulichen Nutzung zugeführt wird. Trotz dieser "einschränkenden" Festsetzungen innerhalb der Einbeziehungsfläche Nr. 3 bleibt ein ausreichender Flächenumfang für die vorgesehene, sich einfügende Nutzbarkeit erhalten.

Vergleichbar mit den Ausführungen im vorherigen Kap. 2.3.2 zur Einbeziehungsfläche Nr. 2 verbindet die Stadt Kemberg auch für die Einbeziehungsfläche Nr. 3 die Möglichkeit, die Gestaltung der Ortsrandsituation im Übergang zur freien Landschaft zu regeln. Entsprechend erfolgt eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur landschaftsgestalterischen Ortsrandausprägung, nach der die Anlage von Hecken vorgesehen wird, welche auch im Hinblick auf die bestehende Grünstruktur westlich an die Einbeziehungsfläche Nr. 3 angrenzend ein abgestimmtes Bild des Ortsrandes aus südlicher Richtung hervorbringen soll. Auf diese Weise soll der Übergang von der Ortslage zur offenen Landschaft hin, respektive der sich hier anschließenden Landwirtschaftsflächen freiräumlich geordnet und das Ortsrand- und Landschaftsbild positiv weiterentwickelt werden.

Damit kann ein Lückenschluss in der ansonsten weitgehend durchgängig bestehenden südlichen Ortsrandeingrünung von Melzig entstehen, der aus Sicht der Stadt Kemberg aus städtebaulichen Gründen sinnvoll angesehen wird.

Gegenwärtig befindet sich in dem Bereich ein schmaler Ausläufer der südlich an die Ortslage Melzig angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Dieser Ausläufer befindet sich demnach zwischen der rückwärtigen Gartenzone der südlichen Bebauung von Melzig und den Betriebsanlagen eines westlich gelegenen, im Außenbereich privilegierten Agrarunternehmens (Bergehallen).

Die Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Flächen in Bauland mit Hausgärten und einer strukturreich zu gestalteten Ortsrandeingrünung steht dem Anspruch aus öffentlich landwirtschaftlicher Sicht an der Erhaltung landwirtschaftlich genutzten Bodens (§ 15 Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt - LwG LSA) entgegen. Mit Blick auf die begrenzten Möglichkeiten der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zur Sicherung der notwendigen Eigenentwicklung, im Zusammenspiel mit § 1a Abs. 2 BauGB, hat sich die Stadt Kemberg zur vorgenannten Standortentwicklung für eine maßvolle städtebauliche Abrundung der Ortslage bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen entschieden. Damit erhalten vorliegend die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 2, 4 BauGB in Bezug auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung den Vorrang vor den Belangen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB.

Die sehr geringe Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen auf einem nicht als Ertragsstandort anzusprechenden Areal führt nicht zu signifikanten Ertragseinbußen für den bewirtschaftenden Betrieb. Unbeabsichtigte Härten für das flächenbewirtschaftende Unternehmen sind im Ergebnis der Standortbeurteilung für die Stadt Kemberg nicht ersichtlich. Es wurde Wert darauf gelegt, dass mit der Flächenfestsetzung keine aus Sicht der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit unwirtschaftlichen Teilflächen verbleiben. Die Erreichbarkeit der Agrarflächen ist auch im Ergebnis der vorliegenden 1. Änderung der Innenbereichssatzung gesichert.

## **2.4 Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange**

### Abfallentsorgung

Alle im Geltungsbereich der Satzung genutzten Grundstücke, einschließlich der Einbeziehungsflächen – sofern diese bebaut werden – sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen. Der anfallende Hausmüll sowie die hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle zur Beseitigung sind gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen.

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z. B. Verpackungsabfälle aus Papier, Pappe, Kunststoff, Holz, Grünschnitt u. a.), welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind, sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

### Abwasserbeseitigung

Die schmutzwassertechnische Erschließung der Ortslage Melzig erfolgte durch den AZV Elbaue/Heiderand bereits im Jahr 2013. Im unmittelbar angrenzenden Bereich der Grundstücke der Einbeziehungsflächen 2 und 3 an der "Rackithier Straße" befindet daher derzeit keine zentrale Schmutzwasserkanalisation, der Hauptkanal endet gegenwärtig mit der letzten Bebauung.

Mit Bebauung der Einbeziehungsflächen muss durch den AZV Elbaue/Heiderand der Hauptkanal mit den entsprechenden Hausanschlüssen erweitert werden. Die schmutzwassertechnische Erschließung der Grundstücke ist für die jeweiligen Grundstückseigentümer kostenpflichtig. Von einer Ausweisung einer dauerhaft dezentralen Lösung wird seitens des Verbandes abgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Planung, Ausschreibung, Vergabe und den tatsächlichen Bau ein Zeitraum/Vorlauf von ca. einem Jahr notwendig wird.

#### Trinkwasserversorgung

Der Trinkwasserverband Kemberg-Pratau hat in seiner Stellungnahme vom 11.08.2017 zur förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt, dass die Trinkwassererschließung in der Rackither Straße westlich der Einbeziehungsflächen Nr. 2 und 3 endet. Für die Erweiterung der ausgewiesenen Fläche im Flächennutzungsplan ist eine Verlängerung der Versorgungsleitung für diesen Bereich von ca. 50 m notwendig. Die Kosten hierfür sind durch den Bauherren zu tragen.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

In der Ortslage Melzig ist aufgrund der Lage innerhalb einer Niederung mit oberflächennahen Grundwasserständen von weniger als 2 m unter Gelände zu rechnen. Sollte das in den Plangebieten auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser mittels Anlagen versickert werden, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138 durch entsprechende Untersuchungen, eventuell im Rahmen von geplanten Baugrunduntersuchungen, standortkonkret nachzuweisen.

#### Hochwasserschutz

Für die in Risikogebieten geplanten Bauvorhaben sind geeignete Vorkehrungen zum hochwasserangepassten Bauen zu treffen. Eine Bebauung in potenziellen Überschwemmungsbereichen wird damit nicht in Frage gestellt, aber das Risiko soll dargestellt werden und zu entsprechenden Maßnahmen anregen. Maßnahmen zur baulichen Anpassung an das Überschwemmungsrisiko können beispielsweise hochwasserangepasste Bauausführungen von Gebäuden sein. Zudem sind, in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung im Rahmen des Vollzuges von Vorhaben, geeignete Maßnahmen zur vorbeugenden Abwehr von Hochwasserschäden zu treffen. Diesbezügliche Maßnahmen könnten darin bestehen, dass möblierte Einbauten auslagerbar und technische Anlagen in entsprechender Höhe angebracht sind, um im Überschwemmungsfall Schäden zu verhindern. Die Stadt Kemberg setzt vorliegend auf individuelle und nutzungsbezogene, für den Einzelfall angemessene Maßnahmen.

Die Ortslage Melzig liegt in einem Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis bei berechnetem HQ 200)

ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen oder Versagen dieser Anlagen überschwemmt werden kann.

Die Darstellung der Hochwassergefahr bei einem HQ 200 kann über den Geofachdatenserver des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft eingesehen werden.

Auf die Allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz, wonach jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, verpflichtet ist, im Rahmen ihrer Möglichkeiten Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen zu treffen, wird verwiesen.

#### Denkmalschutz

Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DSchG ST im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 Abs. 9 DSchG ST geregelt.

#### Kampfmittel

Kampfmittelfunde jeglicher Art können niemals ausgeschlossen werden. Sollten entgegen der Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) in derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

#### Altlasten

Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten i. S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z. B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall), besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt die Pflicht, diese unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

#### Bodenschutz

Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkung auf den Boden Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden werden. Jeder der auf den Boden einwirkt, hat sich entsprechend § 4 BBodSchG so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen ausgeschlossen werden.

#### Brandschutz

Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser ist durch die Stadt Kemberg bereit zu stellen. Grundsätzlich kann sich die Gemeinde zur Absicherung der erforderlichen Löschwasserversorgung (Grundschutz) auch Dritter bedienen. Dies muss jedoch so vertraglich geregelt sein, dass durch den sich zu bedienenden Dritten die Löschwasserversorgung verlässlich gesi-

chert ist (öffentlich-rechtliche Pflichtaufgabe der Gemeinde gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BrSchG<sup>2</sup>). Anderenfalls muss die Grundversorgung an Löschwasser als nicht gesichert betrachtet werden. Die Gemeinde ist dann in der Pflicht, das Löschwasser durch andere Maßnahmen (z. B. Löschwasserteich, Löschwasserezisternen, Löschwasserpumpen) sicherzustellen.

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit der freiwilligen Ortsteilfeuerwehr Dabrun abzustimmen.

Grenzeinrichtungen (Grenzmarken)

Im Satzungsgebiet sind Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

### **3. NATUR UND LANDSCHAFT**

Die mit der 1. Änderung der Innenbereichssatzung Dabrun für den Ortsteil Melzig einbezogenen Außenbereichsflächen werden erstmalig "überplant" und einer baulichen Nutzung zugeführt, womit Auswirkungen auf einzelne Umweltschutzgüter zu erwarten sind, die auch dem naturschutzrechtlichen Eingriffstatbestand gemäß § 14 BNatSchG entsprechen: Eingriffe in Natur und Landschaft sind immer dann gegeben, wenn "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können", zu erwarten sind. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn bisher unbebaute, offene Bodenfläche versiegelt wird. Dies wird mit vorliegender 1. Änderung der Innenbereichssatzung vorbereitet, in dem Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden und damit Bau- und Landschaftqualität erhalten.

Voraussetzung für die Aufstellung und Änderungen von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist es, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen

---

<sup>2</sup> Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. Juni 2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288)

Entwicklung vereinbar sind, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Ermittlung und Bilanzierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen erfolgen nach dem sog. LSA-Modell (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt) zur Anwendung der Eingriffsregelung des BNatSchG. Im hiesigen Fall eingriffsrelevant sind in erster Linie die mit der zusätzlichen Bodenversiegelung verbundenen, unmittelbaren Umweltfolgen, wie die Verringerung von Versickerungs- und Verdunstungsflächen sowie Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen, einschließlich der potenziellen Habitataignung für Flora und Fauna.

Bedingt durch den geringen räumlichen Umfang des zu erwartenden Eingriffs sowie die überwiegend bestehenden Vorprägungen und intensiven Nutzungen sind Umweltauswirkungen, die i. S. d. Erheblichkeit über das Plangebiet hinaus gehen oder kompensatorisch nicht im Zuge der Bauleitplanung zu bewältigen wären, hier nicht zu erwarten.

Die Biotopausstattung der Einbeziehungsfläche Nr. 1 besteht im Wesentlichen aus intensiv genutzten Siedlungsbiotopen und Grünland, insbesondere Tritt- und Landschaftsrasen. Mit Ausnahme von wenigen heimischen Einzelbäumen, vorwiegend Obstgehölzen entlang des Ortsrandes, sind keine nennenswerten Gehölzbestände zu verzeichnen.

Die Biotopausstattung der Einbeziehungsflächen Nr. 2 und 3 besteht überwiegend aus intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (Acker). Die östlichen Bereiche im Übergang zur bebauten Ortsrandlage werden durch Hausgärten eingenommen. Südlich an die "Rackither Straße" angrenzend befindet sich ein Abschnitt einer linearen Gehölzanpflanzung, die als Teil einer Ausgleichsmaßnahme für ein anderes Vorhaben entstanden ist. Diese Feldhecke setzt sich nach Westen begleitend zur Rackither Straße fort.

Die Karten der aktuellen Biotoptypen sind als Anlage beigefügt und Bestandteil der hiesigen Begründung.

Die mit der Einbeziehungssatzung ermöglichte Bebauung ist dem sog. Einfügungsgebot unterworfen. Dies bezieht sich auch auf das Maß der baulichen Nutzung der für die hier vorgesehene Nutzung für einen neuen Standort einer Kindertageseinrichtung im Bereich der Einbeziehungsfläche Nr. 1 sowie für Wohnbauland der Einbeziehungsflächen Nr. 2 und 3.

### **3.1 Einbeziehungsfläche Nr. 1**

Bezüglich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Einbeziehungsfläche Nr. 1 wird festgesetzt, dass diese mit Landschaftsrasen und ei-

ner dem Ortsrand entsprechenden Eingrünung durch Sträucher und Hecken gestaltet werden. Beabsichtigt ist so, die Entwicklung eines durchgehenden, gestuften Gehölzbestandes zu initiieren, der neben der landschaftlichen Einbindung auch dem Sicht- und Windschutz dienen kann. Die Maßnahme dient daneben auch der Strukturanreicherung und Vernetzung der lokalen Biototypen und bietet - zumindest kleinräumig - ein gewisses Habitatpotenzial für die am Standort ansässige bzw. diesen bisher aufsuchenden Arten.

Da sich alle von der Neuversiegelung betroffenen Flächen in kontinuierlicher Nutzung als Landschaftsrasen befinden, kann die Habitateignung insgesamt als allgemein bis gering und eher für siedlungsgewohnte Arten und Kulturfollower geeignet beschrieben werden, die auch in der Umgebung überall anzutreffen sind und ggf. ausweichen können. Die angestrebte neue Nutzung wird hinsichtlich der Intensität und des Störpotenzials nicht wesentlich über den aktuellen Status hinausgehen, so dass mit erheblicher Verschlechterung des faunistischen Lebensraums an der hiesigen Ortsrandlage nicht zu rechnen ist.

Bedingt durch das geringe Ausmaß der zu erwartenden zusätzlichen Versiegelung, der angestrebten Nutzung sowie der geringen Bauvolumen, ist mit signifikanten Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation, stoffliche oder Geruchsemissionen oder erhebliche Schallemissionen nicht zu rechnen. Die zusätzlichen Verkehre werden in Abhängigkeit von der Betreuungszahl der geplanten Kindertageseinrichtung stehen. Da die neu zu errichtende Kindertageseinrichtung jedoch um ca. 700 m in südliche Richtung verlagert wird, ist insbesondere auf den Ortsdurchfahrtsstraßen von Melzig und Dabrun weniger mit einer Zunahme als mit einer Verlagerung der Verkehre zu rechnen. Vergleichbare Verkehre ergeben sich zudem bereits aus dem unmittelbar angrenzenden Schulstandort.

### **3.2 Einbeziehungsflächen Nr. 2 und Nr. 3**

Beide Einbeziehungsflächen befinden sich am westlichen Ortsrand, die eine nördlich, die andere südlich der Rackither Straße und betreffen in erster Linie naturschutzfachlich wenig bedeutsame, ersetzbare Biototypen, wie Acker und Gärten, Bäume sind nicht betroffen. Das in der Einbeziehungsfläche Nr. 3 vorhandene Teilstück einer Feldhecke bleibt unberührt. Da sich die Flächen mit Ausnahme des Feldgehölzes in kontinuierlicher landwirtschaftlicher Nutzung befinden, bestehen aktuell wegen des Störpotenzials und mangels geeigneter Strukturen nur geringe Lebensraumqualitäten. Mit den neuen Nutzungen wird es nicht zu erheblichen, darüber hinausgehenden Verschlechterungen kommen. Mit den als randliche Eingrünung zur Feldflur hin festgesetzten Hecken der Einbeziehungsflächen Nr. 2 und 3 kann sich dort nach einiger Entwicklungszeit neues Habitatpotenzial entfalten, indem für die heimische Fauna Versteck- und Unterschlupfmöglichkeiten, Brut- und Nistplätze sowie Nahrungsangebote geschaffen werden.

Mit der geplanten (wohn-)baulichen Nutzung kommt es zu einer mäßigen Neuversiegelung bzw. dauerhaften Inanspruchnahme von Grundflächen und

damit verbundenen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wird voraussichtlich weiterhin an Ort und Stelle erfolgen können.

Bedingt durch das geringe Ausmaß der zu erwartenden zusätzlichen Versiegelung, der angestrebten Nutzung sowie der geringen Bauvolumen, ist mit signifikanten Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation, stoffliche oder Geruchsemissionen oder erhebliche Schallemissionen nicht zu rechnen. Nennenswerte zusätzliche Verkehre werden nicht entstehen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Einbeziehungsflächen lagebedingt und anhand der gemäß dem Einfügungsgebot zulässigen Bauhöhen und -formen nicht erwartet, im Gegenteil, hier kann bei den vorgesehenen Eingrünungen eine positive Landschaftsbildwirkung erwartet werden.

Durch Festsetzungen zur Anpflanzung von Obstbäumen, Sträuchern und Hecken soll die Ortsrandeingrünung in den Bereichen der Einbeziehungsflächen Nr. 2 und 3 am westlichen Ortseingang vervollständigt werden, damit diese Zone im Ergebnis einer Durchgängigkeit die entsprechende Wirkung entfalten kann. Die Flächen sollen extensiv gepflegt werden, so dass sich eine artenreiche Gras- und Staudenflur entwickeln kann, die Nahrungs- und Lebensraumangebote für die heimische Tierwelt bieten.

Die durch die festgesetzten Anpflanzungen angestoßene Entwicklung zum Grünzug i. S. d. traditionelle Ortsrandeingrünung dient dem Übergang von der bebauten Siedlung in die freie Landschaft, bietet Sichtschutz und schützt die Ortslage auch vor dem Eintrag landwirtschaftlicher Emissionen, die von der Feldbewirtschaftung ausgehen können. Der Grünzug bietet nach einigen Jahren Entwicklungszeit, wenn sich zusammenhängende Gehölzstrukturen, Krautsäume usw. entwickelt haben, auch Lebensraum für die heimische Tierwelt in der ansonsten intensiv genutzten Agrarlandschaft. Die vorgesehenen Maßnahmen dienen damit gleichzeitig auch der Verbesserung der Boden- und Bodenwasserhaushaltsfunktionen.

### 3.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die Einbeziehungsflächen 1 – 3

#### 3.3.1 Einbeziehungsfläche 1 - Bauvorhaben Kindertagesstätte im Außenbereich

<b>Biotopbestand / aktueller Zustand</b>				
Code	Biotoptyp / Nutzungstyp	Wertpunkte (WP/m <sup>2</sup> )	Fläche	Biotopwert
VPX	unbefestigter Platz	2	230 m <sup>2</sup>	460 WP
VPZ	befestigter Platz	0	150 m <sup>2</sup>	0 WP
GS./GSB	Rasen /Trittrasen	7	950 m <sup>2</sup>	6.650 WP
Summe			1.330 m <sup>2</sup>	7.110 WP

<b>Planung</b>				
Code	Biotoptyp / Nutzungstyp	Wertpunkte (WP/m <sup>2</sup> )	Fläche	Planwert
BDY	Fläche für Gemeinbedarf: Neubau Kindertagesstätte	0	480 m <sup>2</sup>	0 WP
VPX	Stellplatzfläche Kindertagesstätte (wasserdurchlässige Befestigung)	2	230 m <sup>2</sup>	460 WP
PSB	Spielplatz	4	30 m <sup>2</sup>	120 WP
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	14	590 m <sup>2</sup>	8.260 WP
Summe			1.330 m <sup>2</sup>	8.840 WP

Biotopwert	7.110 WP
Planwert	<u>8.840 WP</u>
Differenz	+ 1.730 WP

#### Hinweis zu Fläche 1:

Die Gegenüberstellung und Bilanzierung von Flächen im jetzigen Zustand vor dem Eingriff und im zukünftigen Zustand nach Errichtung der Kindertageseinrichtung stellt sich fachlich richtig nur für den Bereich der Einbeziehungsfläche als erforderlich dar, der sich nach aktueller Lesart im Außenbereich befindet - nicht für den Teilbereich der geplanten Kindertageseinrichtung, welcher sich bereits im in Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet und entsprechend in vorhergehenden Verfahren (zur Aufstellung der Satzung) berücksichtigt wurde.

Die für die Bilanzierung festgelegten Flächengrößen für die Nebenanlagen (Spielplatz) und Stellplätze resultieren in Anlehnung an den Projektentwurf für das konkrete Vorhaben zur Neuerrichtung der Kindertagesstätte. Dabei befindet sich ein Großteil der Außenspielfläche bereits im Innenbereich der Ortslage.

Der Eingriff und damit die durch die Kindertageseinrichtung neu zu versiegelnde Fläche im bisherigen Außenbereich erfordern einen Ausgleich. Dieser wird im Rahmen der Neuordnung der baulichen Anlagen, einschließlich Rückbau von nicht mehr notwendigen baulichen Anlagen, auf den bereits als Innenbereich anzusprechenden Grundstücksbereichen erfolgen.

Im Ergebnis der Bilanzierung der Flächen für den Eingriff zur Errichtung der Kindertageseinrichtung, wird der Eingriff durch den Abbruch nicht mehr notwendiger baulicher Anlagen soweit ausgeglichen, dass es durch das Gesamtvorhaben zu keiner Zunahme der Versiegelung kommt.

## 3.3.2 Einbeziehungsfläche 2

Die für die Berechnung festgesetzten Flächen für die geplante (Wohn-) bebauung ergeben sich aus dem nach dem Einfügungsgebot (§ 34 Abs. 1 BauGB) ermittelten Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl = GRZ) der Bebauung der näheren Umgebung.

<b>Biotopbestand / aktueller Zustand</b>				
Code	Biotoptyp / Nutzungstyp	Wertpunkte (WP/m <sup>2</sup> )	Fläche	Biotopwert
Al.	intensiv genutzter Acker	5	850 m <sup>2</sup>	4.250 WP
AKY	Hausgarten	6	315 m <sup>2</sup>	1.890 WP
HH.	Strauchhecke mit heimischen und nicht-heimischen Arten	7	165 m <sup>2</sup>	1.155 WP
Summe			1.330 m <sup>2</sup>	7.295 WP

<b>Planung</b>				
Code	Biotoptyp / Nutzungstyp	Wertpunkte (WP/m <sup>2</sup> )	Fläche	Planwert
BDY	Wohnbaufläche GRZ 0,4 versiegelbar (Gesamtfläche = 1.330 m <sup>2</sup> )	0	530 m <sup>2</sup>	0 WP
AKY	Hausgarten	6	450 m <sup>2</sup>	2.700 WP
HHA	Fläche mit Bindung für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Neuanlage Hecke	14	350 m <sup>2</sup>	4.900 WP
Summe			1.330 m <sup>2</sup>	7.600 WP

Biotopwert	7.295 WP
Planwert	7.600 WP
Differenz	+ 305 WP

## 3.3.3 Einbeziehungsfläche 3

Die für die Berechnung festgesetzten Flächen für die geplante (Wohn-) bebauung ergeben sich aus dem nach dem Einfügungsgebot (§ 34 Abs. 1 BauGB) ermittelten Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl = GRZ) der Bebauung der näheren Umgebung.

<b>Biotopbestand / aktueller Zustand</b>				
Code	Biotoptyp / Nutzungstyp	Wertpunkte (WP/m <sup>2</sup> )	Fläche	Biotopwert
Al.	intensiv genutzter Acker	5	1.150 m <sup>2</sup>	5.750 WP
HGA	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten	22	210 m <sup>2</sup>	4.620 WP
Summe			1.360 m <sup>2</sup>	10.370 WP

<b>Planung</b>				
Code	Biototyp / Nutzungstyp	Wertpunkte (WP/m <sup>2</sup> )	Fläche	Planwert
BDY	Wohnbaufläche GRZ 0,4 versiegelbar (Gesamtfläche = 1.100 m <sup>2</sup> )	0	440 m <sup>2</sup>	0 WP
AKY	Hausgarten	6	300 m <sup>2</sup>	1.800 WP
HHA	Fläche mit Bindung für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Neuanlage Hecke	14	360 m <sup>2</sup>	5.040 WP
HGA	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: Feldgehölz aus Überwiegende heimischen Arten (Bestand)	22	210 m <sup>2</sup>	4.620 WP
HGA	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: Feldgehölz aus Überwiegende heimischen Arten (Entwicklung)	15	50 m <sup>2</sup>	750 WP
Summe			1.360 m <sup>2</sup>	12.210 WP

Biotopwert	10.370 WP
Planwert	12.210 WP
Differenz	1.840 WP

#### 4. VERFAHRENSVERMERK

Diese Begründung wurde vom Stadtrat der Stadt Kemberg in der Sitzung am 19.03.2018 gebilligt.

Kemberg, den 25.4.18.....

  
.....  
Bürgermeister

#### Anlagen:

- Aktuelle Nutzung/Biotopstruktur Einbeziehungsfläche Nr. 1
- Aktuelle Nutzung/Biotopstruktur Einbeziehungsfläche Nr. 1 - Gesamtbauvorhaben Kindertagesstätte
- Aktuelle Nutzung/Biotopstruktur Einbeziehungsfläche Nr. 2 und Nr. 3