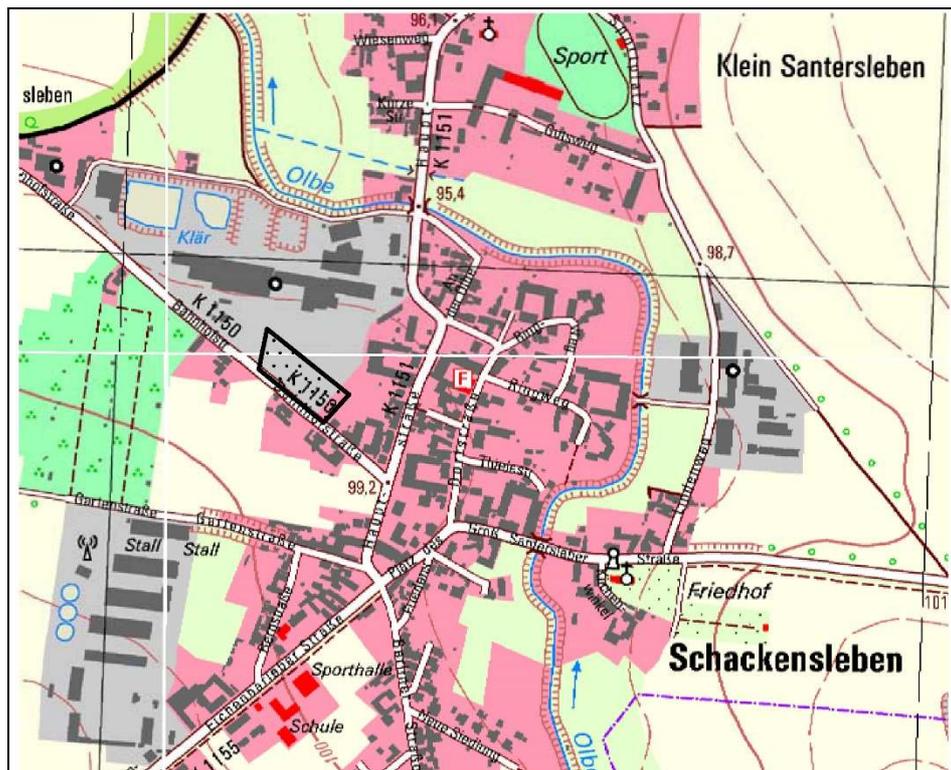




Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde Landkreis Börde

Satzung der Gemeinde Hohe Börde nach § 34 Abs.4 Nr.3
BauGB (Einbeziehungssatzung) für den Bereich nördlich
der Bahnhofstraße zwischen Bahnhofstraße 4 und 12 in
die im Zusammenhang bebaute Ortslage Schackensleben
Einbeziehungssatzung "Alte Zuckerfabrik - Bahnhofstraße"

Abschrift der Urschrift



Lage: [TK10 / 10/2012] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) 18/1-6007867/2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

**Begründung zur Satzung der Gemeinde Hohe Börde nach § 34 Abs.4
Nr.3 BauGB (Einbeziehungssatzung) für den Bereich nördlich der
Bahnhofstraße zwischen Bahnhofstraße 4 und 12 in die im
Zusammenhang bebaute Ortslage Schackensleben
Einbeziehungssatzung "Alte Zuckerfabrik - Bahnhofstraße"**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele der Einbeziehungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2. Abgrenzung der Einbeziehungssatzung	4
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.4. Nutzung, Bodenverhältnisse	5
2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen	6
2.1. Ergänzung des Siedlungsbereiches	6
2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung	6
2.3. Zuwegung zu den hinterliegenden Grundstücksteilen	7
3. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf öffentliche Belange	7
3.1. Erschließung	7
4. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -	8
4.1. Belange des Umweltschutzes	8
4.2. Naturschutz und Landschaftspflege	9
5. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf private Belange	10
6. Flächenbilanz	10

0. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

1. Allgemeines

Die Satzung der Gemeinde Hohe Börde über die Einbeziehung des Bereiches nördlich der Bahnhofstraße in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Schackensleben wird auf der Rechtsgrundlage der §§ 34 Abs.4 Nr.3 sowie Abs.5 und 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 und 6 BauGB sowie § 13 Abs.2 Nr.2 und 3 BauGB und § 10 Abs.3 BauGB aufgestellt.

1.1. Allgemeine Ziele der Einbeziehungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde sieht für die bauliche Entwicklung der Ortslage Schackensleben die Nutzung der Innenentwicklungspotentiale durch die Reaktivierung von Brachflächen der ehemaligen Zuckerfabrik Schackensleben vor. Die Zuckerfabrik war bis 1965 in Betrieb. Später wurden die Flächen durch die Getreidewirtschaft nachgenutzt. Zwischen 2000 und 2006 wurden die Gebäude bis auf den denkmalgeschützten Schornstein abgebrochen. Im Bestand vorhanden sind die großflächigen Versiegelungen insbesondere des Rübenlagerplatzes, der bis an die Bahnhofstraße reichte. Auf diesen Flächen besteht die Möglichkeit einer baulichen Nachnutzung, die zunächst für die durch die Bahnhofstraße bereits erschlossenen Flächen genutzt werden soll.

Auf den Flächen zwischen den Grundstücken Bahnhofstraße 4 und dem noch zur ausgeübten gewerblichen Nutzung gehörenden Lagerplatz der Firma R.Thomsen EG Tiefkühl- und Lagerhaus GmbH Schackensleben können insgesamt bis zu fünf Grundstücke entstehen und für den Einfamilienhausbau genutzt werden. Hierfür besteht eine Nachfrage aus der ortsansässigen Bevölkerung. Die Grundstücke im Baugebiet Siedlung sind vollständig an Bauwillige veräußert.

Die Flächen sind durch die Bahnhofstraße erschlossen. Da das Plangebiet einen Außenbereich im Innenbereich darstellt, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder dem Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB. Die Gemeinde hat sich für das Instrument der Einbeziehungssatzung entschieden, da die Erschließung durch den Bahnhofstraße örtlich vorhanden ist und ohne zu großen Planungs- und Kostenaufwand Planungsrecht geschaffen werden kann. Vorgesehen ist die Errichtung von bis zu fünf Einfamilienhäusern auf Grundstücken mit einer Größe von ca. 840 m². Die Fläche ist im Sinne des § 127 Abs.2 BauGB erschlossen.

1.2. Abgrenzung der Einbeziehungssatzung

Die Flächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben eine Größe von ca. 4.938 m². Der Geltungsbereich umfasst:

Gemarkung Schackensleben, Flur 2

Flurstücke 47/130, 47/133, 47/134, 47/140, 47/141, 47/146, 47/148, 47/149, 828, 830

Das Plangebiet schließt nördlich an die Bahnhofstraße an und umfasst eine Grundstückstiefe von 42 Metern.

Die Einbeziehung weiterer Flächen nördlich des Einbeziehungsbereiches wurde geprüft, jedoch verworfen, da diese Grundstücke nicht erschlossen sind und nur über einen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich gesichert werden können.



Luftbild Gemeinde Hohe Börde,
Ortschaft Schackensleben

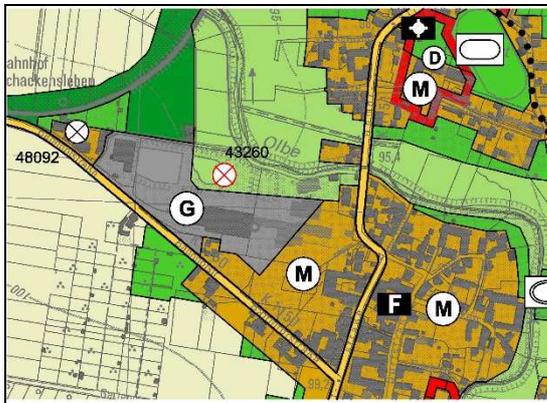
[DOP / 08/2018] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)/
A 18/1-6007867/2011

An das Plangebiet grenzen an:

- im Westen der derzeit nicht genutzte, gewerbliche Lagerplatz der Firma R.Thomsen EG Tiefkühl- und Lagerhaus GmbH Schackensleben und westlich das Einfamilienhaus Bahnhofstraße 12
- im Norden Brachflächen des ehemaligen Rübenlagerplatzes der Zuckerfabrik Schackensleben
- im Osten Wohnbebauung und gemischte Bebauung des Dorfkerns
- im Süden die Bahnhofstraße und südlich der Straße eine lückige Wohnbebauung

Erhebliche Konflikte mit benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten. Der westlich angrenzende Lagerplatz wird aktuell nicht genutzt. Seine gewerbliche Nutzungsmöglichkeit wird aufgrund des Angrenzens des Wohngrundstückes Bahnhofstraße 12 bereits eingeschränkt.

1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde ist das Plangebiet als Bestandteil der gemischten Baufläche dargestellt. Die Satzung wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes [TK10 2016] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1-6007867/2011

Die Ziele der Raumordnung sind durch die Entwicklung innerhalb der Ortslage nicht erkennbar betroffen. Das Vorhaben ist dem Eigenbedarf zu zuordnen. Das Planvorhaben fällt als Satzung nach § 34 Abs.4 BauGB unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018. Die landesplanerische Stellungnahme ist danach durch die untere Landesplanungsbehörde abzugeben. Die Satzung ist nicht raumbedeutsam.

1.4. Nutzung, Bodenverhältnisse

Nutzung

Die Fläche des Plangebietes ist als ehemaliger Rübenlagerplatz vollständig mit Betonplatten versiegelt. An der Bahnhofstraße befindet sich eine Mauer. In den Fugen der Betonplatten hat sich aufgrund der unterbliebenen Nutzung eine Ruderalvegetation entwickelt.

Versickerungsbedingungen

Der Boden im Plangebiet ist vollständig versiegelt und anthropogen überprägt. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen teilt mit, dass das Auftreten von Staunässe im Gebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Nach den vorliegenden Informationen sind flurnahe Grundwasserstände möglich. In einer nahestehenden Bohrung wurden mehrere Meter mächtiger Löss auf Geschiebemergel festgestellt. Dies sind äußerst ungünstige Bedingungen für die Versickerung von Niederschlagswasser. Das Gebiet ist für die Versickerung von Niederschlagswasser mittels Anlagen nach erster Einschätzung nicht geeignet. Im Zuge der standortkonkreten Baugrunduntersuchungen sollte der Grundwasserstand ermittelt werden.

Für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) verweist das Landesamt für Geologie und Bergwesen auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt einzuholen.

Durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung, sollte vorab standortkonkret geprüft werden, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 im Plangebiet gegeben sind.

archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich bekannt. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie weist darauf hin, dass nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz

des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen" sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Kampfmittel

Für die Flurstücke wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz auszuschließen ist, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen

2.1. Ergänzung des Siedlungsbereiches

Die Ergänzung des Siedlungsbereiches innerhalb der Ortslage Schackensleben ist erforderlich, um Baugrundstücke für Einfamilienhäuser für den örtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen. Der geplante Standort nutzt vorhandene Erschließungsanlagen. Die Ergänzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Ortslage wird durch die Bebauung entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes innerörtlich verdichtet. Es sind im Rahmen der Einbeziehungssatzung weder Vorhaben zulässig oder vorgesehen, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB Buchstabe b ist nicht zu erwarten.

2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung

Der Einbeziehungsbereich wird wesentlich durch die im Süden und Osten benachbarte Bebauung geprägt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Mischgebiet.

Entscheidungen für die Zulässigkeit von Vorhaben richten sich nach der Prägung der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich.

Es wird planerisch sich folgender aus § 34 BauGB ergebende Zulässigkeitsmaßstab eingeschätzt:

- Dorfgebiet/ Mischgebiet
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8
- zwei Vollgeschosse

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen ist nicht erforderlich, da eine einheitliche straßenseitige Bauflucht derzeit nicht erkennbar vorhanden ist.

Die Lage der Gebäude sollte sich an den Nutzungsansprüchen der Bauherren orientieren.

2.3. Zuwegung zu den hinterliegenden Grundstücksteilen

Die Fläche der ehemaligen Zuckerfabrik stellt ein wesentliches Entwicklungspotenzial in der Ortschaft Schackensleben dar, das durch eine Bebauung entlang der Bahnhofstraße nicht vollständig ausgenutzt wird. Für die hinterliegenden Grundstücksteile ist daher die Möglichkeit einer Straßenanbindung in einer Breite von 6 Metern offen zu halten, um eine spätere Erschließung dieser Grundstücksteile nicht zu verbauen.

3. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf öffentliche Belange

3.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB),
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB),
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB),
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung,
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung für den Einbeziehungsbereich erfolgt über die Bahnhofstraße. Die Grundstücke können über Zufahrten an die Bahnhofstraße angeschlossen werden. Hierdurch ist eine den Anforderungen genügende Verkehrerschließung gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Die Trinkwasserversorgung für das Gebiet kann gemäß der Stellungnahme des Versorgungsträgers sichergestellt werden. Der Anschluss an die Trinkwasserleitung muss bei der Heidewasser GmbH beantragt werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung an der Bahnhofstraße angeschlossen werden. Die Bauherren haben einen Antrag auf Hausanschluss zu stellen.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet kann an die Gasversorgung an der Bahnhofstraße angeschlossen werden. Die Bauherren haben einen Antrag auf Hausanschluss zu stellen.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind nach Aussage der Deutschen Telekom Technik GmbH sicherlich nicht ausreichend. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über die Bauherren- Hotline beauftragen.

Träger der Abfallentsorgung ist der Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Verkehrsflächen der Bahnhofstraße sind so vorhanden, dass die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Post.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Anschlüsse an die Schmutzwasserkanalisation in der Bahnhofstraße sind möglich. Die Herstellung der Anschlüsse an die zentrale Schmutzwasseranlage ist über das erforderliche Antragsverfahren beim Abwasserzweckverband Aller-Ohre durch die Bauherren zu beantragen. Die Kosten der Herstellung tragen die Antragsteller.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde Hohe Börde. Das Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Ist dies nicht möglich, sind geeignete (genehmigungspflichtige) Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung zu errichten.

Löschwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Schackensleben. Es ist westlich, östlich und südlich von Wohnbebauung umgeben für die der Grundschutz an Löschwasser ohnehin sicherzustellen ist. Aus der Planung resultieren somit keine zusätzlichen Anforderungen an die Bereitstellung von Löschwasser.

4. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

Die Einbeziehungssatzung hat die folgenden Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

4.1. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

(vgl. Schmidt-Abmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1 Rd.Nr.250)

Reinhaltung der Gewässer

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss des Grundstückes an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle, die die Kommunalservice Landkreis Börde AöR nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind nicht zu erwarten.

Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten. Zur südlich des Plangebietes im Abstand von ca. 250 Meter gelegenen Biogasanlage bestehen Wohngebäude, die deutlich näher an der Anlage liegen als

das Plangebiet. Da die Biogasanlage später als die vorhandenen Wohngebäude errichtet wurde, kann davon ausgegangen werden, dass diese als maßgeblicher Immissionsort berücksichtigt wurden. Insofern ist auch im Plangebiet mit keinen erheblichen Geruchsbelästigungen zu rechnen.

Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Im Bereich der Einbeziehungssatzung sind immisionsempfindliche Wohnnutzungen geplant, die aufgrund der Lage in Gebieten, die durch gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen geprägt werden, einem in dörflichen Bereichen zumutbaren Umgebungslärm ausgesetzt sind. Beurteilungsrelevant ist hierbei der in Gebietsnähe vorhandene Betrieb R.Thomsen EG Tiefkühl- und Lagerhaus GmbH Schackensleben. Der Betrieb betreibt am Standort ein Lagerhaus, dessen Belieferung von Norden von der gebietsabgewandten Seite erfolgt. Störungen der Wohnnutzung durch den Betrieb sind nicht wahrnehmbar. Daran südlich angrenzend befindet sich ein Einfamilienhaus. Der Abstand der im Plangebiet vorgesehen Gebäude ist deutlich größer als der des vorhandenen maßgeblichen Immissionsortes des bestehenden Einfamilienhauses. Von der Bahnhofstraße als Kreisstraße K 1150 gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzung aus.

4.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Einbeziehungssatzung muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Satzungen gemäß § 34 Abs.4 BauGB sind nicht umweltprüfungspflichtig. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB ist anzuwenden. Die Planung verursacht keinen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Der Versiegelungsgrad wird gegenüber der bisher vorhandenen vollständigen Versiegelung voraussichtlich erheblich reduziert.

Anwendung der Eingriffsregelung

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt. Der Bewertung wurden die sich aus der Prägung der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeiten zu Grunde gelegt.

Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Wert
- befestigter Lagerplatz (VPZ)	0	4.938 m ²	0
Ausgangszustand		3.198 m ²	0
Planzustand			
- bebaute Fläche fünf Einfamilienhäuser mit je ca.200 m ²	0	1.000 m ²	0
- zusätzlich versiegelt durch Zufahrt, Zuwegung zum Haus etc. (weitfugiges Pflaster) je Einfamilienhaus ca. 100 m ²	3	500 m ²	1.500
- Garten gestalteter Bereich (AKB)	6	3.438 m ²	20.628
Planzustand		4.938 m ²	22.128

Durch die Umgestaltung des Gebietes erfolgt eine Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes um ca. 22.128 Wertpunkte.

Arten- und Biotopschutz

Im Einbeziehungsbereich ist der Biotoptyp befestigter Lagerplatz (VPZ) vorhanden. Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG gelten im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und Satzungen sowie für Vorhaben nach § 34 BauGB die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsgebote für besonders geschützte Arten nur in Bezug auf die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten.

Im Plangebiet ist nur eine ruderal Flora in den Fugen des Betonpflasters vorhanden. Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten sind nicht vorzufinden. Bezüglich der Fauna stellt sich das Plangebiet als dem Siedlungsbereich zugehörige Fläche dar, die den Störwirkungen durch angrenzende Nutzungen ausgesetzt ist. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Tierarten vorgefunden.

Die Baumaßnahmen sollten außerhalb der Brut- und Setzzeiten begonnen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können hierdurch vermieden werden.

5. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Erhebliche, unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Satzung nicht gegeben.

6. Flächenbilanz

Größe des Einbeziehungsbereiches 4.938 m²

Gemeinde Hohe Börde, September 2019

gez. Trittel (Siegel)

Trittel
Bürgermeisterin