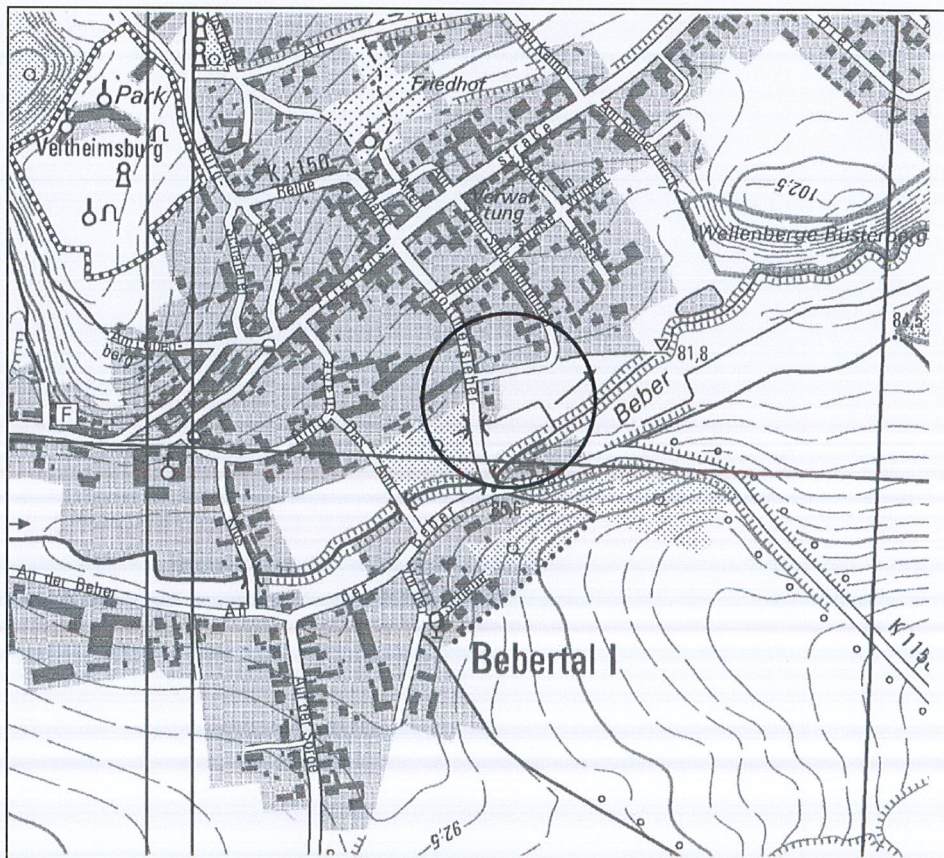




Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Satzung der Gemeinde Hohe Börde nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 (Abgrenzungssatzung) und Nr. 3 (Einbeziehungssatzung) des Baugesetzbuches (BauGB) für den Bereich der Gemarkung Bebertal, Flur 6, Flurstück 672/150 (teilweise) in die Ortslage Bebertal "Zum Stobenbrunnen"

ABSCHRIFT DER URSCHRIFT



Lage in der Gemeinde
[TK10 / 10/2014] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1 - 6007867 / 2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911670

Begründung zur Satzung der Gemeinde Hohe Börde nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 (Abgrenzungssatzung) und Nr. 3 (Einbeziehungssatzung) des Baugesetzbuches (BauGB) für den Bereich der Gemarkung Bebertal, Flur 6, Flurstück 672/150 (teilweise) in die Ortslage Bebertal "Zum Stobenbrunnen"

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	4
1.4. Bodenverhältnisse, Nutzungen	4
2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen	5
2.1. Ergänzung des Siedlungsbereiches	5
2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung	5
2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt	5
3. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf öffentliche Belange	6
3.1. Erschließung	6
4. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -	7
4.1. Naturschutz und Landschaftspflege	7
4.2. Sonstige Belange des Umweltschutzes	8
5. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf private Belange	9
6. Flächenbilanz	9
Anlage Vorprüfung der Auswirkungen auf besondere Schutzgebiete nach der FFH-Richtlinie Natura 2000 (FFH Verträglichkeitsvorprüfung)	10

0. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.15099)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)

1. Allgemeines

Die Satzung über die Abgrenzung des Innenbereiches und die Einbeziehung des Flurstückes 672/150 (teilweise) der Flur 6 der Gemarkung Bebertal in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Bebertal wird auf der Rechtsgrundlage der §§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und 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**

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Hohe Börde wurde für die Ortschaft Bebertal ein Defizit an verfügbaren Bauplätzen festgestellt, da die Bebauungsplangebiete Rüsterberg und An der Kämpe I vollständig ausgelastet sind. Neben den Entwicklungsf lächen für den Wohnungsbau im Bereich der Kleingartenanlage nördlich der Straße An der Kämpe sind innerhalb der Ortslage noch kleinflächige Entwicklungsmöglichkeiten in erschlossenen Bereichen vorhanden, deren vorrangige Nutzung im Sinne einer wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen ist. Hierzu gehören die Flächen, die südlich an die Straße Zum Stobenbrunnen angrenzen. Der Flächennutzungsplan sieht hier östlich der vorhandenen Bebauung Rottmersleber Straße 8 noch ein Baugrundstück vor. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Baumreihe im Süden) wurde die Abgrenzung gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes weniger nach Süden und stärker nach Osten orientiert.

Auf dem Flurstück 672/150 der Flur 6 beabsichtigt eine ortsansässige Familie die Errichtung eines Einfamilienhauses. Die Fläche grenzt im Norden und Westen an die bestehende Bebauung an. Die im Zusammenhang bebaute Ortslage Bebertal endet derzeit mit der vorhandenen Bebauung, da sich im Süden die Beberaue anschließt. Da das geplante Wohngebäude auf dem Flurstück 672/150 nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB privilegiert ist, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder dem Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB. Die Gemeinde hat sich für das Instrument der Einbeziehungssatzung entschieden, da hiermit ohne zu großen Planungs- und Kostenaufwand kurzfristig Planungsrecht für die Fläche geschaffen werden kann.

Der Ergänzungsbereich umfasst einen Teil des Flurstücks 672/150, das im Westen mit dem Gebäude Rottmersleber Straße 8 bebaut ist. Das Grundstück schließt unmittelbar an die Straße Zum Stobenbrunnen an und wird durch diese erschlossen. Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich.

Der Ergänzungsbereich wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde entwickelt. Die Ergänzung entspricht somit den städtebaulichen Zielen für die Ortschaft Bebertal.

1.2. Abgrenzung der Einbeziehungssatzung

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung berücksichtigt den auf dem Grundstück vorhandenen Baumbewuchs im Süden am Rand des parallel zur Beber verlaufenden Grabens und orientiert die Bebauung stärker nach Norden an die Straße Zum Stobenbrunnen, als dies im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Eine Ausdehnung weiter nach Süden oder Osten ist nicht möglich, da hier das Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug angrenzt. Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben eine Größe von ca. 1.152 m². Der Geltungsbereich umfasst Teile des Flurstückes Gemarkung Bebertal, Flur 6, Flurstück: 672/150.

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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet im westlichen Teil als gemischte Baufläche dar. Die Planung wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die festgesetzten Abgrenzungen stellen eine Konkretisierung des nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplanes dar, dessen Zielsetzung die Einordnung eines zusätzlichen Einfamilienhauses an diesem Standort unter Berücksichtigung des konkreten Flächenbedarfes umgesetzt wird.

Gemäß dem BVerwG Urteil vom 30.01.1976 ist ein Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn durch die Festsetzungen des Planes die zugrunde liegende Darstellung des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, dass die Abgrenzung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, sofern diese Abweichung sich aus dem Übergang in eine konkrete Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt lassen, wie dies im vorliegenden Fall gegeben ist.

Ziele der Raumordnung sind durch die Erweiterung der Ortslage entsprechend den Zielen des raumordnerisch abgestimmten Flächennutzungsplanes nicht betroffen. Das Vorhaben ist dem Eigenbedarf zu zuordnen. Das Vorhaben ist gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesplanungsbehörde nicht raumbedeutsam.

1.4. Bodenverhältnisse, Nutzungen, Gewässer

Das Plangebiet wird derzeit als extensiv gepflegte Gartenfläche des Grundstückes Rottmersleber Straße 8 genutzt. Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen.

Gemäß den allgemeinen Bodenverhältnissen stehen an der Oberfläche bzw. oberflächennah überwiegend tonig- schluffige Schichten (Geschiebemergel) an, die nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen; in regenreichen Jahreszeiten besteht die Gefahr von Staunässe. Der Grundwasserspiegel ist oberflächennah (< 2 Meter) zu erwarten. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird deshalb empfohlen, vorab, gegebenenfalls im Rahmen der Baugrunduntersuchung, standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWAA138 durchzuführen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des festgestellten Überschwemmungsgebietes der Beber.

Kampfmittel

Der Landkreis Börde hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden mitgeteilt, dass auf Grundlage der zu dieser Flur und diesen Flurstücken vorliegenden Belastungskarten keine Erkenntnisse über die Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden konnte, so dass bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden dieser nicht zu rechnen ist. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz ausgeschlossen werden kann, 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 der Ortslage Bebertal ist erforderlich, um den örtlichen Wohnbauflächenbedarf zu decken. Der geplante Standort nutzt vorhandene Erschließungsanlagen. Die Ergänzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es sind im Rahmen der Einbeziehungssatzung weder Vorhaben zulässig oder vorgesehen, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Schutzgebiete im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b sind in ca. 200m Entfernung vorhanden (FFH- Gebiet Nr. 0048 DE 3734301 Olbe und Bebertal südlich von Haldensleben). Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung

Der Ergänzungsbereich wird durch die im Westen und Norden benachbarte Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt. Der Zulässigkeitsrahmen umfasst trotz der Darstellung gemischter Bauflächen im Flächennutzungsplan im Wesentlichen nur Wohnnutzungen in Einfamilienhäusern. 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:

- allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,2 - 0,3
- ein Vollgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss

Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Flächen sind nicht erforderlich.

2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Der betroffene Bereich ist derzeit weitgehend unversiegelt. Er wird als Hausgarten genutzt. Die geplante Bebauung verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff soll im Plangebiet durch Anlage einer kleinen Streuobstwiese am Ortsrand kompensiert werden. Sie ergänzt dort bereits vorhandene Obstgehölze. Die entsprechende Maßnahme wurde textlich festgesetzt.

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 (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung für den Ergänzungsbereich erfolgt über die Straße Zum Stobenbrunnen. Hierdurch kann eine den Anforderungen genügende Verkehrerschließung gewährleistet werden.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Haldensleben, der die Heidewasser GmbH mit der Versorgung beauftragt hat. Der Bereich der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung kann mit Trinkwasser versorgt werden. Der Trinkwasserhausanschluss kann auf Antrag genehmigt und hergestellt werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Hierfür ist ein Hausanschluss bei der Avacon AG zu beantragen.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Bauantragsverfahren.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet ist fernmeldetechnisch erschlossen. Ein Anschluss ist rechtzeitig bei der Deutschen Telekom mindestens drei Monate vor Beginn von Baumaßnahmen zu beantragen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Eigenbetrieb Abfallentsorgung des Landkreises Börde. Das Grundstück ist erschlossen. Die Behälter sind am Abfuhrtag an der Straße Zum Stobenbrunnen bereitzustellen.

Schmutzwasserbeseitigung: Träger der Schmutzwasserentsorgung ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre. Gemäß der Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes ist ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der Straße Zum Stobenbrunnen möglich. Hierfür muss ein Grundstücksanschluss für die Teilfläche der Satzung durch den Verband hergestellt werden. Entsprechend dem § 6 der Abwasserbeseitigungssatzung des Abwasserzweckverbandes ist die Herstellung eines Grundstücksanschlusses, zeitgleich mit dem Antrag auf Baugenehmigung, beim Verband zu beantragen

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde Hohe Börde. Das Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

4. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

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

4.1. **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 einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Versiegelung von Böden und den Verlust von Gartenflächen.

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 Naturhaushalts 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.

Aus der Kompensationsberechnung der flächenbezogenen Eingriffe ergibt sich der folgende rechnerische Kompensationsbedarf.

Ergebnis der Bilanzierung

Bewertung des Ausgangszustandes

Die Bewertung des Ausgangszustandes umfasst die Fläche des Ergänzungsbereiches.

Folgende Bewertung des Ausgangszustandes ergibt sich aus dem Bestand:

Biotoptyp Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
Garten AKE	6	1.152 m ²	6.912

Dem Ausgangszustand gegenüber ist folgender Planzustand zu bewerten. Beim Planzustand ist zu berücksichtigen, dass die Errichtung von einem Einfamilienhaus vorgesehen ist. Hierfür bestehen bereits konkrete Planungen in Bauantragsreife. Diese wurden der Beurteilung zugrunde gelegt so dass der tatsächliche Eingriff konkret ermittelt werden konnte. Die rückwärtigen Bereiche sollen weiterhin als Gartenland genutzt werden. Zur Kompensation wurde eine Streuobstwiese festgesetzt, die nach Süden orientiert werden soll. Auf der Fläche von 150 m² sind hierfür 3 hochstämmige Obstbäume alter Sorten anzupflanzen.

Maßnahme/Biototyp gemäß Planung	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Wert
- Einfamilienhaus bebaute Fläche	0	126 m ²	0
- zusätzlich versiegelbar durch Carport und Pflaster etc.	0	68 m ²	0
- Rasenpflaster	3	56 m ²	168
- Biototyp AKE (Garten neu)	6	752 m ²	4.512
- Streuobstwiese	15	150 m ²	2.250
		1.152 m ²	6.930

Den ermittelten 6.912 Wertpunkten für den Eingriffsbereich vor der Planung stehen 6.930 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Der Eingriff in den Naturhaushalt durch die Bebauung kann somit im Plangebiet ausgeglichen werden.

Der Ausgleich erfolgt nicht vollständig schutzgutbezogen. Der wesentliche Eingriff erfolgt in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung von Flächen. Zunächst wurde daher geprüft, ob eine Entsiegelung im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff erfolgen kann. Hierfür stehen jedoch keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Der Ausgleich findet daher durch eine Aufwertung des Schutzgutes Arten- und Biotopschutz statt.

4.2. Sonstige Belange des Umweltschutzes

Die sonstigen Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

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

(vgl. Schmidt-Aßmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1 Rdnr. 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 im Sinne von § 48 KrWG, die die Gemeinde 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.

Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Die angrenzenden Nutzungen sind nicht erkennbar mit Lärmimmissionen verbunden, die die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN18005 überschreiten.

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 jedoch nicht gegeben.

6. Flächenbilanz

Größe des Ergänzungsbereiches: 1.152 m²
externe Kompensation

Gemeinde Hohe Börde, September 2016

gez. Trittel (Siegel)
Bürgermeisterin

Anlage

Vorprüfung der Auswirkungen auf besondere Schutzgebiete nach der FFH-Richtlinie Natura 2000 (FFH Verträglichkeitsvorprüfung)

Die Ergänzungssatzung befindet sich im Abstand von 250 Metern zum FFH-Gebiet DE 3734-301 Olbe- und Bebertal südlich von Haldensleben. Die Grenze des FFH-Gebietes ist im betreffenden Bereich identisch mit der des Naturschutzgebietes Wellenberge - Rüsterberg.

Nachfolgend wird vorprüfend beurteilt, ob erhebliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten sind. Es ist festzustellen, dass bereits im Abstand von 70 Metern vom FFH-Gebiet in gleicher Richtung zum Plangebiet Wohngrundstücke vorhanden sind. Das Plangebiet rückt somit nicht näher an das FFH-Gebiet heran.

Im FFH- Gebiet DE 3734301 Olbe- und Bebertal südlich von Haldensleben unterliegen folgende Lebensraumtypen dem besonderen Schutz:

- LRT 6120 trockene kalkreiche Sandrasen und ihre Verbuschungsstadien
- LRT 6240 Steppenrasen
- LRT 6510 magere artenreiche Flachland - Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)
- LRT 9170 Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio - Carpinetum*)

Im Umfeld der Erweiterung der Ortslage Bebertal kommen im FFH-Gebiet folgende Lebensraumtypen vor:

- LRT 6120 trockne Sandrasen insbesondere in Verbuschungsstadien ca. 300 Meter nordöstlich des Plangebietes
- LRT 9170 Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio - Carpinetum*) im Abstand von ca. 400 Metern östlich des Plangebietes (Rüsterberg)

Aufgrund der Entfernung von 300 Metern zu den trocknen Sandrasen (LRT 6120) und von ca. 400 Metern zum Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (LRT 9170) sind erhebliche Auswirkungen auf diese besonders geschützten Lebensraumtypen nicht zu erwarten. Die Auswirkungen der Nutzung im Plangebiet bleiben lokal begrenzt und wirken nicht über diese Entfernung hinweg auf Biotoptypen ein. Die besonders geschützten Arten des FFH-Gebietes umfassen den Kammmolch (*Triturus cristatus*), den Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) und den Schlammpeizker (*Misgurnus fossilis*). Für den Hirschkäfer bilden die Eichenbestände des Rüsterberges den wesentlichen Lebensraum. Auswirkungen des Plangebietes auf diese Art sind nicht zu erwarten. Der Kammmolch ist insbesondere im Bereich der Wellenberge beheimatet, wo er geeignete Habitatvoraussetzungen findet. Das Plangebiet selbst als gärtnerisch genutzte Fläche bietet keinen geeigneten Lebensraum aufgrund der Entfernung von ca. 300 Metern zu geeigneten Habitatstrukturen. Für den Kammmolch ist ein Untersuchungserfordernis nicht gegeben. Der Schlammpeizker ist als wassergebundene Art im Verlauf der Beber unterhalb des Zuflusses der Olbe vertreten. Da wesentliche Auswirkungen auf das Gewässer Beber auszuschließen sind, besteht hierfür kein Untersuchungserfordernis.

Die Vorprüfung nach der FFH-Richtlinie führt somit zu dem Ergebnis, dass eine FFH-Prüfung nicht erforderlich ist.