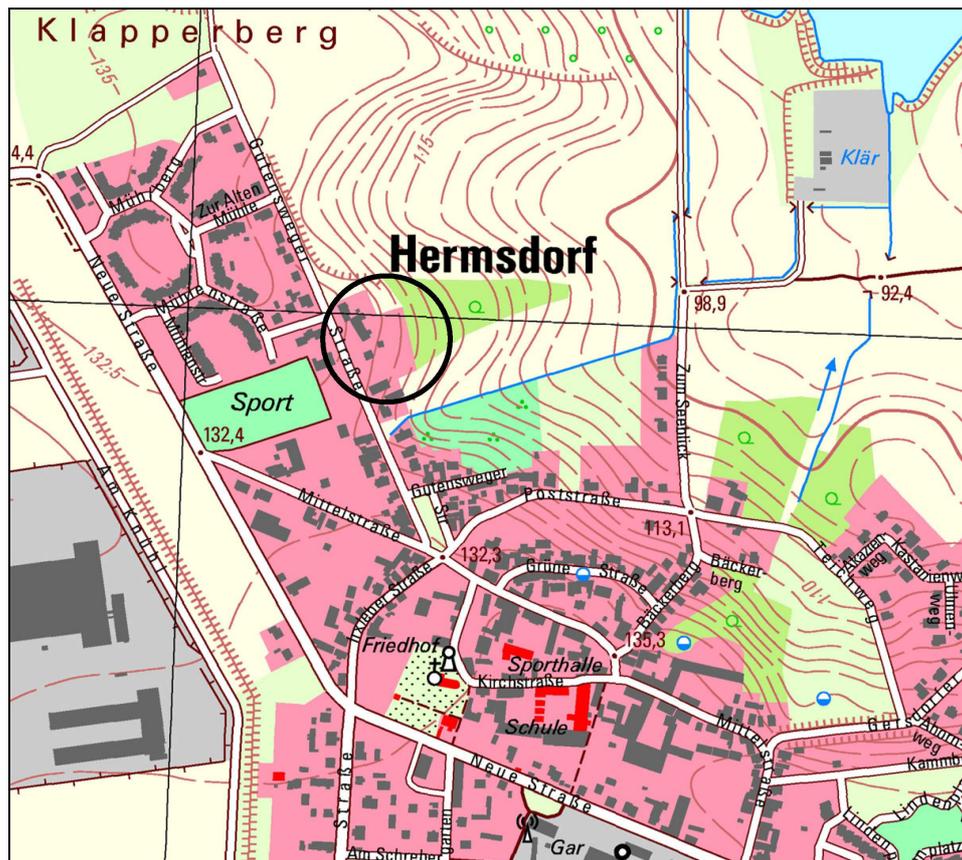




## Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

**Satzung der Gemeinde Hohe Börde nach § 34 Abs.4 Nr.1 (Abgrenzungssatzung) und Nr.3 (Einbeziehungssatzung) des Baugesetzbuches (BauGB) für den Bereich Gemarkung Hermsdorf, Flur 4, Flurstücke 97/8 (teilweise) und 735 (teilweise) - Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Hermsdorf Gutensweger Straße**

**Abschrift der Urschrift**



TK 10 / 10/2012 © LVermGeo 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 911650

**Begründung zur Satzung der Gemeinde Hohe Börde nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 (Abgrenzungssatzung) und Nr. 3 (Einbeziehungssatzung) des Baugesetzbuches (BauGB) für den Bereich Gemarkung Hermsdorf, Flur 4, Flurstücke 97/8 (teilweise) und 735 (teilweise) Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Hermsdorf Gutensweger Straße**

## Inhaltsverzeichnis

|   | Seite |
|---|-------|
| 0. Rechtsgrundlage  | 3     |
| 1. Allgemeines  | 3     |
| 1.1. Allgemeine Ziele der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich  | 3     |
| 1.2. Abgrenzung der Ergänzungssatzung   | 4     |
| 1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan  | 4     |
| 1.4. Bodenverhältnisse, Kampfmittelbelastung  | 4     |
| 2. Begründung der gewählten Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen | 5     |
| 2.1. Ergänzung des Siedlungsbereiches   | 6     |
| 2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung  | 6     |
| 2.3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern   | 6     |
| 3. Auswirkungen der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung auf öffentliche Belange  | 7     |
| 3.1. Erschließung   | 7     |
| 4. Auswirkungen der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -  | 8     |
| 4.1. Belange des Umweltschutzes   | 8     |
| 4.2. Naturschutz und Landschaftspflege  | 8     |
| 5. Auswirkungen der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung auf private Belange  | 10    |
| 6. Flächenbilanz  | 10    |

## **0. Rechtsgrundlage**

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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.1509)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)  
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 683) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.11.2011 (GVBl. LSA S.814)

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

Die Satzung über die Abgrenzung und die Einbeziehung von Teilbereichen der Flurstücke 97/8 und 735 der Flur 4 der Gemarkung Hermsdorf in die im Zusammenhang bebaute Ortslage 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. Allgemeines**

### **1.1. Allgemeine Ziele der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich**

Die Gutensweger Straße befindet sich am nördlichen Ortsausgang in Hermsdorf und verläuft entlang des Hochbörderandes am Gersdorfer Kessel. Auf der Ostseite zum Gersdorfer Kessel hin ist die Straße bis einschließlich des Plangebietes der Einbeziehungssatzung seit dem Ende des 19. Jahrhunderts bebaut. Im Plangebiet selbst umfasste diese Bebauung ein Hofgrundstück auf den Flurstücken 97/8 und Randflächen des Flurstücks 735, das deutlich von der Straße abgerückt ist und durch einen Höhenrücken etwa auf der Höhenlage der Gutensweger Straße liegt. Durch eine spätere Bebauung vor dem Hof unmittelbar an der Gutensweger Straße ist dieses alte Hofgrundstück zu einer Bebauung in "zweiter Reihe" geworden.

Seit vielen Jahren wurde das Grundstück nicht mehr genutzt. Die Bausubstanz verfiel und ist heute nur noch in Teilen als Ruine vorhanden. Lediglich der Keller ist noch nutzbar. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt auf dem Standort der ehemaligen Gebäude über dem Keller ein Einfamilienhaus zu errichten und hat einen Bauantrag hierfür gestellt.

Die Prüfung durch den Landkreis Börde hat ergeben, dass das Vorhaben nur unter der Voraussetzung einer wirksamen Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung eine bauordnungsrechtliche Zulässigkeit erlangen kann, da die Fläche derzeit nach Auffassung des Landkreises Börde als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen ist. Wohngebäude sind in Bereichen nach § 35 BauGB allgemein nicht zulässig. Die Aufstellung einer Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung ist somit erforderlich.

Städtebaulich ist der Nachnutzung einer bebauten und teilweise noch versiegelten Fläche der Vorrang vor der Inanspruchnahme von anderen Außenbereichsflächen zu geben. Die vorhandene Situation ist zwar oberflächlich inzwischen durch eine Ruderalisierung geprägt, diese befindet sich jedoch auf den Fundamentbereichen des ehemaligen Hofes.

Der Ergänzungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde als gemischte Baufläche dargestellt. Die Satzung wird somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Die Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städte-

baulichen Entwicklung vereinbar. Sie ermöglicht eine geordnete Nachnutzung von Brachflächen am Ortsrand.

### **1.2. Abgrenzung der Ergänzungssatzung**

Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben insgesamt eine Größe von ca. 1.391 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich der Ergänzung umfasst Teilflächen aus den Flurstücken: Gemarkung Hermsdorf, Flur 4, Flurstücke: 97/8 und 735, die Bestandteil der ehemaligen Hofanlage waren. Das Flurstück 97/8 befindet sich in privaten Besitz, das Flurstück 735 im Besitz der Gemeinde.

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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt den Ergänzungsbereich als gemischte Baufläche dar. Die Ergänzungssatzung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ziele der Raumordnung sind durch die Planung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf bereits baulich genutzten Flächen nicht betroffen. Das Vorhaben ist dem Eigenbedarf zu zurechnen. Die Satzung ist gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung nicht raumbedeutsam. Die Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde wird im Verfahren eingeholt.

### **1.4. Bodenverhältnisse, Kampfmittelbelastung**

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen weist auf folgende hydrologischen und umweltgeologischen Bedingungen hin. Aus dem direkten Plangebiet liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen keine geologisch-hydrogeologischen Aufschlüsse vor. Nach Kartenlage und Archivdaten aus der Umgebung stehen überwiegend schluffig-tonige quartäre Sedimente an, die von mächtigem tertiärem Ton (Rupelton) unterlagert werden. Es besteht die Gefahr von Stauwasser und Schichtwasser. Damit sind für die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ungünstige Bedingungen zu erwarten. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird dringend empfohlen, durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung, vorab standortkonkret zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 im Plangebiet überhaupt gegeben sind. Aufgrund der ungünstigen hydrogeologischen Bedingungen sollten alternativ auch Maßnahmen zur Reduzierung anfallender Niederschläge, Rückhalte- und Nutzungsvarianten mit einem Überlaufanschluss an die bestehende öffentliche Niederschlagsentwässerung geprüft und mengenmäßig bilanziert werden.

Das Plangebiet der vorliegenden Satzung wurde in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Technischen Polizeiamtes Magdeburg an Hand der vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse durch den Landkreis Börde geprüft. Für die Flurstücke konnten auf der Grundlage der Belastungskarten keine Erkenntnisse über eine Belastung der geplanten Flächen mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden, so dass bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden dieser nicht zu rechnen ist. Gleichwohl wird generell darauf aufmerksam gemacht, dass ein Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden kann. Daher werden Bauherren sowie die mit der Durchführung der Maßnahme beauftragte Firma auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA Nr. 25/2005 S. 240 ff.) hingewiesen.

2. **Begründung der gewählten Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Abgrenzung der derzeit im Zusammenhang bebauten Ortslage stellt lediglich eine Klarstellung der vorzufindenden bauplanungsrechtlichen Situation dar.



Luftbild Hermsdorf (DOP 12/2012 © LvermGeo LSA Az.: 18-6007867/2011)

Die Ruine mit Keller ist derzeit nicht mehr als eine die Grenzen des Innenbereichs bestimmende bauliche Anlage zu beurteilen. Teile der Ruine sind auf dem Luftbild zu erkennen.

### **2.1. Ergänzung des Siedlungsbereiches**

Die Ergänzung des Siedlungsbereiches der Ortschaft Hermsdorf ist erforderlich, um das beabsichtigte Vorhaben, die Errichtung eines Einfamilienhauses, realisieren zu können. Dessen Errichtung ist auf dem Flurstück 97/8 vorgesehen. Der vorhandene Keller befindet sich jedoch unmittelbar an der Nordgrenze des Flurstücks. Er soll in das geplante Bauwerk integriert werden. Um den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstand zu sichern ist eine Einbeziehung des Flurstückes 735 in das Vorhaben erforderlich. Der Geltungsbereich wurde um 3 Meter auf das Flurstück 735 ausgedehnt.

Hierdurch kann das Ziel der Ergänzungssatzung, dass die bauliche Anlage möglichst auf der bereits bebauten Flächen errichtet wird, umgesetzt werden.

### **2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung**

Der Ergänzungsbereich wird bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung durch die benachbarte Bebauung geprägt, so dass Entscheidungen für die Zulässigkeit sich überwiegend aus der Prägung der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB ergeben. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich.

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

- Mischgebiet oder Dorfgebiet
- Grundflächenzahl 0,3 im nach § 34 BauGB einzustufenden Grundstücksteil
- Geschossflächenzahl 0,6
- maximal zwei Vollgeschosse

Um die Bebauung auf die bereits bebaute Fläche zu konzentrieren und den Keller nachnutzen zu können, wurde im Ergänzungsbereich eine überbaubare Fläche festgesetzt. Sie ermöglicht die Errichtung von einem Einfamilienhaus auf dem Standort des vorhandenen Kellers. Durch die Festsetzung soll der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft minimiert werden. Die Böden sind durch die ehemalige Bebauung stark anthropogen überprägt und haben eine geringere Bedeutung für den Naturhalt.

### **2.3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Die Fläche des Plangebietes ist seit der Nutzungsauffassung der Gebäude weitgehend ruderalisiert. Im Ergänzungsbereich sind neben den gartentypischen Obstgehölzen drei größere Laubbäume (zwei Eichen, eine Roßkastanie) vorhanden, die zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt erhalten werden sollen. Sie wurden in der Ergänzungssatzung durch eine textliche Festsetzung zur Erhaltung festgesetzt.

Falls eine Beseitigung erforderlich werden sollte, sind Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der Festsetzung vorzunehmen.

### **3. Auswirkungen der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung 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 Ergänzungssatzung,

- 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 ist von der bestehenden Gutensweger Straße aus gesichert.

#### Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung für den Ergänzungsbereich erfolgt über die Gutensweger Straße, an die das Flurstück 97/8 angrenzt. Hierdurch ist eine den Anforderungen genügende Verkehrerschließung gewährleistet.

Der Ergänzungsbereich überschreitet um ca. 15 Meter die nach § 5 Abs. 1 Satz 4 BauO LSA vorgegebene Grenze des Abstandes von 50 Metern, gemessen von der Straßenkante der Gutensweger Straße. Soweit durch Teile von Gebäuden der Abstand von 50 Metern überschritten wird, sind die Belange der Feuersicherheit durch die Schaffung einer Feuerwehrezufahrt nach § 5 Abs. 2 BauO LSA zu gewährleisten.

#### Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Grundstück kann an die zentralen Versorgungsanlagen an der Gutensweger Straße angeschlossen werden. Der mögliche Anschlusspunkt ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren abzustimmen.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Grundstück kann an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangrundstück soll an die Gasversorgung angeschlossen werden. Die Anschlussmöglichkeiten sind in Abstimmung mit dem Versorgungsträger festzulegen.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet muss an das Fernmeldenetz angeschlossen werden. Die Anschlussmöglichkeiten sind in Abstimmung mit dem Versorgungsträger festzulegen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Eigenbetrieb Abfallentsorgung des Landkreises Börde. Die Restabfallbehälter sind am Abholtag an der Gutensweger Straße zur Abholung bereitzustellen.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Grundstück kann an der Gutensweger Straße an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden.

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

#### **4. Auswirkungen der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -**

Die Ergänzungssatzung hat 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.

##### 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 §15 Abs.3 KrW-AbfG, 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 am gewählten Standort nicht zu erwarten.

##### **4.2. Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Ergänzungssatzung 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.

##### 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 verbal-argumentativ ergänzt.

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

#### Bewertung des Ausgangszustandes

Die Bewertung des Ausgangszustandes umfasst die Flächen des Ergänzungsbereiches. Die vorhandenen drei Gehölze wurden weder im Ausgangszustand noch im Planzustand berücksichtigt, da sie zu erhalten sind.

Folgende Bewertung des Ausgangszustandes ergibt sich aus dem Bestand:

| <b>Biototyp Ausgangszustand</b>                                   | <b>Wertpunkte</b> | <b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Wert</b>   |
|---|-------------------|-------------------------------|---------------|
| durch vorhandene Bebauung in Anspruch genommene Fläche (Ruine) BD | 0                 | 240 m <sup>2</sup>            | 0             |
| Ruderalflur gebildet aus ausdauernden Arten URA                   | 14                | 1.151 m <sup>2</sup>          | 16.114        |
|   |                   | <b>1.391 m<sup>2</sup></b>    | <b>16.114</b> |

Dem Ausgangszustand gegenüber ist folgender Planzustand zu bewerten.

| <b>Maßnahme/Biototyp gemäß Planung</b>                      | <b>Wertpunkte</b> | <b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Wert</b>  |
|---|-------------------|-------------------------------|--------------|
| Baufläche der Ergänzung 1.391 m <sup>2</sup>                |                   |                               |              |
| - davon Einfamilienhaus                                     | 0                 | 240 m <sup>2</sup>            | 0            |
| - davon zusätzlich versiegelbar 120 m <sup>2</sup>          | 2                 | 120 m <sup>2</sup>            | 240          |
| - sonstige nicht versiegelbare Fläche Biototyp AKB (Garten) | 6                 | 1.031 m <sup>2</sup>          | 6.186        |
|   |                   | <b>1.391 m<sup>2</sup></b>    | <b>6.426</b> |

Den ermittelten 16.114 Wertpunkten für den Geltungsbereich vor der Planung stehen 6.426 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Es entsteht damit ein Eingriff in den Naturhaushalt im Umfang von 9.688 Wertpunkten, der kompensiert werden muss. Der verbleibende Eingriff wird durch die Zuordnung von Teilmaßnahmen aus der Kompensationsfläche der 3.Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet Gersdorfer Kessel, Hermsdorf ausgeglichen. Hier besteht ein Kompensationsüberschuss von 357.049 Wertpunkten. Hiervon werden 9.688 Wertpunkte der Ergänzung auf dem Flurstück 97/8 der Flur 4, Gemarkung Hermsdorf zugeordnet. Es verbleibt somit im Bebauungsplan Wohngebiet Gersdorfer Kessel, Hermsdorf in der Fassung der 3.Änderung ein Kompensationsüberschuss von 347.361 Wertpunkten, der für andere Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung steht.

#### **5. Auswirkungen der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung 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.

Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Satzung nicht erkennbar betroffen.

#### **6. Flächenbilanz**

Größe des Ergänzungsbereiches: 1.391 m<sup>2</sup>

Gemeinde Hohe Börde, Juli 2019

gez. Trittel (Siegel)

Trittel  
Bürgermeisterin