

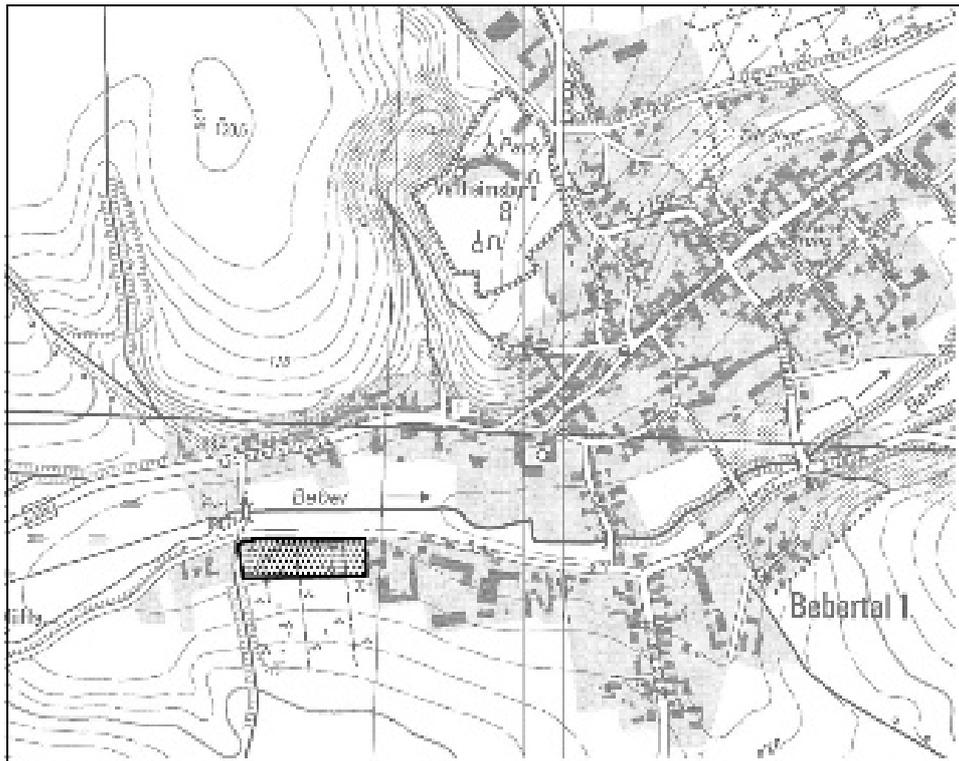


## Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

---

**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 8, Flurstücke 2, 156, 157 (teilweise) in die Ortslage Bebertal "An der Beber"**

**Abschrift der Urschrift**



Lage in der Gemeinde  
TK10 / 10/2012 © LVermGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1 - 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.1 (Abgrenzungssatzung) und Nr.3 (Einbeziehungssatzung) des Baugesetzbuches (BauGB) für den Bereich der Gemarkung Bebertal, Flur 8, Flurstücke 2, 156, 157 (teilweise) in die Ortslage Bebertal "An der Beber"**

### **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
1.5. Angrenzende landwirtschaftliche Betriebsstätte	5
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	6
2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt	6
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	9
5. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung 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 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 der Flurstücke 2, 156, 157 (teilweise) der Flur 8 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. Als wesentliches Entwicklungspotential wurde in Bebertal die Kleingartenanlage "An der Kämpe" erkannt. Die hier im Jahre 2015 aufgestellte Ergänzungssatzung ist inzwischen bis auf ein Grundstück bebaut bzw. in Bebauung. Der nächste Bauabschnitt des Baugebietes „An der Kämpe“ erfordert jedoch erhebliche Erschließungsaufwendungen, die Flächen stehen somit kurzfristig nicht zur Verfügung weshalb zunächst eine andere, straßenseitig bereits erschlossene Fläche überplant werden soll.

Im Südwesten von Bebertal befindet sich eine weitere Kleingartenanlage "An der Beber". Der Anteil der leerstehenden Kleingärten ist hier noch höher als in der Kleingartenanlage "An der Kämpe". Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde sieht straßenbegleitend entlang der Straße An der Beber eine Lückenschließung zwischen der landwirtschaftlichen Betriebsstätte An der Beber 15 und dem Wohngebäude An der Beber 16 vor. Da die vorhandene Baulücke mehrere Grundstücke umfasst, wird der Bauungszusammenhang zwischen den Grundstücken An der Beber 15 und 16 unterbrochen. Kleingärten sind zwar Bestandteil des Siedlungsbereiches, sie stellen jedoch kein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung dar und bilden somit keinen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB heraus.

Der bebaute Bereich westlich der Kleingartenanlage mit den Grundstücken An der Beber 16, 16a und 16b nimmt derzeit nicht am Bauungszusammenhang der Ortslage teil. Planungsziel der vorliegenden Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung ist die Einbeziehung der straßenseitig erschlossenen Teile der Kleingartenanlage in den Innenbereich einschließlich der hierdurch bewirkten Klarstellung der Zugehörigkeit der westlich angrenzenden Flächen zum Innenbereich der Ortslage Bebertal (Ortsteil Alvensleben). Hierdurch können im Bereich der Kleingartenanlage ca. 7 Baugrundstücke entstehen.

Der Ergänzungsbereich umfasst die Flurstücke 2 und 156 sowie einen Teil des Flurstücks 157, die als Kleingartenanlage genutzt werden. Die Flächen schließen unmittelbar an die Straße An der Beber an und werden durch diese straßenseitig erschlossen. Die Straße soll zwar um

1,5 Meter und einen geschotterten Parkstreifen verbreitert werden. Dies ist jedoch innerhalb des Straßenflurstücks möglich. Weitere öffentliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich. Die Höhenlage der Baugrundstücke liegt zum Teil einige Meter über dem Straßenniveau. Zwischen der Straße An der Beber und den Baugrundstücken ist eine Böschung vorhanden. Der Höhenunterschied muss durch die privaten Zufahrten berücksichtigt werden, indem Garagen entweder in den Hang gebaut oder Auffahrten angelegt werden. Der Ergänzungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde als gemischte Baufläche dargestellt. Die Ergänzung entspricht somit den städtebaulichen Zielen für die Ortschaft Bebertal.

## **1.2. Abgrenzung der Einbeziehungssatzung**

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung berücksichtigt die vorhandene Grundstücksstruktur. Sie umfasst die Flurstücke 2 und 156 vollständig und die Flächen des Flurstücks 157, die sich nördlich der geradlinigen Verbindung zwischen den Südgrenzen der Flurstücke 2 und 156 befinden. Der Ergänzungsbereich ist ca. 40 Meter von der Straßenbegrenzungslinie tief. Er umfasst ausschließlich durch die Straße An der Beber straßenseitig erschlossene Flächen. Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben eine Größe von ca. 7.479 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Bebertal, Flur 8 Flurstücke: 2, 156, 157 (teilweise)

Die Einbeziehung weiterer Flächen südlich des Plangebietes ist über eine Einbeziehungssatzung nicht möglich, da die Flächen nicht erschlossen sind.

Der Ergänzungsbereich grenzt westlich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Nördlich befindet sich eine Außenbereichsfläche im Siedlungsbereich der Ortslage Bebertal entlang der Beber. Die Flächen sind teilweise Überschwemmungsgebiet und verbleiben unbebaut.

Im Westen grenzt an den Ergänzungsbereich eine Bebauung an, die derzeit keinen Zusammenhang mit der bebauten Ortslage aufweist, da die Kleingartenanlage den Bebauungszusammenhang unterbricht. Durch die Einbeziehung der Teilflächen der Kleingartenanlage in den Innenbereich nimmt mit Wirksamkeit der Satzung diese bisherige Splittersiedlung am Bebauungszusammenhang der Ortslage Bebertal, Ortsteil Alvensleben teil.

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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar, so dass die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht.

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 Landesentwicklungsbehörde nicht raumbedeutsam.

## **1.4. Bodenverhältnisse, Nutzungen**

Das Plangebiet wird derzeit als Kleingartenanlage genutzt und weist kleingartentypische Lauben auf. Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen.

Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird empfohlen, vorab, gegebenenfalls im Rahmen der Baugrunduntersuchung, standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 durchzuführen.

### Archäologische Belange

Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines hochrangigen archäologischen Denkmals (Bebertal I Akt. 4943). Dabei handelt es sich um eine Siedlung des Neolithikums, der Römischen Kaiserzeit und des Mittelalters. Dieser Siedlungsplatz wurde über mehrere Jahrtausende besiedelt.

Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Um Planungssicherheit zu erreichen, wird vorgeschlagen, in einem ersten Schritt unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie eine archäologische Baugrunduntersuchung (1.Dokumentationsabschnitt) in den Vorhabengebieten durchzuführen. Nach einer Dokumentation und Untersuchung dieser Schnitte können genauere Angaben über Vorhandensein und Erhaltung der archäologischen Befunde und Funde getroffen werden, die dann in einem 2.Schritt dokumentiert werden müssen.

### Kampfmittel

Für die Flurstücke konnte durch den Landkreis keine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon festgestellt werden. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Einzel- oder Zufallsfunde können allerdings nie ganz ausgeschlossen werden. 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.167ff.) hingewiesen.

## **1.5. Angrenzende landwirtschaftliche Betriebsstätten**

An das Plangebiet grenzen östlich zwei landwirtschaftliche Betriebsstätten an. Durch die bestimmungsmäße Nutzung der Betriebsstätten entstehen dorftypische Emissionen durch den Lärm der Fahrzeuge, Be- und Entladevorgänge und den Betrieb landwirtschaftlicher Maschinen. Weiterhin ist mit Staub- und Geruchsemissionen zu rechnen, die z.B. durch die Getreidetrocknung oder die Lagerung von Düngemitteln entstehen können. Diese Emissionen sind dorftypisch und im Plangebiet hinzunehmen. Weiterhin betreiben die Betriebe im dorfgbietstypischen Rahmen Tierhaltung. Hierzu gehört auch die Haltung von Gänsen auf den Wiesen an der Beber und auf den Betriebsgrundstücken. Auf die durch die Tierhaltung hinzunehmenden Immissionen wird 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. Die Flächen der Ergänzungssatzung "An der Kämpe" sind inzwischen weitgehend bebaut. Der geplante Standort nutzt vorhandene Erschließungsanlagen. Die Ergänzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es sind im Rah-

men der Einbeziehungssatzung weder Vorhaben zulässig oder vorgesehen, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Schutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB Buchstabe b sind im Umfeld nicht vorhanden, eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

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

Der Ergänzungsbereich wird durch die im Osten und Westen benachbarte Bebauung mit landwirtschaftlichen Betriebsstätten und Wohnhäusern geprägt. Der Zulässigkeitsrahmen umfasst die in Dorfgebieten allgemein zulässigen Nutzungen. 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
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschossflächenzahl 0,3
- ein Vollgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss

Die überbaubaren Flächen auf den beurteilungsrelevanten Nachbargrundstücken weisen einen Abstand der Gebäude der Hauptnutzungen von mindestens 3 Metern von der Straßenbegrenzungslinie auf und reichen bis zu einer Grundstückstiefe von ca. 25 Metern. In diesem Bereich sind die neuen Gebäude im Ergänzungsbereich zu errichten.

## **2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt**

Der betroffene Bereich ist derzeit weitgehend unversiegelt. Er wird als Kleingartenanlage genutzt. Die geplante Bebauung verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff soll durch die Anlage einer Streuobstwiese auf einer Fläche von 1.300 m<sup>2</sup> im Westen des Flurstücks 157 (Flur 8, Gemarkung Bebertal) ausgeglichen werden. Es wurde die Anpflanzung von 8 hochstämmigen Obstbäumen alter Sorten in einem Raster 10 Metern x 10 Metern festgesetzt. Die vorgesehene Lage und Abgrenzung der Anpflanzung ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

## **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 An der Beber. Die Straße weist derzeit eine Ausbaubreite von 3 Meter auf. Die Straße erschließt auch die östlich angrenzende landwirtschaftliche Betriebsstätte. Die landwirtschaftlichen Maschinen weisen eine Fahrzeugbreite von bis zu 3,5 Meter auf. Insbesondere wenn seitlich an der Straße geparkt wird, ist eine ungehinderte Zufahrt zur landwirtschaftlichen Betriebsstätte nicht mehr gewährleistet. Es ist daher vorgesehen, die Straße auf eine Breite von 4,5 Meter zu verbreitern und zusätzlich seitlich einen geschotterten Parkstreifen anzulegen. 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. Ein Anschluss an die Trinkwasserversorgungsleitung ist möglich. Die Hausanschlüsse sind bei der Heidewasser GmbH zu stellen.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die Herstellung der Hausanschlüsse ist durch Bauherren zu beantragen.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Die Grundstücke können an das Gasversorgungsnetz angeschlossen werden. Die Herstellung der Hausanschlüsse ist durch Bauherren zu beantragen.

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 die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Grundstücke sind erschlossen. Die Behälter sind am Abfuhrtag an der Straße An der Beber bereitzustellen.

Schmutzwasserbeseitigung: Träger der Schmutzwasserentsorgung ist der Abwasserverband Aller-Ohre. Der Abwasserverband sieht derzeit eine dezentrale Entsorgung der Abwässer vor. Die Gemeinde strebt einen Anschluss an die zentrale Schmutzwasserentsorgung an. Die Abstimmungen hierzu erfolgen im Rahmen des vorgesehenen Ausbaus der Straße.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde Hohe Börde. Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, wird empfohlen, durch die Bauherren im Rahmen der Baugrunduntersuchung, standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWAA138 durchzuführen. Erforderlichenfalls sind geeignete Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers vorzusehen.

## **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 Kleingärten.

### 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

Die Bewertung des Ausgangszustandes umfasst die Fläche des Ergänzungsbereiches.

Folgende Bewertung des Ausgangszustandes ergibt sich aus dem Bestand:

<b>Biotoptyp Ausgangszustand</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wert</b>
Kleingartenanlage AKE	6	7.479 m <sup>2</sup>	44.874
		<b>7.479 m<sup>2</sup></b>	<b>44.874</b>

Dem Ausgangszustand gegenüber ist folgender Planzustand zu bewerten. Beim Planzustand ist zu berücksichtigen, dass die Errichtung von 6-7 Einfamilienhäusern vorgesehen ist. Die rückwärtigen Bereiche sollen weiterhin als Gartenland genutzt werden.

<b>Maßnahme/Biotoptyp gemäß Planung</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wert</b>
- 7 Einfamilienhäuser	0	1.300 m <sup>2</sup>	0
- zusätzlich versiegelbar durch Wege etc.	0	650 m <sup>2</sup>	0
- Biotoptyp AKB (Garten neu)	6	5.529 m <sup>2</sup>	33.174
		<b>7.479 m<sup>2</sup></b>	<b>33.174</b>

Den ermittelten 44.874 Wertpunkten für den Eingriffsbereich vor der Planung stehen 33.174 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Hierdurch entsteht ein Eingriff in den Naturhaushalt im Umfang von 11.700 Wertpunkten. Dieser Eingriff wird auf dem Flurstück 157 (Flur 8, Gemarkung Bebertal) durch die Anlage einer Streuobstwiese auf nicht mehr genutzten Kleingärten außerhalb des Ergänzungsbereiches ausgeglichen. Die Streuobstwiese wird auf an die offene Landschaft angrenzenden, derzeit nicht mehr bewirtschafteten Gärten durch die Anpflanzung von hochstämmigen Obstgehölzen alter Sorten im Abstand von 10 Metern untereinander (8 Obstbäumen auf der Gesamtfläche) angelegt. Hierdurch wird eine Aufwertung um 11.700 Wertpunkt erzielt, die den Eingriff rechnerisch ausgleichen.

<b>Biototyp Ausgangszustand</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wert</b>
Kleingartenanlage AKE	6	1.300 m <sup>2</sup>	7.800
<b>Biototyp gemäß Planung</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wert</b>
Streuobstwiese HSA	15	1.300 m <sup>2</sup>	19.500
<b>Aufwertung</b>			11.700

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 durch die Streuobstwiese 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-Abmann 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 DIN 18005 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:	7.479 m <sup>2</sup>
Streuobstwiese	1.300 m <sup>2</sup>

Gemeinde Hohe Börde, Dezember 2017

gez. Trittel (Siegel)

Trittel  
Bürgermeisterin