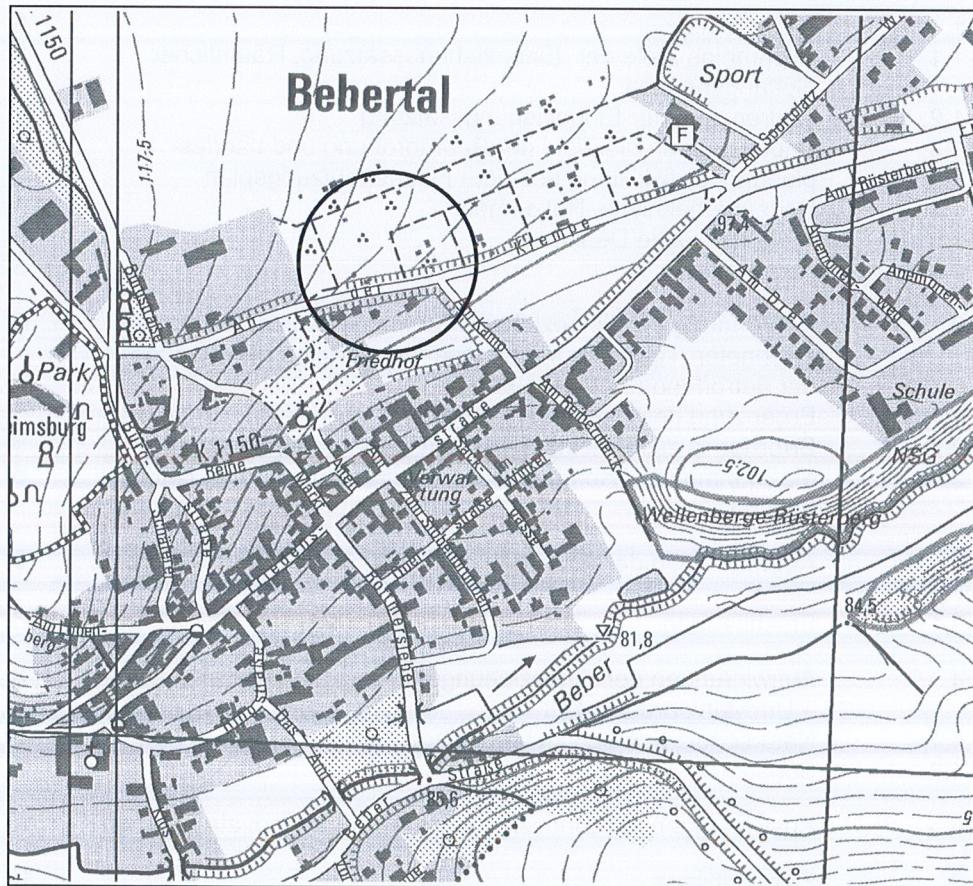




Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

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 5/35 (teilweise) in die Ortslage Bebertal "An der Kämpe II"

Abschrift der Urschrift



Lage in der Gemeinde
TK10 / 10/2012 © LVermGeo LSA (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 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 5/35 (teilweise) in die Ortslage Bebertal "An der Kämpe II"

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. Archäologische Denkmale	5
1.6. Kampfmittel	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	5
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 -	8
4.1. Naturschutz und Landschaftspflege	8
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 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- 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 5/35 (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. Als Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau ist die Kleingartenanlage nördlich der Straße An der Kämpe vorgesehen (vergleiche Seite 70 Begründung zum Flächennutzungsplan). Fast 50% der Kleingartenanlage werden derzeit nicht bewirtschaftet. Die Flächen grenzen unmittelbar nördlich an die ausgebaute Erschließungsstraße An der Kämpe an. Der Flächennutzungsplan sieht hier ein Potential von insgesamt 19 Bauplätzen zur Deckung des Bedarfs für die Ortschaft Bebertal vor. Die vorliegende Einbeziehungssatzung beinhaltet einen ersten Abschnitt im Westen dieser Fläche für insgesamt 8 Bauplätze auf einer Gesamtfläche von ca. 9.000 m². Der Gemeinde Hohe Börde liegen mehrere Anträge für den Erwerb von Einfamilienhausgrundstücken in Bebertal vor.

Kleingärten sind Bestandteil des Siedlungsbereiches, sie stellen jedoch kein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung dar und bilden keinen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB heraus. Die im Zusammenhang bebaute Ortslage Bebertal endet derzeit mit der vorhandenen Bebauung südlich der Straße An der Kämpe, da sich im Norden die offene Landschaft anschließt. Da die geplanten Wohngebäude auf dem Flurstück 5/35 (teilweise) nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB privilegiert sind, 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 eine Teilfläche geschaffen werden kann.

Der Ergänzungsbereich umfasst einen Teil des Flurstücks 5/35, das als Kleingartenanlage genutzt wird. Das Grundstück schließt unmittelbar an die Straße An der Kämpe an und wird durch diese erschlossen. Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich.

Die Höhenlage der Baugrundstücke liegt zum Teil mehrere Meter über dem Straßenniveau. Zwischen der Straße An der Kämpe 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 Wohnbaufläche 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 Struktur der Kleingartenanlage, von der der Bereich zwischen der Straße An der Kämpe und dem südlichen Ost-West ausgerichteten Querweg aus der Gartenanlage ausgegliedert und baulich genutzt werden soll. In Abstimmung mit dem Kleingartenverein soll an der West- und der Ostgrenze des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung ein Weg von 2 Metern Breite den Anschluss der Gartenanlage an die Straße An der Kämpe gewährleisten. Die Nordgrenze des Ergänzungsbereiches bildet die Südgrenze des zu erhaltenden südlichen Querweges. Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben eine Größe von ca. 9.091 m². Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Bebertal, Flur 6 Flurstück: 5/35 (teilweise)

Die Einbeziehung weiterer Flächen östlich des Plangebietes ist über eine Einbeziehungssatzung nicht möglich, da die vorhandene Bebauung diese Bereiche nicht mehr hinreichend prägt. Der Ergänzungsbereich grenzt nördlich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage zwischen der Straße An der Kämpe und der Bebauung an der Friedensstraße südlich des Plangebietes ist nicht eindeutig, da sich größere Freibereiche zwischen den Bebauungen entlang der Straße befinden.

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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche 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 einer vorläufigen planerischen Einschätzung nicht raumbedeutsam. Die Obere Landesplanungsbehörde wird im Verfahren beteiligt.

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.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen teilt mit, dass nach Archivdaten aus dem Planungsgebiet an der Oberfläche bzw. oberflächennah überwiegend tonig-schluffige Schichten (Geschiebemergel) anstehen, die nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen; in regenreichen Jahreszeiten besteht die Gefahr von Staunässe. Der eigentliche Grundwasserspiegel ist oberflächenfern (> 5 m) 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.

1.5. Archäologische Denkmale

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege Land Sachsen-Anhalt befindet sich das Vorhaben im Bereich eines hochrangigen archäologischen Denkmals. Dabei handelt es sich um eine neu entdeckte Siedlung der ersten sesshaften Bauern und Viehhalter in Mitteleuropa (sogenannte Linienbandkeramische Kultur). Bei allen Erdeingriffen, die eine Tiefe von 30 cm überschreiten, ist daher davon auszugehen, dass in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.

Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege abzustimmen.

1.6. Kampfmittel

Der Landkreis Börde teilt mit, dass auf der Grundlage der vorliegenden Belastungskarten keine Erkenntnisse über eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden konnten. Bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Geltungsbereich ist bei Einhaltung des dargestellten Baubereiches mit dem Auffinden von Kampfmitteln nicht zu rechnen. Generell wird darauf aufmerksam gemacht, dass ein Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden kann. Daher werden Bauherren sowie möglicherweise beteiligte Firmen 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 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 im Umfeld nicht vorhanden, eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung

Der Ergänzungsbereich wird durch die im Süden benachbarte Bebauung des Einfamilienhausgebietes An der Kämpe I geprägt. Der Zulässigkeitsrahmen umfasst daher die in allgemeinen Wohngebieten 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:

- allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschossflächenzahl 0,3

- ein Vollgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss

Während sich Art und Maß der baulichen Nutzung hinreichend aus der näheren Umgebung ableiten, besteht für die überbaubaren Flächen ein Festsetzungsbedarf, da nördlich der Straße An der Kämpe noch keine prägende Wohnbebauung vorhanden ist, aus der eine zulässige Bautiefe abzuleiten ist. Gemäß § 35 Abs.5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauNVO in die Satzung aufgenommen werden. Diese Möglichkeit wurde für die überbaubaren Flächen angewendet, um die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich zu sichern. Die überbaubare Fläche hält einen Abstand von 3 Metern zur Begrenzung des Straßenraumes der Straße An der Kämpe und weist eine Bautiefe von 20 Metern auf. Diese Tiefe ist ausreichend für die angestrebte Nutzung mit Einfamilienhäusern. Bei einer Bautiefe von 20 Metern besteht auch eine ausreichende Flexibilität zur Einordnung von Winkelbungalows.

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 teilweise durch Anpflanzung einer Hecke an der Nordgrenze des Ergänzungsbereiches ausgeglichen werden. Es wurde die Anpflanzung einer standortgerechten Baum- Strauch- Hecke aus einheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Insgesamt sind 582 m² Fläche (Grenzlänge 194 Meter x Breite 3 Meter) zur Anpflanzung festgesetzt. Die vorgesehene Lage und Breite 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 Kämpe. 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. Die Heidewasser GmbH führt in Ihrer Stellungnahme

aus, dass der Bereich der Satzung mit Trinkwasser versorgt werden kann. In der Straße An der Kämpe ist eine Trinkwasserleitung 90 x 5,4 PE-HD bis zum Grundstück An der Kämpe 5 vorhanden, bis zum Grundstück An der Kämpe 11 liegt eine Trinkwasserleitung 63 x 5,8 PE-HD. Zur stabilen Trinkwasserversorgung der Satzungsfläche ist die Trinkwasserleitung 90 x 5,4 PE-HD zu verlängern (Dimensionserweiterung) und eine Weiterverlegung der Trinkwasserleitung bis zum Ende der Satzungsfläche (Erschließung) vorzusehen. Die Dimensionserweiterung und Erschließung kann über die Baukostenzuschussregelung (BKZ) laut § 9 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) vom 20.06.1980 geregelt werden. Die Realisierung der BKZ-Maßnahme ist rechtzeitig, mindestens 1 Jahr im Voraus, zu beantragen. Es besteht dann die Möglichkeit, die Baumaßnahme in die Wirtschaftspläne der kommenden Jahre einzuordnen. Die Realisierung ist neben der Bereitstellung der Mittel durch die Heidewasser GmbH auch abhängig vom Umfang der Beteiligung der Eigentümer der Grundstücke an der Finanzierung.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. In der Straße An der Kämpe liegen Versorgungsleitungen an.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Die Grundstücke können an das Gasversorgungsnetz angeschlossen werden. Eine Gasversorgungsleitung liegt nur bis zum Abzweig der Straße Am Kampe an.

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

Träger der Abfallbeseitigung ist der Eigenbetrieb Abfallentsorgung des Landkreises Börde. Die Grundstücke sind erschlossen. Die Behälter sind am Abfuhrtag an der Straße An der Kämpe bereitzustellen.

Schmutzwasserbeseitigung: Träger der Schmutzwasserentsorgung ist der Abwasserverband Aller-Ohre. In der Straße An der Kämpe ist eine Schmutzwasserkanalisation vom Westen des Plangebietes bis zum Abzweig der Straße Am Kamp vorhanden. Über diesen Kanal können alle dargestellten Baugrundstücke des Ergänzungsbereiches, bis auf das östlichste Baugrundstück (Parzelle in Richtung Sportplatz) der Ergänzungssatzung, zentral erschlossen werden.

Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass durch den jeweiligen Bauherrn vor Herstellung des Schmutzwasseranschlusses die Befahrbarkeit aus Richtung des Straßenzuges An der Kämpe zum jeweiligen Baugrundstück hergestellt wird. Durch den jeweiligen Bauherrn ist der Antrag auf Entwässerungsgenehmigung mindestens 3 Monate vor dem gewünschten Herstellungstermin für den Grundstücksanschluss beim Verband einzureichen. Für das östlichste Baugrundstück (Parzelle in Richtung Sportplatz) der Ergänzungssatzung kann die schmutzwasserseitige Erschließung derzeit nur mittels dezentraler Anlage, die durch den Bauherren zu errichten ist, erfolgen. Auch hier wird durch den Abwasserzweckverband Aller-Ohre die Forderung erhoben, dass diese Parzelle ungehindert durch die Entsorgungsfahrzeuge des Verbandes befahren werden kann. Erst nach einer weiteren schmutzwasserseitigen Erschließung, Verlegung eines Schmutzwasserhauptkanals aus östlicher Richtung (ab dem Straßenzug Am Sportplatz) kann das vorgenannte Grundstück schmutzwasserseitig zentral erschlossen werden. Der Zeitpunkt für die zentrale Erschließung kann derzeit jedoch nicht benannt werden.

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 umweltprüfungs-pflichtig. 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 Biototypen; 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 Biototypen 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 Biototypen – 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.

Ergebnis der Bilanzierung

Bewertung des Ausgangszustandes

Die Bewertung des Ausgangszustandes umfasst die Fläche des Ergänzungsbereiches.

Folgende Bewertung des Ausgangszustandes ergibt sich aus dem Bestand:

Biototyp Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
Kleingartenanlage AKE	6	9.081 m ²	54.486
		9.081 m²	54.486

Dem Ausgangszustand gegenüber ist folgender Planzustand zu bewerten. Beim Planzustand ist zu berücksichtigen, dass die Errichtung von 8 Einfamilienhäusern vorgesehen ist. Die rückwärtigen Bereiche sollen weiterhin als Gartenland genutzt werden.

Maßnahme/Biototyp gemäß Planung	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Wert
- Einfamilienhäuser	0	1.600 m ²	0
- zusätzlich versiegelbar durch Wege etc.	0	800 m ²	0
- Biototyp AKB (Garten neu)	6	6.099 m ²	36.594
- Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend heimischen Arten	16	582 m ²	9.312
		1.397 m²	45.906

Den ermittelten 54.486 Wertpunkten für den Eingriffsbereich vor der Planung stehen 45.906 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Hierdurch entsteht ein Eingriff in den Naturhaushalt im Umfang von 8.580 Wertpunkten. Dieser Eingriff wird auf dem Flurstück 5/30 (Flur 6, Gemarkung Bebertal) durch die Anlage einer Streuobstwiese auf nicht mehr genutzten Kleingärten außerhalb des Ergänzungsbereiches ausgeglichen. Die Streuobstwiese wird auf drei an die offene Landschaft angrenzenden, derzeit nicht mehr bewirtschafteten Gärten durch die Anpflanzung von hochstämmigen Obstgehölzen alter Sorten im Abstand von 10 Metern untereinander (9 bis 10 Obstbäumen auf der Gesamtfläche) angelegt. Hierdurch wird eine Aufwertung um 8.640 Wertpunkt erzielt, die den Eingriff rechnerisch ausgleichen.

Biototyp Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Wert
Kleingartenanlage AKE	6	9.60 m ²	5760
Biototyp gemäß Planung	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Wert
Streuobstwiese HSA	15	960 m ²	14.400
Aufwertung			8.640

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 eine Hecke und durch externe Kompensation 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:	9.081 m ²
anzupflanzende Hecke	582 m ²
externe Kompensation - Streuobstwiese	960 m ²

Gemeinde Hohe Börde, Januar 2015

gez. Trittel
Bürgermeisterin

(Siegel)