

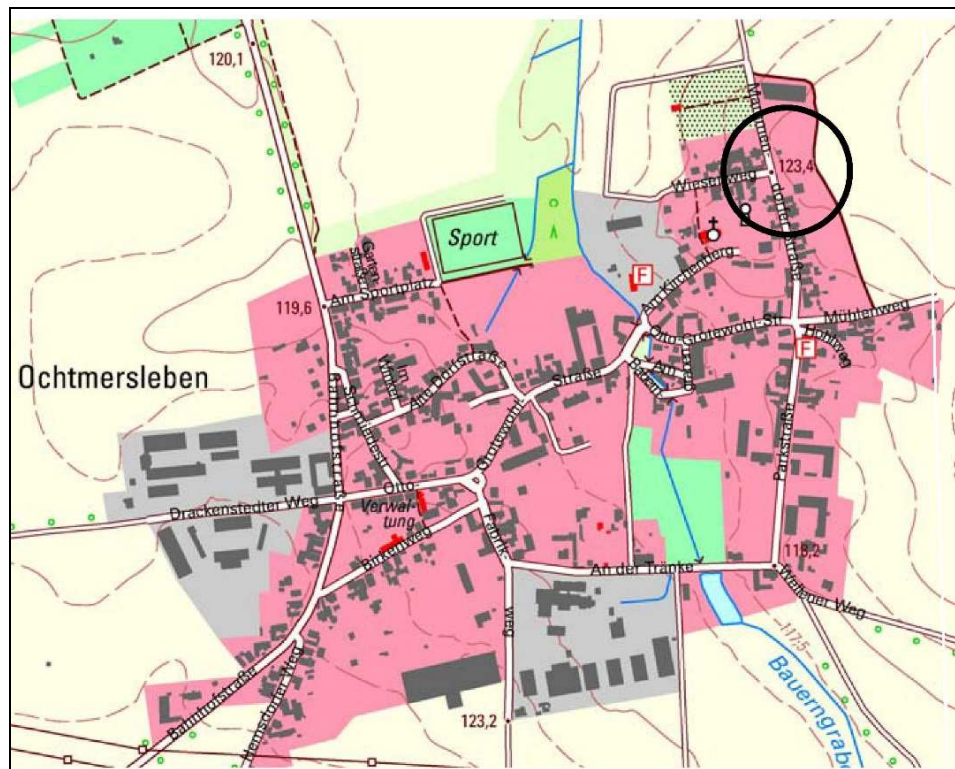


Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Landkreis 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 Ochtmersleben, Flur 3, Flurstücke 112/1, 112/2 und 112/3 in die Ortslage Ochtmersleben "Mammendorfer Straße"

Entwurf – Mai 2020



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 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 Ochtmersleben, Flur 3, Flurstücke 112/1, 112/2 und 112/3 in die Ortslage Ochtmersleben "Mammendorfer Straße"

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	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

0. Rechtsgrundlage

Der Aufstellung der Satzung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S.66)

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

1. Allgemeines

Die Satzung der Gemeinde Hohe Börde über die Abgrenzung des Innenbereiches und die Einbeziehung der Flurstücke 112/1, 112/2 und 112/3 der Flur 3 der Gemarkung Ochtmersleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Ochtmersleben 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 Nordosten der Ortschaft Ochtmersleben befindet sich die Mammendorfer Straße, die im Norden mit einem landwirtschaftlichen Betriebsgebäude auf der Ostseite der Straße und dem Friedhof auf der Westseite abschließt. Südlich des landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes wurde auf dem Flurstück 559/112 in den 90er Jahren das Gebäude Mammendorfer Straße Nr.5a errichtet. Das einheitlich genutzte Grundstück umfasst auch die Flurstücke 112/1 und 112/2. Diese waren nach damaliger Verkehrsauffassung Bauland und wurden als solches veräußert. Eine Anfrage zur Errichtung einer Garage auf dem Flurstück 112/1 hat ergeben, dass die bauplanungsrechtliche Einschätzung der 90er Jahre heute nicht mehr geteilt wird. Der Landkreis Börde geht davon aus, dass das landwirtschaftliche Betriebsgebäude eine Außenbereichsnutzung darstellt und der Bebauungszusammenhang mit dem Gebäude Mammendorfer Straße Nr.5a endet. Die planungsgegenständlichen Flurstücke gehören somit dem Außenbereich an. Eine bauliche Nutzung der im Einzugsbereich gelegenen Flurstücke 112/1, 112/2 und 112/3 erfordert die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde sieht für die Ortschaft Ochtmersleben keine wesentlichen Erweiterungen durch neue Baugebiete vor. Im Flächennutzungsplan wird auf die innerhalb der Ortschaft bestehenden Verdichtungsmöglichkeiten verwiesen. Zu diesem gehören die im vorliegenden Ergänzungsbereich vorgesehenen Bauflächen, die im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt sind.

Der Ergänzungsbereich umfasst die Flurstücke 112/1, 112/2 und 112/3, die als baugrundstücksangehörige Gärten (Flurstücke 112/1 und 112/2) und teilweise als separater Garten (Flurstück 112/3) genutzt werden. Die Flächen schließen unmittelbar an die Mammendorfer Straße an und werden durch diese straßenseitig erschlossen. Weitere öffentliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich.

Die Ergänzungssatzung ermöglicht die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern im Ergänzungsbereich. Sie dient der Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauflächen in der Ortschaft Ochtmersleben. Allgemein dient die Satzung den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im

Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Diese begründen das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung der Satzung.

1.2. Abgrenzung der Einbeziehungssatzung

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung berücksichtigt die vorhandene Grundstücksstruktur. Sie umfasst die Flurstücke 112/1, 112/2 und 112/3 vollständig. Der Ergänzungsbereich ist bis zu 45 Meter von der Straßenbegrenzungslinie tief. Er umfasst ausschließlich durch die Mammendorfer Straße straßenseitig erschlossene Flächen. Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben eine Größe von ca. 2.006 m². Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Ochtmersleben, Flur 3 Flurstücke: 112/1, 112/2 und 112/3

Die Einbeziehung weiterer Flächen nördlich des Plangebietes ist wie im Flächennutzungsplan dargestellt möglich, ein Bedarf besteht hierfür jedoch derzeit nicht.

Der Ergänzungsbereich grenzt im Süden und Westen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an und rundet diese geordnet ab.

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 Planvorhaben fällt aufgrund der geringen Größe unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018. Die landesplanerische Stellungnahme ist danach durch die untere Landesplanungsbehörde abzugeben.

1.4. Bodenverhältnisse, Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit als Garten genutzt und ist mit zwei Gartenhäusern bebaut. 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.

1.5. Angrenzende landwirtschaftliche Betriebsstätte

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Lagerhalle. Durch die bestimmungsmäße Nutzung entstehen dorftypische Emissionen durch den Lärm der Fahrzeuge, Be- und Entladevorgänge und den Betrieb landwirtschaftlicher Maschinen. Die Halle wird nicht intensiv, mit hoher Umschlaghäufigkeit genutzt. Die Emissionen sind dorftypisch und im Plangebiet hinzunehmen.

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 Ochtmersleben ist erforderlich, um den örtlichen Wohnbauflächenbedarf zu decken. In der Ortschaft Ochtmersleben bestehen noch weitere Verdichtungsmöglichkeiten. Die Flächen befinden sich in Privatbesitz und stehen in der Regel nicht zur Verfügung.

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 und Westen benachbarte Bebauung mit Wohnhäusern und die landwirtschaftliche Lagerhalle im Norden 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 ausgebauter Dachgeschoss

Die überbaubaren Flächen auf den beurteilungsrelevanten Nachbargrundstücken weisen unterschiedliche Abstände der Gebäude von der Straßenbegrenzungslinie auf und reichen bis zu einer Grundstückstiefe von ca. 40 Metern. In diesem Bereich sind die neuen Gebäude im Ergänzungsbereich zu errichten.

2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Die betroffenen Bereiche sind derzeit unversiegelt. Die geplante Bebauung verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff soll durch Anpflanzung einer Laubgehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern am Nord- und Ostrand der Grundstücke ausgeglichen werden. Es wurde die Anpflanzung einer standortgerechten Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Insgesamt sind 307 m² Fläche zur Anpflanzung vorgesehen. Die Lage und Breite der Anpflanzung ist in der Planzeichnung 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 die 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 Mammendorfer Straße. Die Straße ist vollständig ausgebaut. Auf der Westseite sind Gebäude vorhanden. Hierdurch kann eine den Anforderungen genügende Verkehrerschließung gewährleistet werden.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Ein Anschluss an die Trinkwasserversorgungsleitung ist möglich. Anträge zur Herstellung von Hausanschlüssen sind an den WWAZ zu richten.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Die Herstellung der Hausanschlüsse ist durch Bauherrn zu beantragen.

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

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. 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 Mammendorfer Straße bereitzustellen.

Schmutzwasserbeseitigung: Träger der Schmutzwasserentsorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Der Schmutzwasserkanal entlang der Mammendorfer Straße ist bis zur Einmündung des Wiesenweges vorhanden. An diesen kann eine Neubebauung angeschlossen werden.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde Hohe Börde. Das Oberflächenwasser ist soweit möglich 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 ist ein Anschluss an die Niederschlagswasserkanalisation vorzusehen.

Löschwasser

Gemäß der Risikoanalyse der Gemeinde Hohe Börde ist im Plangebiet eine ausreichende Löschwasserbereitstellung gesichert.

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 die Bebauung 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 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 Naturhaushaltes und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biototypen – 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:

Biototyp Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
Garten AKE	6	2.006 m ²	12.036
		2.006 m²	12.036

Dem Ausgangszustand gegenüber ist folgender Planzustand zu bewerten. Beim Planzustand ist zu berücksichtigen, dass die Errichtung von 1 bis 2 Einfamilienhäusern vorgesehen ist. Die rückwärtigen Bereiche sollen weiterhin als Gartenland genutzt werden.

Maßnahme/Biototyp gemäß Planung	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
- 2 Einfamilienhäuser	0	360 m ²	0
- zusätzlich versiegelbar durch Wege etc.	2	180 m ²	360
- Baum-Strauchhecke aus einheimischen Laubgehölzen	16	288 m ²	4.608
- Biototyp AKB (Garten neu)	6	1.178 m ²	7.068
		2.006 m²	12.036

Den ermittelten 12.036 Wertpunkten für den Eingriffsbereich vor der Planung stehen 12.036 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden.

Durch die Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen in einer Breite von 3 Metern im Osten und Norden auf insgesamt ca. 288 m² kann der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt im Einbeziehungsbereich rechnerisch ausgeglichen werden.

Der Ausgleich erfolgt nicht schutzgutbezogen. Der wesentliche Eingriff erfolgt in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung von Flächen. Hierbei handelt es sich um Böden, deren Bodenstruktur und Ausprägung nicht oder nur gering beeinträchtigt sind. 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 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, die die Kommunalservice Landkreis Börde AöR nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind nicht zu erwarten.

Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

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	2.006 m ²
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Satzung	288 m ²

Gemeinde Hohe Börde, Mai 2020