



Stadt Oebisfelde – Weferlingen

Landkreis Börde

Satzung der Stadt Oebisfelde - Weferlingen über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung des Flurstücks 3/4 (teilweise) der Flur 12, Gemarkung Buchhorst in die im Zusammenhang bebauten Ortslage Buchhorst

Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung "Röwitzer Straße 11"

Satzung – August 2023



Auszug aus der topographischen Karte Ortslage Buchhorst, Stadt Oebisfelde-Weferlingen [TK25 10/2019] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022664/2011

**Begründung zur Satzung der Stadt Oebisfelde - Weferlingen über die
Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung
des Flurstücks 3/4 (teilweise) der Flur 12, Gemarkung Buchhorst in die im
Zusammenhang bebaute Ortslage Buchhorst
Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung "Röwitzer Straße 11"**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung, räumlicher Geltungsbereich	3
1.2. Abgrenzung der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung	4
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4. Nutzung, Bodenverhältnisse	5
1.5. Biosphärenreservat und SPA Vogelschutzgebiet Drömling	6
1.6. Landschaftsschutzgebiet Drömling	7
2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen	7
2.1. Ergänzung des Siedlungsbereiches	7
2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung	7
2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt	7
3. Auswirkungen der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung auf öffentliche Belange	8
3.1. Erschließung	8
4. Auswirkungen der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -	9
4.1. Belange des Umweltschutzes	9
4.2. Naturschutz und Landschaftspflege	10
4.3. Hochwasserschutz	12
5. Auswirkungen der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung auf private Belange	12
6. Flächenbilanz	12

0. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 12.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.184)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209).

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

1. Allgemeines

Die Satzung der Stadt Oebisfelde - Weferlingen über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung des Flurstücks 3/4 (teilweise) der Flur 12 der Gemarkung Buchhorst in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Buchhorst 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 Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung, räumlicher Geltungsbereich

Der Ortsteil Buchhorst im Norden der Stadt Oebisfelde-Weferlingen bietet besondere Lagebedingungen im Drömling umgeben von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Der Ortsteil stellt sich trotz der peripheren Lage seit 2013 als stabiles Siedlungsgebiet dar. In der Stadt Oebisfelde-Weferlingen besteht eine Nachfrage nach Wohnbauflächen durch Bürger, die eine periphere Lage in Kauf nehmen, um in einer intakten Umwelt zu leben. Dies bietet für Buchhorst die Chance, nach den deutlichen Einwohnerverlusten in den Jahren von 2003 bis 2013 (-10,71%) die Einwohnerentwicklung im Rahmen des Eigenbedarfes zu stabilisieren und Wegzüge ortsansässiger Einwohner durch Zuzüge zu kompensieren. Da die Wegzüge aus Buchhorst meist familienangehörige Kinder betreffen (Anteil der Einwohner unter 20 Jahren in Buchhorst im Jahr 12,93% - Vergleichswert Stadt Oebisfelde-Weferlingen gesamt 18,32%), werden durch die Wegzüge keine Wohnungen oder Häuser frei, um bedarfsgerecht zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen einen Zuzug zu ermöglichen. Ebenso steht kein geeigneter Wohnraum für ehemalige Buchhorster zur Verfügung, die aus familiären Gründen wieder nach Buchhorst ziehen wollen.

Buchhorst weist eine für Kolonistendörfer im ehemaligen Sumpfgebiet typische Siedlungsstruktur auf, bei der die Höfe in lockerer Folge entlang von Straßen und Wegen errichtet wurden und zwischen den ehemaligen Höfen noch umfangreiche Freiflächen an erschlossenen Standorten bestehen. Das Ortszentrum von Buchhorst befindet sich an der Hauptstraße mit einer zusammenhängenden Bebauung, die im Westen mit dem Grundstück Röwitzer Straße 11 endet. Auf dem Grundstück Röwitzer Straße 11 wurde bis 2018 ein Restaurant betrieben. Weiterhin wurden hier seit 1992 regelmäßig Diskobetrieb durchgeführt. Im Bestand wird die Gaststätte nur noch als Veranstaltungsraum für private Feiern mit Cateringservice genutzt. Südlich angrenzend an die Gebäude befindet sich der ehemalige Parkplatz der Diskothek, der mit Rasengittersteinen

befestigt ist und drainiert wird. Er wird wie die sich daran anschließenden Gartenflächen nicht mehr benötigt. Die Flächen sind entlang der Hauptstraße teilweise dem Innenbereich zuzuordnen. Der südliche und südwestliche Teil der Fläche mit dem Parkplatz gehört nicht mehr dem Innenbereich an. Auf diesen Flächen ist der Abbruch des Parkplatzes und die Errichtung von ca. drei bis vier Einfamilienhäusern vorgesehen.

Da die Wohnnutzung nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB privilegiert ist, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder dem Erlass einer Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB. Die Stadt hat sich für das Instrument der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung entschieden, da hiermit ohne zu großen Planungs- und Kostenaufwand Planungsrecht geschaffen werden kann. Die Fläche ist im Sinne des § 127 Abs.2 BauGB erschlossen.

1.2. Abgrenzung der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung

Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben eine Größe von ca. 4.051 m². Der Geltungsbereich umfasst:

Gemarkung Buchhorst, Flur 12, Flurstück 3/4 (teilweise)

Er schließt südlich an die Bebauung Röwitzer Straße 11 an.

Die Einbeziehung weiterer Flächen südlich des Einbeziehungsbereiches wurde geprüft, aufgrund der aktiven landwirtschaftlichen Nutzung jedoch verworfen.



Luftbild Buchhorst, Flur 12

[DOP / 10/2019] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/
A 18/1-6022664/2011

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

Für die Stadt Oebisfelde-Weferlingen befindet sich derzeit ein neuer Flächennutzungsplan im Aufstellungsverfahren. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet überwiegend als Dorfgebiet dargestellt. Der fortgeltende Flächennutzungsplan Oebisfelde stellt die Fläche vollständig als Dorfgebiet dar. Aus dieser Darstellung wird die Satzung entwickelt.

Die Ziele der Raumordnung sind durch die geringfügige Erweiterung der Ortslage nicht betroffen. Das Vorhaben ist dem Eigenbedarf zuzuordnen. Das Planvorhaben fällt als Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018. Die landesplanerische Stellungnahme ist danach durch die untere Landesplanungsbehörde abzugeben.

Ausschnitt aus dem fortgeltenden Flächen-nutzungsplan der Stadt Oebisfelde



[ALK 1996] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18/1-6022664/2011

1.4. Nutzung, Bodenverhältnisse

bisherige Nutzung

Die Fläche ist mit einem Parkplatz der ehemaligen Diskothek Röwitzer Straße 11 bebaut, der nicht mehr genutzt wird. Der Parkplatz ist mit Rasengittersteinen befestigt und drainiert. Weiterhin ist im Süden des Einbeziehungsbereiches eine Bodenplatte des Gebäudes des ehemaligen Kontrollpunktes für die Befahrung des Grenzgebietes vorhanden. Die verbleibende Fläche wird als Garten genutzt. Derzeit werden die Flächen regelmäßig gemäht. Die Wiederaufnahme der Gartennutzung ist jederzeit möglich.

Versickerungsbedingungen

Nach dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt stehen an der Oberfläche bzw. oberflächennah überwiegend sandig - lehmige Schichten an (Sand-Rostgleye), die für die Versickerung des Niederschlagswassers geeignet sind. Das Bebauungsgebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt ca. 2 m nach den bekannten Unterlagen. Es wird empfohlen, im Zuge von standortkonkreten Baugrunduntersuchungen die Versickerungsfähigkeit zu prüfen. Durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung, sollte vorab standortkonkret geprüft werden, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 im Plangebiet gegeben sind. Da im Plangebiet ein großes Grundstück für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung steht, kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung auch bei ungünstigen Bodenverhältnissen grundsätzlich möglich ist. Für den Bau der vorgesehenen Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von An-

lagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.

archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologisch relevante Fläche kartiert. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales zu melden und "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen" sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Kampfmittel

Das Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit des Landkreises Börde hat festgestellt, dass für das angegebene Flurstück der Gemarkung Buchhorst (Flur 12, Flurstück 3/4) kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung besteht. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher 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.812015, S.167 ff.) hingewiesen.

1.5. Biosphärenreservat und SPA Vogelschutzgebiet Drömling

Das Plangebiet befindet sich in dem mit Datum vom 22.06.2019 ausgewiesenen Biosphärenreservat Drömling Sachsen-Anhalt. Es ist Bestandteil der Entwicklungszone des Biosphärenreservates und liegt im Ortsbereich des 2016 neu abgegrenzten Landschaftsschutzgebietes Drömling. Die Entwicklungszone des Biosphärenreservates dient gemäß § 3 Abs.1 Nr.3 BioResDrömlV ST als Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum der Bevölkerung. In Verbindung mit dem Schutzzweck § 4 Abs.3 Nr.15 BioResDrömlV ST, hier der Vermeidung der Zunahme baulicher Anlagen im Außenbereich, steht die geplante bauliche Verdichtung von Siedlungsflächen im Einklang mit den Zielen des Biosphärenreservates Drömling. Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet "Drömling", in dem sich das Baugebiet ebenso befindet, werden durch die Maßnahme nicht erwartet bzw. durch die vorgesehene Kompensationsmaßnahme angemessen ausgeglichen.

Das Plangebiet befindet sich wie die gesamte Ortschaft Buchhorst im Vogelschutzgebiet Drömling (SPA 0007 Gebietsnummer DE 3532-401). Für den Bebauungsplan Röwitzer Straße Nr.15 nördlich des vorliegenden Baugebietes wurde eine SPA Vorprüfung im Auftrag der Stadt Oebisfelde-Weferlingen durch die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH durchgeführt. Hierfür wurden die Kartierungen der Brutstätten der Avifauna des Vogelmonitorings herangezogen. Der Untersuchungsradius umfasst auch das Plangebiet, so dass die Ergebnisse der Vorprüfung auf die vorliegende Planung übertragen werden können. Eine Beeinträchtigung, des Schutzes und der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes Drömling ist nicht zu erwarten. Die Entfernung des Plangebietes zu Brutstätten der Arten nach Anhang I Artikel 4 Abs.1 der Vogelschutzrichtlinie ist für das Plangebiet deutlich größer als beim Baugebiet Röwitzer Straße, für das festgestellt wurde, dass eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes des Vogelschutzgebietes nicht zu erwarten ist. Zwischen dem Plangebiet und dem Vogelschutzgebiet liegen weiterhin die Bauflächen entlang der Hauptstraße. Das Plangebiet weist eine stärkere siedlungsintegrierte Lage auf und die in Anspruch genommenen Flächen sind größeren Störreizen ausgesetzt.

1.6. Landschaftsschutzgebiet Drömling

Das Plangebiet befindet sich in dem mit Datum vom 18.05.2016 neu verordneten Landschaftsschutzgebiet Drömling. Es liegt im Ortsbereich des Ortsteiles Buchhorst. Gemäß § 4 Abs.2 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Drömling gelten die Verbote des § 4 Abs.2 nur außerhalb der Ortsbereiche. Die Errichtung baulicher Anlagen in den Ortsbereichen ist somit zulässig. Das Landschaftsschutzgebiet steht der Umsetzung der Planung nicht entgegen.

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 Buchhorst ist erforderlich, um Baugrundstücke für bis zu drei Einfamilienhäuser für den örtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen. Der geplante Standort nutzt vorhandene Erschließungsanlagen. Die Ergänzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Ortslage wird durch die Bebauung abgerundet. Es sind im Rahmen der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung weder Vorhaben zulässig oder vorgesehen, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB Buchstabe b ist nicht zu erwarten.

2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung

Der Einbeziehungsbereich wird wesentlich durch die benachbarte Bebauung an der Röwitzer Straße geprägt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Dorfgebiet. 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 0,4
- ein bis zwei Vollgeschosse

Da die Satzung auch ein Baugrundstück im Südosten des Abgrenzungs- und Einbeziehungsbereiches ermöglichen soll, ist die Festsetzung von überbaubaren Flächen erforderlich. Gemäß § 35 Abs.5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden. Hiervon wurde für die überbaubaren Flächen Gebrauch gemacht. Der Abstand zur offenen Landschaft soll mindestens 6 Meter betragen, um eine Eingrünung zu ermöglichen. Zu den vorhandenen Gebäuden muss ein angemessener Abstand mit 10 und 5 Meter eingehalten werden. Soweit Hinterliegergrundstücke gebildet werden, sind diese privatrechtlich zu erschließen.

3. Auswirkungen der Abgrenzungs- und 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 Abgrenzungs- und 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 Einbeziehungsbereich erfolgt über die Röwitzer Straße (Landesstraße L 22). Unmittelbar an der Südgrenze der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung befindet sich die Ortsdurchfahrtsgrenze. Der Bereich der Satzung befindet sich somit innerhalb der Ortsdurchfahrt und ist über eine bestehende Zufahrt an die Röwitzer Straße angeschlossen. Hierdurch ist eine den Anforderungen genügende Verkehrerschließung gewährleistet.

Alle neu zu errichtenden Zufahrten innerhalb einer Ortsdurchfahrt bedürfen gemäß § 18 Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) der Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Mitte. Die technische Lösung der Zufahrten kann vorab mit der Fachgruppe 23 abgestimmt werden. Für die Erstellung der Planunterlagen sind die aktuell gültigen Vorschriften und Richtlinien anzuwenden. Die Unterlagen sollten enthalten: einen Lageplan mit dargestellter Anbindung an die L 22, Aussagen zur Anbindung an die L 22 (z.B. Deckenaufbau der Zufahrt, Länge, Breite, Querneigung), Aussagen zur Entwässerung des Grundstückes. Es soll kein Wasser auf die L 22 gelangen.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist die Oebisfelder Wasser- und Abwasser GmbH (OEWA). Ein Anschluss an das Trinkwassernetz ist möglich. Der Anschluss an die Trinkwasserleitung muss bei der OEWA beantragt werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung an die Niederspannungsleitung in der Röwitzer Straße angeschlossen werden.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. In der Röwitzer Straße befindet sich eine Gasversorgungsleitung. Soweit ein Anschluss vorgesehen ist, sind die Anschlussmöglichkeiten in Abstimmung mit dem Versorgungsträger festzulegen.

Das Telekommunikationsnetz in Buchhorst wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Netz GmbH betrieben. Sollte auf dem neuen Grundstück ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bittet die Telekom mit ihr rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) in Verbindung zu treten. Darüber hinaus stellt die Stadt Oebisfelde-Weferlingen derzeit ein flächendeckendes kommunales Breitbandnetz innerhalb der Stadt Oebisfelde-Weferlingen her. Die Stadt beabsichtigt, dass innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Grundstück an diese Netzstruktur anzubinden. Als zukünftigen Netzbetreiber hat die Stadt Oebisfelde-Weferlingen die DNS:Net Internet Service GmbH gebunden.

Träger der Abfallentsorgung ist der Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Entsorgung erfolgt an der Röwitzer Straße. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtage an der Röwitzer Straße bereitzustellen.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist die Oebisfelder Wasser- und Abwasser GmbH (OEWA). Die Möglichkeiten eines Anschlusses werden im Abstimmungsverfahren für den Hausanschluss geklärt. Die Herstellung des Anschlusses an die zentrale Schmutzwasseranlage ist über das erforderliche Antragsverfahren beim Abwasserverband durch den Eigentümer zu beantragen. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller. Eine darüberhinausgehende vertragliche Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Abwasserverband über die Erschließung kann in Abhängigkeit von der Bauausführung erforderlich werden.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Oebisfelder Wasser- und Abwasser GmbH (OEWA). Das Oberflächenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Aufgrund der Grundstücksgröße von über 4.000 m² ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auch bei ungünstigen Untergrundverhältnissen möglich.

Löschwasser

Der Grundschutz an Löschwasser kann für den Bereich der Satzung durch eine Entnahme aus dem Unterflurhydranten und dem Saugbrunnen an der Einmündung der Hauptstraße in die Röwitzer Straße gesichert werden. Eine ausreichende Bereitstellung des Grundschutzes ist damit gewährleistet.

4. Auswirkungen der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

Die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung hat die folgenden 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.

(vgl. Schmidt-Aßmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1 Rd.Nr.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 an der Röwitzer Straße 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. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine wesentlichen Geruchsemitenten.

Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Im Umfeld des Plangebietes befindet sich unmittelbar an der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 22. Diese führt von der Bundesstraße B 188 nach Norden durch den Drömling in Richtung Klötze. Die Verkehrsdichte ist gering. Wesentliche Störwirkungen gehen von der Straße nicht aus.

Von der nördlich gelegenen, im Bestand für Veranstaltungen genutzten, ehemaligen Gaststätte gehen nur in Dorfgebieten ortsübliche Lärmemissionen aus.

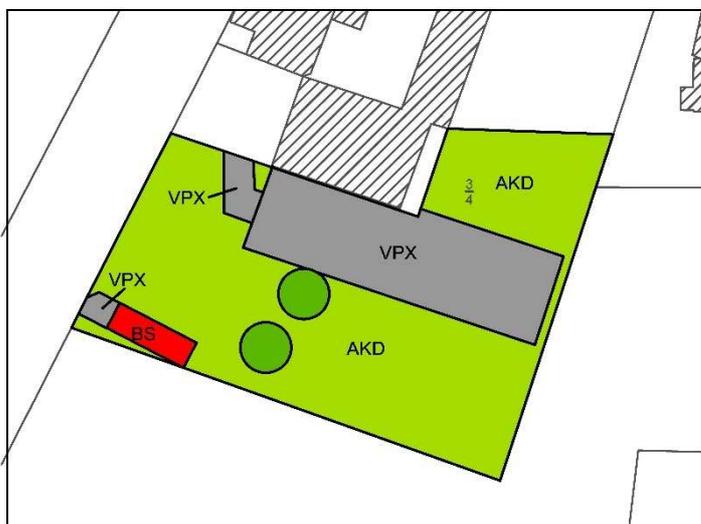
4.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Abgrenzungs- und 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 keinen erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes da im Gebiet bereits Versiegelungen vorhanden sind.

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.



Biotopkartierung

AKD - Garten

VPX - Platz mit Rasengittersteinen
oder wassergebunden
befestigt

BS - bebaute Fläche,
Fundamentplatte

[ALK 10/2019] © LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A 18/1-6022664/2011

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. Der Bewertung wurden die sich aus der Prägung der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeiten zu Grunde gelegt.

Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Wert
- Gartenfläche / Erholungsanlage (AKB)	6	2.905 m ²	17.430
- Parkplatz mit Rasengittersteinen und wassergebundene Zufahrten (VPX)	2	1.060 m ²	2.120
- Fundamentplatte des ehemaligen Kontrollpunktes	0	86 m ²	0
Ausgangszustand		4.051 m²	19.550
Planzustand			
- bebaute Fläche je Einfamilienhaus ca. 150 m ²	0	600 m ²	0
- zusätzlich versiegelt durch Zufahrt, Zuwegung zum Haus etc. (weidfugiges Pflaster) je Haus ca. 75 m ²	3	300 m ²	900
- Garten gestalteter Bereich (AKB)	6	3.151 m ²	18.906
Planzustand		4.051 m²	19.806
verbleibender Eingriff			0

Durch die Entsiegelung der mit Rasengittersteinen befestigten Parkplatzfläche kann der Eingriff rechnerisch ausgeglichen werden.

Der Ausgleich erfolgt im Wesentlichen schutzgutbezogen. Durch die Entsiegelung des Parkplatzes kann die zusätzliche Versiegelung durch Wohngebäude ausgeglichen werden.

Arten- und Biotopschutz

Im Einbeziehungsbereich selbst ist der Biotoptyp Garten / Erholungsanlage vorhanden. Gemäß § 44 Abs.5 Satz 1 BNatSchG gelten im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und Satzungen sowie für Vorhaben nach § 34 BauGB die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsgebote für besonders geschützte Arten nur in Bezug auf die nach in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten gelten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 Nr.2 aufgeführt sind.

Die Flora im Plangebiet weist keine Besonderheiten auf. Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Bezüglich der Fauna stellt sich das Plangebiet als dem Siedlungsbereich zugehörige Fläche dar, die den Störwirkungen durch angrenzende Nutzungen ausgesetzt ist. Brutstätten europäischer Vogelarten sind in den vorhandenen Obstgehölzen im Plangebiet nicht auszuschließen. Sie weisen nur eine Eignung für verbreitete Vogelarten auf, die im näheren Umfeld weitere Brutmöglichkeiten finden. Soweit eine Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 01.Oktober bis 28./29.Februar erfolgt, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

4.3. Hochwasserschutz

Die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und außerhalb von Gebieten, in denen ein Hochwasserrisiko besteht.

5. Auswirkungen der Abgrenzungs- und 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 Satzungsbereiches 4.051 m²

Stadt Oebisfelde-Weferlingen, August 2023