



Stadt Oebisfelde – Weferlingen

Landkreis Börde

Satzung der Stadt Oebisfelde - Weferlingen über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung der Flurstücke 91 und 92 der Flur 7, Gemarkung Buchhorst in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Buchhorst

Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung "Röwitzer Straße"

Abschrift der Urschrift



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

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung/ Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel. Nr. 039204 / 911660 Fax 911650**

Begründung zur Satzung der Stadt Oebisfelde - Weferlingen über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung der Flurstücke 91 und 92 der Flur 7, Gemarkung Buchhorst in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Buchhorst Einbeziehungssatzung "Röwitzer 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. Nutzung, Bodenverhältnisse	5
1.5. Biosphärenreservat und SPA Vogelschutzgebiet Drömling	6
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 Einbeziehungssatzung auf öffentliche Belange	7
3.1. Erschließung	7
4. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -	9
4.1. Belange des Umweltschutzes	9
4.2. Naturschutz und Landschaftspflege	10
4.3. Hochwasserschutz	11
5. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf private Belange	11
6. Flächenbilanz	11

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 9 des Gesetzes 10.09.2021 (BGBl. I. S.4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- 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 Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).

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 der Flurstücke 91 und 92 der Flur 7 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 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 Verdichtungsmöglichkeiten an erschlossenen Standorten bestehen. Hierzu gehört das vorliegende Gebiet an der Röwitzer Straße, das Teile einer Baulücke zwischen den Grundstücken Röwitzer Straße 7 und 8 umfasst. Gemäß der bauplanungsrechtlichen Einschätzung des Landkreises Börde weist die Baulücke eine Größe auf, die den Zusammenhang der Ortslage Buchhorst entlang der Röwitzer Straße unterbricht und die als Außenbereich einzustufen ist. Die Fläche ist nur teilweise für die Errichtung von Wohngebäuden geeignet, da sich der Nordteil der Baulücke im nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ohre befindet, in dem eine Bebauung nicht

zulässig ist. Es wird daher nur ein Teil der Baulücke überplant, der sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes befindet. Auf der Fläche ist die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern teilweise mit Einliegerwohnung vorgesehen.

Da die Wohnnutzung nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB privilegiert ist, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder dem Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB. Die Stadt hat sich für das Instrument der Einbeziehungssatzung entschieden, da hiermit ohne zu großen Planungs- und Kostenaufwand Planungsrecht geschaffen werden kann. Vorgesehen ist die Errichtung von maximal zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück mit einer Größe von ca. 2.205 m². Die Fläche ist im Sinne des § 127 Abs.2 BauGB erschlossen.

1.2. Abgrenzung der Einbeziehungssatzung

Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben eine Größe von ca. 2.205 m². Der Geltungsbereich umfasst:

Gemarkung Buchhorst, Flur 7, Flurstücke 91, 92

Er schließt nordöstlich an das Flurstück 42 (Röwitzer Straße) an und umfasst eine Grundstückstiefe von ca. 41 Metern.

Die Einbeziehung weiterer Flächen nordwestlich des Einbeziehungsbereiches wurde geprüft, aufgrund der Nähe zur landwirtschaftlichen Betriebsstätte jedoch verworfen.



Luftbild Buchhorst, Flur 7

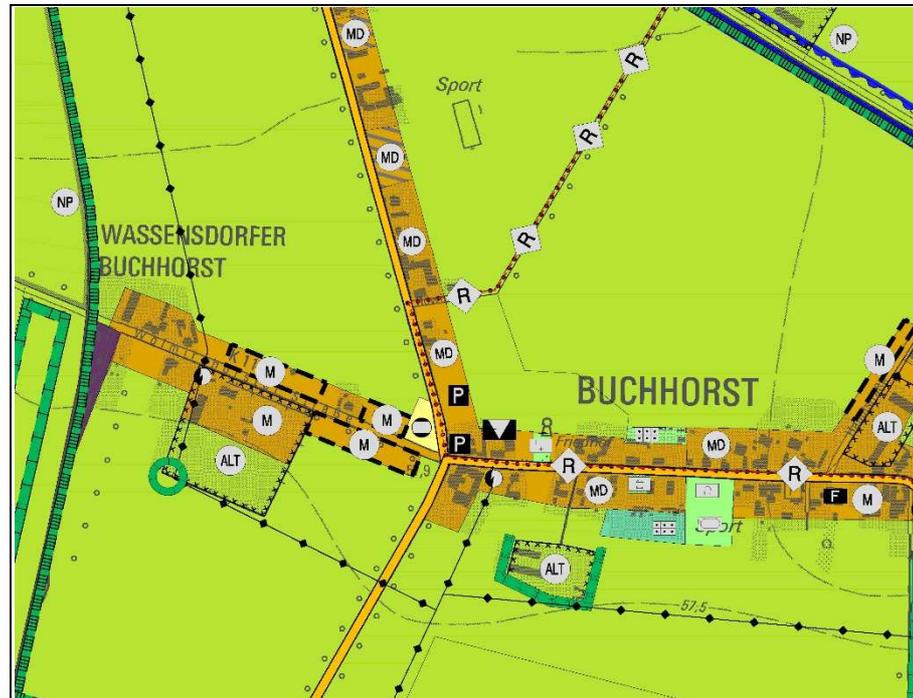
[DOP / 10/2019] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A 18/1-6022664/2011

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 als Dorfgebiet dargestellt. Der bisher noch fortgeltende Flächennutzungsplan Oebisfelde stellt die Fläche ebenfalls als Dorfgebiet dar.

Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächen-nutzungsplanes der Stadt Oebisfelde-Weferlingen

(Stand Feststellungsbeschluss Juni 2018)



[TK10 11/2014] ©
L.VermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18/1-6022664/2011

Die Ziele der Raumordnung sind durch die geringfügige Erweiterung der Ortslage 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. Nutzung, Bodenverhältnisse

derzeitige Nutzung

Die Fläche wurde als Gartenfläche des Grundstücks Röwitzer Straße 8 genutzt. Seit mehreren Jahren wird der Garten nicht mehr bewirtschaftet. Er stellt sich im Zustand fortschreitender Ruderalisierung dar. 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 innerhalb von Auebildungen (Auesand), jedoch außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt 1-2 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 Anlagen zur Versickerung von Nieder-

schlagswasser" 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 Kulturdenkmals 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 des Landkreises Börde, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit stellt fest, dass für die angegebenen Flurstücke der Gemarkung Buchhorst (Flur 7, Flurstücke 91 und 92) kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt wurde. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen daher nicht vor. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. 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.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 ausgegrenzten Landschaftsschutzgebietes Drömling. Die Biosphärenreservatsverwaltung teilt mit, dass die Entwicklungszone des Biosphärenreservates gemäß § 3 Abs.1 Nr.3 BioResDrömlV ST als Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum der Bevölkerung dient. 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 im Innenbereich 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 größer als beim Baugebiet Röwitzer Straße, für das festgestellt wurde, dass eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes des Vogelschutzgebietes nicht zu erwarten ist. Das Plangebiet weist eine stärkere siedlungsintegrierte Lage auf und die in Anspruch genommenen Flächen sind größeren Störreizen ausgesetzt.

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 zwei 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 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 dörflichen Wohngebiet. 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 / dörfliches Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschossflächenzahl 0,3 - 0,6
- ein bis zwei Vollgeschosse

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen wird nicht als erforderlich erachtet. Die Bebauung entlang der Röwitzer Straße befindet sich in einem unterschiedlichen Abstand zur Straße. Die Lage der Gebäude sollte sich an den Nutzungsansprüchen der Bauherren orientieren.

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 des Grundstückes ausgeglichen werden. Es wurde die Anpflanzung einer standortgerechten Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Insgesamt sind 300 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 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). Das Plangebiet grenzt innerhalb der Ortsdurchfahrt Buchhorst an. Die Flurstücke 91 und 92 können über Zufahrten an die Röwitzer Straße angeschlossen werden. Hierdurch ist eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

Die Landesstraßenbaubehörde weist darauf hin, dass für alle neu zu errichtenden Zufahrten innerhalb einer Ortsdurchfahrt es gemäß § 18 Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) der Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Mitte bedarf. 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.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. 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 Verkehrsflächen sind so vorhanden, dass die Müllfahrzeuge das Baugrundstück ohne Schwierigkeiten erreichen kann. Das gleiche gilt für die Post.

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 1.000 m² ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auch bei ungünstigen Untergrundverhältnissen möglich.

Löschwasser

Der Grundschutz an Löschwasser kann für den Bereich der Ergänzungssatzung durch eine Entnahme aus dem Unterflurhydranten und dem Saugbrunnen vor dem Grundstück Röwitzer Straße 7 gesichert werden. Eine ausreichende Bereitstellung des Grundschutzes ist damit gewährleistet.

4. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

Die 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-ABmann 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 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. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine kleinere landwirtschaftliche Betriebsstätte mit Pferdehaltung auf den umliegenden Weiden. Von dem Hof gehen keine wesentlichen Geruchsemissionen aus. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 70 Meter.

Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Das Plangebiet 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 landwirtschaftlichen Betriebsstätte gehen keine wesentlichen Lärmemissionen aus.

4.2. 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 des Biotoptyps Gartenfläche (AKB).

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

Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
- Gartenfläche / Erholungsanlage (AKB)	6	2.205 m ²	13.230
Ausgangszustand		2.205 m ²	13.230
Planzustand			
- bebaute Fläche zwei Einfamilienhäuser je ca. 200 m ²	0	400 m ²	0
- zusätzlich versiegelt durch Zufahrt, Zuwegung zum Haus etc. (weitfugiges Pflaster) je Haus ca. 100 m ²	3	200 m ²	600
- Garten gestalteter Bereich (AKB)	6	1.305 m ²	7.830
- Baum-Strauch-Hecke (HHB)	16	300 m ²	4.800
Planzustand		2.205 m ²	13.230
verbleibender Eingriff			0

Durch die Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen in einer Breite von 3 Metern im Norden und von 3,8 Metern im Osten auf insgesamt ca. 300 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.

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 Gemeinschaftsrecht geschützten Arten. 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. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Tierarten vorgefunden.

Die Baumaßnahmen sollten außerhalb der Brut- und Setzzeiten begonnen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können hierdurch vermieden werden.

4.3. Hochwasserschutz

Der Standort des Vorhabens befindet sich in unmittelbarer Nähe zum gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ohre sowie zu einem Hochwasserrisikogebiet gemäß § 78b WHG. Im Falle wasserwirtschaftlicher Extremsituationen, das heißt bei extremen Hochwässern (HQ 200), kann es im Vorhabengebiet (Gemarkung Buchhorst, Flur 7, Flurstücke 91 und 92) zu Dränagewasseraustritten bzw. geringfügiger Überschwemmung oberhalb der Erdoberfläche kommen. Aus diesen Gründen wird eine hochwasserangepasste Planung und Bauweise (siehe DWA-Merkblatt 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen") empfohlen.

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 Einbeziehungsbereiches	2.205 m ²
Heckenanpflanzung	300 m ²

Stadt Oebisfelde-Weferlingen, März 2022

gez. Kraul (Siegel)

Der Bürgermeister