



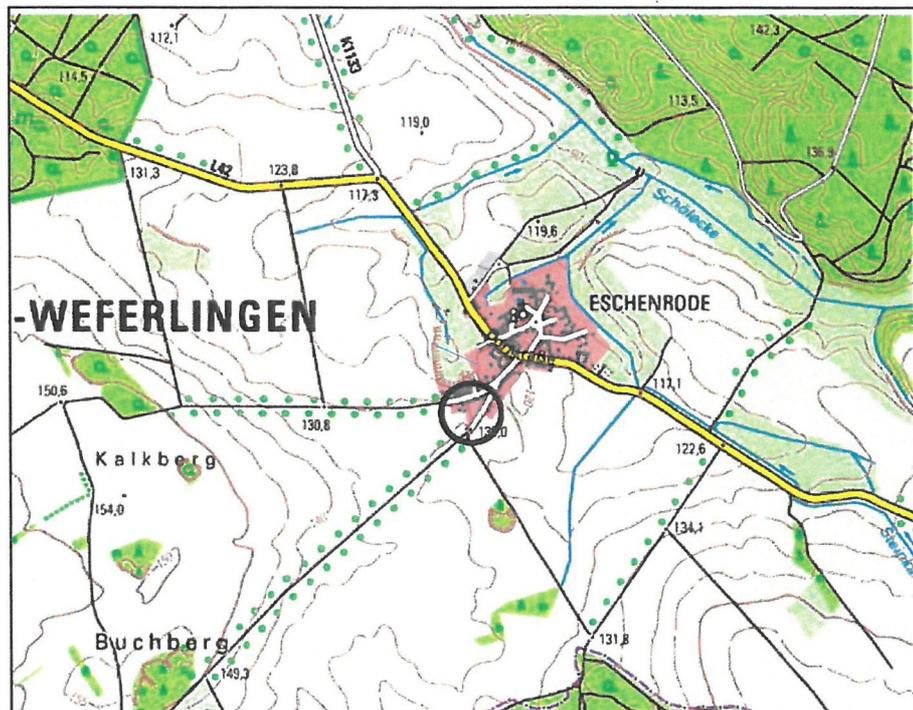
Stadt Oebisfelde – Weferlingen

Landkreis Börde

Satzung der Stadt Oebisfelde - Weferlingen über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung des Flurstücks 33/2 der Flur 1, Gemarkung Eschenrode in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Eschenrode

Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Eschenrode "Dorfstraße"

Urschrift



Auszug aus der topographischen Karte, Ortslage Eschenrode, Stadt Oebisfelde-Weferlingen
[TK10 11/2015] © 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 33/2 der Flur 1, Gemarkung Eschenrode in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Eschenrode Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Eschenrode "Dorfstraße"

Inhaltsverzeichnis

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

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 des Flurstücks 33/2 der Flur 1 der Gemarkung Eschenrode in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Eschenrode 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 Eschenrode im Süden der Stadt Oebisfelde-Weferlingen gehört zu den Ortsteilen mit einem erhöhten Risiko für die Zukunftsfähigkeit des Ortes im Flächennutzungsplan. Mit ca. 150 Einwohnern verfügt der Ort über keine durch Bebauungsplan festgesetzte Baugebiete. Aufgrund des hohen Anteils von durch Eigentümer bewohnten Wohnungen und Grundstücken sind die Bindungen an den Ort jedoch relativ groß. Die Einwohnerzahl ist seit 2013 nur wenig gesunken. Für die Eigenentwicklung des Ortes stehen keine Bauflächen zur Verfügung. Die vorhandenen Baulücken befinden sich in stabiler Gartennutzung und werden in der Regel durch die Eigentümer nur für Bauvorhaben von Familienmitgliedern vorgehalten.

Zum Siedlungsbereich gehört das Flurstück 33/2 der Flur 1, das östlich und westlich von bebauten bzw. gärtnerisch genutzten Grundstücken umgeben ist. Das Grundstück ist eingezäunt und wird zur Tierhaltung genutzt. Es ist im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt.

Aufgrund des Angrenzens an den Außenbereich und der Freiflächennutzung des Grundstückes wurde durch den Landkreis Börde eingeschätzt, dass die Fläche zumindest teilweise nicht am baulichen Zusammenhang der Ortslage Eschenrode teilnimmt und als Außenbereich einzustufen ist. Auf der Fläche ist die Errichtung von einem Einfamilienhaus 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 einem Einfamilienhaus auf dem Grundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 1.044 m². Von diesem Grundstück können 481 m² im Rahmen einer Klarstellung nach § 34 Abs.4 Nr.1 BauGB dem Innenbereich zugeordnet werden. Die verbleibenden 563 m² werden durch eine Einbeziehung dem Innenbereich zugeordnet. Die Fläche grenzt

im Südosten an einen Abschnitt der Dorfstraße an, von der der nördliche Teil ortsüblich ausgebaut ist.

1.2. Abgrenzung des Klarstellungs- und des Einbeziehungsbereiches

Das Grundstück:

Gemarkung Eschenrode, Flur 1, Flurstück 33/2 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.044 m²

Die Abgrenzung zwischen dem im Rahmen einer Klarstellung dem Innenbereich zuzuordnenden Teil des Grundstücks und dem Einbeziehungsbereich ergibt sich aus dem Abstand zum nördlich des Gebietes befindlichen Hauptverlauf der Dorfstraße. Das Wohngebäude Dorfstraße 51b bildet hier den Maßstab. Dessen straßenabgewandte Seite hält einen Abstand von ca. 32 Meter zur Begrenzung der Straßenverkehrsfläche ein. Flächen innerhalb dieses Abstandsbereiches zum Hauptverlauf der Dorfstraße können im Rahmen einer Klarstellung dem Innenbereich zugeordnet werden. Dies umfasst eine Teilfläche von 481 m². Die darüber hinaus nach Süden gelegenen Flächen mit einer Größe von 563 m² sind als Einbeziehungsbereich einzustufen.

Die Einbeziehung weiterer Flächen südwestlich des Einbeziehungsbereiches wurde geprüft, ein Bedarf hierfür wurde jedoch nicht festgestellt.



Luftbild Eschenrode, Flur 1

[DOP / 09/2009] © 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 (MD) dargestellt.

Die Ziele der Raumordnung sind durch die geringfügige Erweiterung der Ortslage nicht betroffen. Das Vorhaben ist dem Eigenbedarf zu zuordnen. Das Planvorhaben fällt als Einbeziehungssatzung 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 wird derzeit intensiv als Weideland genutzt. Sie ist eingezäunt, jedoch nicht bebaut.

Baugrundverhältnisse

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wird der tiefere geologische Untergrund im Bereich des Vorhabens auch aus Gesteinen des Oberen Buntsandsteins gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen. Aufgrund des Vorhandenseins dieser Horizonte und durch den entsprechenden Aufbau des Untergrundes liegt hier eine potentielle Gefährdung vor. Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie Erdfälle oder lokale Senkungen, sind im Subrosionskataster des Landesamtes für Geologie und Bergwesen für den Vorhabensbereich bisher nicht dokumentiert. Nordöstlich des Vorhabens sind zwei Erdfälle in einer Entfernung von 450 bzw. 600 Meter mit einem maximalen Durchmesser von 3 Meter und eine Tiefe von ca. 2 Meter erfasst. Ein weiterer Erdfall erfolgte ca. 700 Meter südlich des Vorhabens. Eine Gefährdung wird für den Vorhabensbereich als gering eingeschätzt. Aufgrund dessen, sowie in Hinblick auf den Schichtaufbau des Baugrundes, gibt es nach den derzeit vorliegenden Kenntnissen zum Vorhaben seitens des Landesamtes für Geologie und Bergwesen keine Bedenken. Es wird empfohlen, bei Neubebauungen Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Versickerungsbedingungen

Nach dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt stehen an der Oberfläche bzw. oberflächennah überwiegend sandig - lehmige Schichten an (Bergsandlöß über Gestein-Braunerden), die für die Versickerung des Niederschlagswassers geeignet sind. Das Bebauungsgebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt 2-3 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 Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.

Kampfmittel

Durch das Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit des Landkreises Börde wurde für das Flurstück 33/2, Flur 1 der Gemarkung Eschenrode kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. 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.

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).

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 Eschenrode ist erforderlich, um ein Baugrundstück für ein Einfamilienhaus 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 östlich und nördlich benachbarte Bebauung an der Dorfstraße geprägt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem überwiegend durch Wohnen geprägtem 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:

- dörfliches Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschossflächenzahl 0,6
- zwei Vollgeschosse

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen wird nicht als erforderlich erachtet, da eine einheitliche Bauflucht nicht besteht.

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 Westrand des Grundstückes ausgeglichen werden. Es wurde die Anpflanzung einer standortgerechten Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Insgesamt sind 127 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 den Abschnitt der Dorfstraße, der sich südöstlich des Grundstücks befindet. Das Flurstück 33/2 kann über eine Zufahrt möglichst an der Nordgrenze des Grundstücks an die Dorfstraße angeschlossen werden. Hierdurch ist eine den Anforderungen genügende Verkehrerschließung gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Gemäß der Stellungnahme der Heidewasser GmbH kann die Trinkwasserversorgung für ein Einfamilienhaus über einen überlangen Hausanschluss sichergestellt werden. Ein entsprechender Antrag zur Trinkwasserversorgung ist durch den zukünftigen Anschlussnehmer bei der Heidewasser GmbH zu stellen. Eine Entnahme von Trinkwasser kann nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Trinkwassernetz oder durch Frosteinwirkungen kann die Versorgung eingeschränkt oder eingestellt werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Die Versorgung des geplanten Einfamilienhauses mit elektrischer Energie bis zu einer Leistung von 30 Kilowatt ist gemäß der Stellungnahme der Avacon Netz GmbH möglich. Sollte der Bedarf an elektrischer Energie höher sein, so kann dieser Bedarf nicht über einen Standard Hausanschluss bereitgestellt werden, sondern müsste dann individuell berechnet werden.

Eine Gasversorgung besteht in Eschenrode nicht.

Das Telekommunikationsnetzes wird derzeit durch die Deutsche Telekom Technik 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, das 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. Eine Wendemöglichkeit befindet sich südlich des Gebietes am Abzweig des Feldweges nach Südosten. Das gleiche gilt für die Post.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Das Grundstück kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen

werden. Gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung ist der Entwässerungsantrag gemäß § 6 vor Beginn der Maßnahme beim Abwasserzweckverband Aller-Ohre einzureichen.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung für Grundstücke, die keine öffentlichen Straßen sind, ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre. 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 Einbeziehungssatzung durch eine Entnahme aus dem Unterflurhydranten, der sich unmittelbar nördlich des Satzungsbereiches an einer DN 80 Wasserversorgungsleitung befindet, und aus dem zentralen Löschwasserbehälter in Eschenrode, der ca. 200 Meter entfernt ist, gesichert werden.

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-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 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. Vom Plangebiet gehen keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Es ist nicht erkennbar erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

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.

Die Bilanzierung ist ausschließlich für den Einbeziehungsbereich erforderlich. Für Klarstellungssatzungen ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Wert
- Grünland mit starken Narbenschäden (AKB)	6	563 m ²	3.378
Ausgangszustand		563 m ²	3.378
Planzustand			
- bebaute Fläche 563m ² x 0,3 (GRZ)	0	169 m ²	0
- zusätzlich versiegelt durch Zufahrt, Zuwegung zum Haus etc. (weitfugiges Pflaster) 563 m ² x 0,15 (GRZ Überschreitung)	3	84 m ²	252
- Garten gestalteter Bereich (AKB)	6	183 m ²	1.098
- Baum-Strauch-Hecke (HHB)	16	127 m ²	2.032
Planzustand		694 m ²	3.382
verbleibender Eingriff			0

Durch die Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen in einer Breite von 3 Metern im Westen auf insgesamt ca. 127 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 Grünland mit starken Narbenschäden 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 und europäischen Vogelarten.

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. Für europäische Vogelarten sind keine geeigneten Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten vorhanden.

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

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. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

6. Flächenbilanz

Größe des Einbeziehungsbereiches	563 m ²
Heckenanpflanzung	127 m ²

Stadt Oebisfelde-Weferlingen, März 2022

Der Bürgermeister

