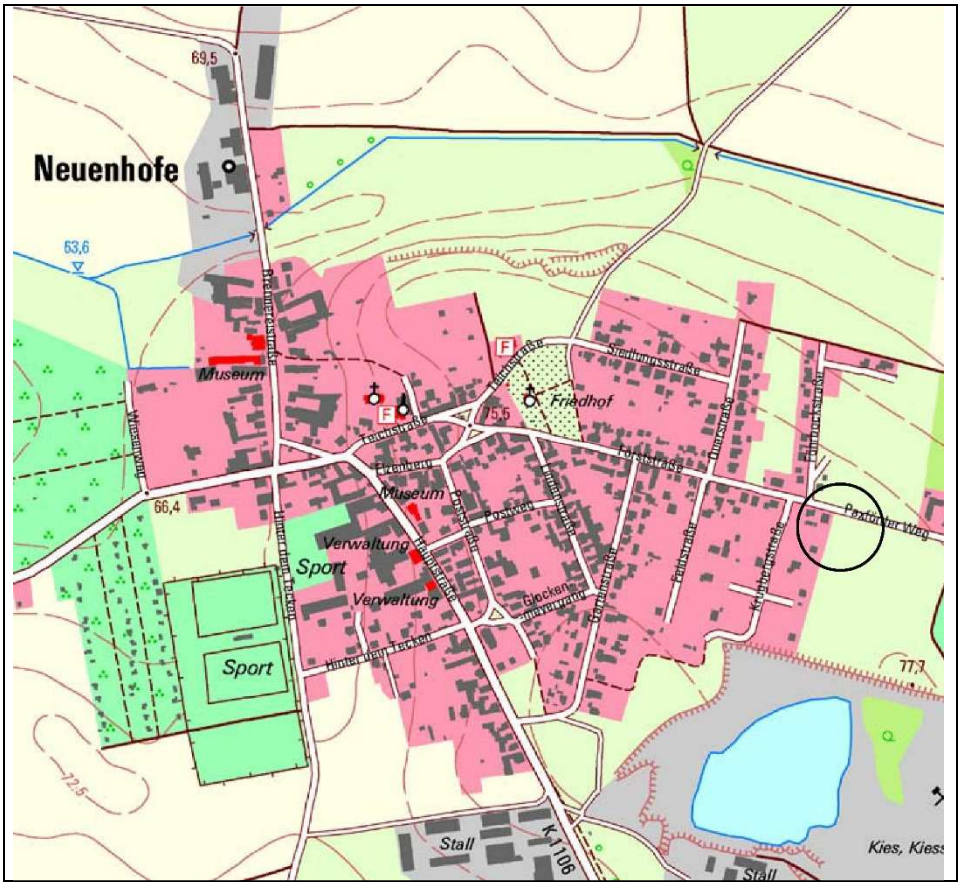
Gemeinde Westheide

Satzung über die Einbeziehung von Teilflächen
der Flurstücke 140/1 und 140/2 der Flur 3, Gemarkung Neuenhofe
in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Neuenhofe
- Ergänzungssatzung südlich Forststraße -

SATZUNG - Juni 2017



[TK 10/10/2014] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 6003861/2012

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel. 039204 / 911660 Fax 911670

Begründung zur Satzung über die Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 140/1 und 140/2 der Flur 3, Gemarkung Neuenhofe in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Neuenhofe - Ergänzungssatzung südlich Forststraße -

Inhaltsverzeichnis

		Seite
0.	Rechtsgrundlage	3
1.	Allgemeines	3
1.1.	Allgemeine Ziele der Ergänzungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2.	Abgrenzung der Ergänzungssatzung	4
1.3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4.	Boden und Untergrundverhältnisse	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 Ergänzungssatzung auf öffentliche Belange	6
3.1.	Erschließung	6
4.	Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -	7
4.1.	Belange des Umweltschutzes	7
4.2.	Naturschutz und Landschaftspflege	7
5.	Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf private Belange	9
6.	Flächenbilanz	9

0. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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)

1. Allgemeines

Die Satzung über die Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 140/1 und 140/2 der Flur 3 der Gemarkung Neuenhofe in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Neuenhofe wird auf der Rechtsgrundlage der §§ 34 Abs.4 Nr.1 und 3 sowie Abs.5 und 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 u. 6 BauGB sowie § 13 Abs.2 Nr.2 und 3 BauGB und § 10 Abs.3 BauGB aufgestellt.

1.1. Allgemeine Ziele der Ergänzungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Verbandsgemeinde Elbe-Heide wurde südlich der Forststraße eine Wohnbaufläche auf den Flurstücken 140/1 und 140/2 als Baufläche dargestellt, da hier die Errichtung einer medizinischen Praxis vorgesehen war. Eine kassenärztliche Zulassung konnte für eine Niederlassung in Neuenhofe jedoch nicht in Aussicht gestellt werden. Nunmehr ist beabsichtigt zunächst ein Wohngebäude unmittelbar an der Forststraße zu errichten. Hierfür ist eine deutlich kleinere Fläche notwendig als im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung vorgesehen war. Eine spätere Erweiterung durch eine ärztliche Praxis soll jedoch nach wie vor möglich sein.
Die Fläche grenzt östlich und südlich an vorhandene Wohngrundstücke an. Sie gehört derzeit dem Außenbereich an. Da das geplante Wohngebäude nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB privilegiert ist, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder dem Erlass einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB. Die Gemeinde hat sich für das Instrument der Ergänzungssatzung entschieden, da hiermit ohne zu großen Planungs- und Kostenaufwand Planungsrecht geschaffen werden kann.
Der Ergänzungsbereich umfasst eine Grundstücksbreite von 30 Metern und eine Tiefe von ca. 38 Metern, so dass keine zusätzliche Erschließung von Hinterliegerbereichen erforderlich ist. Die vorhandene Straße stellt eine ausreichende Erschließung für die Fläche dar. Im Ergänzungsbereich soll ein Einfamilienhaus entstehen.
Im Innenbereich der Ortslage Neuenhofe stehen derzeit keine weiteren erschlossenen Bauplätze zur Verfügung, so dass die Ergänzung der Ortslage zur Deckung des Eigenbedarfes erforderlich ist.

1.2. Abgrenzung der Ergänzungssatzung

Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben eine Größe von ca. 1.155 m^2. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche aus dem Flurstück:

Gemarkung Neuenhofe, Flur 3 Flurstücke: 140/1 und 140/2 (teilweise)

Der konkrete Flächenumfang ergibt sich aus der Planzeichnung.

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

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide ist der Ergänzungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.
Ziele der Raumordnung sind nach planerischer Einschätzung durch die geringfügige Erweiterung der Ortslage Neuenhofe nicht betroffen. Das Vorhaben ist dem Eigenbedarf zu zuordnen. Die Oberste Landesentwicklungsbehörde hat festgestellt, dass das Vorhaben nicht raumbedeutsam ist.

1.4. Boden und Untergrundverhältnisse

Bergbau

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 614/90/1008 (Zielitz II). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S KALI GmbH das Bergwerkseigentum verliehen. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Bisher sind im Bereich keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5 m ±-50 % zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schieflagen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deck-gebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenskundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Defor-mationswerte sind Beeinträchtigungen des Vorhabens weitestgehend auszuschließen.

archäologische Belange

Das Vorhaben befindet sich in der Nähe eines bekannten archäologischen Denkmals (Neuenhofe Fundplatz 7, Einzelfund vorrömische Eisenzeit). Es ist möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Daher muss eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkSchG LSA). Die bauausführenden Betriebe werden hiermit auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 DenkSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

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 Neuenhofe 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. Es sind im Rahmen der Ergänzungssatzung 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 wesentlich durch die im Westen und Norden benachbarte Bebauung mit Wohngebäuden geprägt. Der Zulässigkeitsrahmen umfasst daher die in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen. Entscheidungen für die Zulässigkeit von Vorhaben richten sich nach der Prägung der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich.
Es wird planerisch sich folgender aus § 34 BauGB ergebende Zulässigkeitsmaßstab eingeschätzt:

- Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschossflächenzahl 0,3
- ein Vollgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
- Bauflucht entlang der Forststraße im Abstand von 5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie

Die Lage der Gebäude sollte sich an den Nutzungsansprüchen der Bauherren und an der Bebauung auf dem Nachbargrundstück orientieren.

2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Die betroffenen Bereiche sind derzeit nicht versiegelt. Sie werden als Ackerfläche genutzt. Die geplante Bebauung verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff soll durch Anpflanzung einer Hecke an der Ostgrenze des Baugrundstücks ausgeglichen werden. Es wurde die Anpflanzung einer standortgerechten Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen textlich festgesetzt. Insgesamt sind 76 m^2 Fläche (Grenzlänge 38 Meter x Breite 2 Meter) zur Anpflanzung festgesetzt. Die vorgesehene Lage und Breite der Anpflanzung ist in der Planzeichnung vermerkt.

3. Auswirkungen der Ergänzungssatzung 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 Ergänzungssatzung,
- 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.

Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung für den Ergänzungsbereich erfolgt über die Forststraße. Die Straße ist bis zum Grundstück Forststraße 23 ortsüblich ausgebaut. Der Ergänzungsbereich ist erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Das Plangebiet kann an der Forststraße an die Wasserversorgungsleitungen angeschlossen werden. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Hausanschlussplanung.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Hausanschlussplanung.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Hausanschlussplanung.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde. Das Plangebiet ist über die bestehende Forststraße durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Die Abfallbehälter sind am Abholtag an der Forststraße bereitzustellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserverband Untere Ohre in Haldensleben (AVH). Das Plangebiet kann an den Schmutzwasserkanal in der Forststraße angeschlossen werden. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Hausanschlussplanung.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist der Abwasserverband Untere Ohre in Haldensleben (AVH). Die Bauherren streben eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet an. Die Untergrundverhältnisse sind dafür günstig. Gegebenenfalls ist eine Versickerung durch geeignete (genehmigungspflichtige) Anlagen vorzusehen.

4. Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

Die Ergänzungssatzung hat 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 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 der Landkreis Börde nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind nicht zu erwarten.

Luftreinhaltung

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

Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Die angrenzenden Nutzungen sind nicht erkennbar mit Lärmimmissionen verbunden, die die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN18005 überschreiten.

4.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ergänzungssatzung 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 von Ackerflächen.

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 verbal-argumentativ ergänzt.
Aus der Kompensationsberechnung der flächenbezogenen Eingriffe ergibt sich der folgende rechnerische Kompensationsbedarf.

Ergebnis der Bilanzierung

Bewertung des Ausgangszustandes im Ergänzungsbereich

Folgende Bewertung des Ausgangszustandes ergibt sich aus dem Bestand:

Biotoptyp Ausgangszustand	**Wertpunkte**	**Fläche (m²)**	**Wert**
- Acker intensiv genutzt (AI)	5	1.155 m²	5.775

Dem Ausgangszustand gegenüber ist folgender Planzustand zu bewerten. Hierbei wird von der Errichtung von einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage gemäß dem beim Landkreis Börde eingereichten Bauantrag ausgegangen.

Maßnahme/Biotoptyp gemäß Planung	**Wertpunkte**	**Fläche (m²)**	**Wert**
- Einfamilienhaus und Garage laut Bauantrag	0	173 m²	0
- zusätzlich versiegelbar durch Wege etc. laut Bauantrag	0	113 m²	0
- Biotoptyp AKB (Garten) (1155m² - 173m² - 113m²)	6	793 m²	4.758
- Strauch-Hecke aus einheimischen Laubsträuchern	14	76 m²	1.064
		1.155 m²	5.822

Der durch die Bebauung entstehende Eingriff in den Naturhaushalt soll durch die Anpflanzung einer Strauch-Hecke (Biotoptyp HHA) ausgeglichen werden. Hierfür ist eine Fläche von 76 m² erforderlich. Diese Fläche wurde am Ostrand des Grundstücks in einer Breite von 2 Metern und einer Länge von 38 Metern festgesetzt.
Der Eingriff kann hierdurch kompensiert werden.
Der Ausgleich erfolgt hierbei nicht schutzgutbezogen. Der wesentliche Eingriff erfolgt in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung von Flächen. Zunächst wurde daher geprüft, ob eine Entsiegelung im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff erfolgen kann. Hierfür stehen jedoch keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Der Ausgleich findet daher durch eine Aufwertung des Schutzgutes Arten- und Biotopschutz durch eine Hecke statt.

5. Auswirkungen der Ergänzungssatzung 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 gegeben planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Satzung jedoch nicht gegeben.

6. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	1.155 m²
Ergänzungsbereich	1.155 m²
Fläche für Anpflanzungen	76 m²

Gemeinde Westheide, Juni 2017