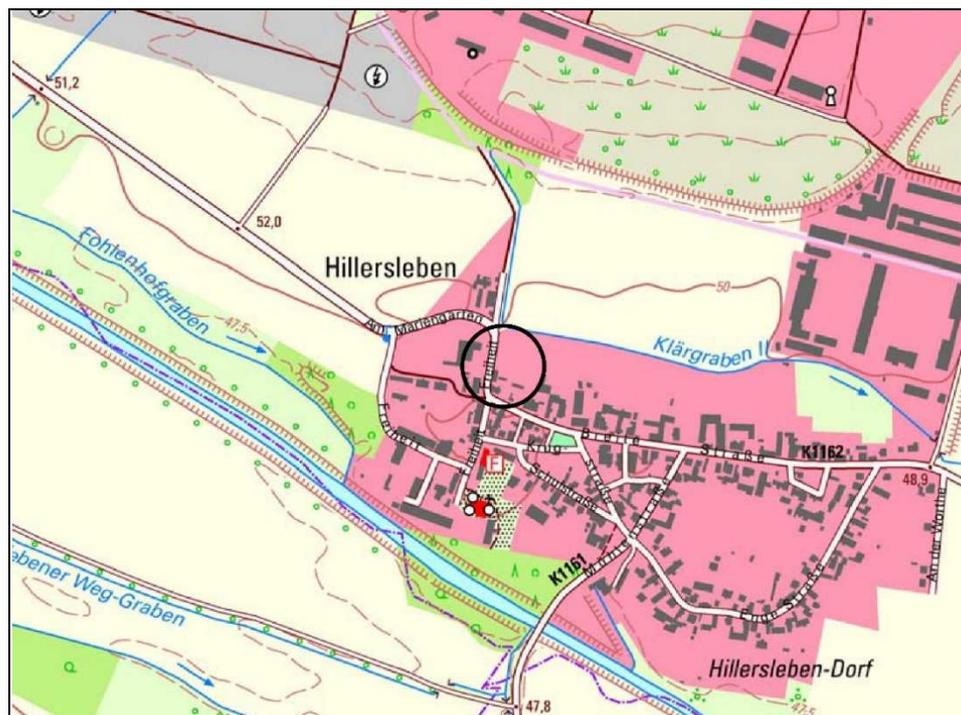




Gemeinde Westheide
Landkreis Börde

Satzung der Gemeinde Westheide über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks 581 der Flur 4, Gemarkung Hillersleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Hillersleben - Einbeziehungssatzung Hillersleben - Freiheit -

Entwurf – März 2024



[TK10/10/2018] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 6003861/2012

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / E-Mail Funke.Stadtplanung@web.de

Begründung zur Satzung der Gemeinde Westheide über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks 581 der Flur 4, Gemarkung Hillersleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Hillersleben - Einbeziehungssatzung Hillersleben - Freiheit -

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele der Einbeziehungssatzung, räumlicher Geltungsbereich	3
1.2. Abgrenzung der Einbeziehungssatzung	4
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4. Bodenverhältnisse	5
2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen	6
2.1. Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich	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 3 des Gesetzes 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 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 Gesetz 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 Gemeinde Westheide über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks 581 der Flur 4 der Gemarkung Hillersleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Hillersleben wird auf der Rechtsgrundlage der §§ 34 Abs.4 Nr.1 und 3 sowie Abs.5 und 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 und 6 BauGB sowie § 13 Abs.2 Nr.2 und 3 BauGB und § 10 Abs.3 BauGB aufgestellt.

1.1. Allgemeine Ziele der Einbeziehungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich

Im Westen des Ortsteiles Hillersleben der Gemeinde Westheide befindet sich im Eckbereich zwischen der Breiten Straße und der Freiheit das Flurstück 581, das im Süden mit einer kleinen Hofanlage bebaut war, deren ruinösen Gebäude inzwischen abgebrochen wurden. Nördlich davon befanden sich zwei durch Folien abgedichtete Teiche zur Entenhaltung. Im Norden des Grundstücks ist ein Gehölzbereich großkroniger Laubbäume (Mischbestand) vorhanden. Die ehemalige Bebauung im Süden des Grundstücks schloss mit einem unmittelbar an der Straße Freiheit errichteten Gebäude nach Norden ab. Die daran angrenzenden Flächen des Grundstücks gehören nach der Einschätzung des Landkreises Börde dem Außenbereich an. Da die geplante Bebauung mit drei Einfamilienhäusern weiter nach Norden reichen soll als die ehemalige Bebauung, wurde für das Bauvorhaben eine Baugenehmigung nur in Aussicht gestellt, wenn die Bebauung auf zwei Einfamilienhäuser auf dem Standort der Hofanlage reduziert wird oder die Fläche für das dritte Einfamilienhaus durch eine Einbeziehungssatzung in den Innenbereich einbezogen wird. Der Bauherr hat sich für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung entschieden, da die Fläche entlang der Straße Freiheit erschlossen ist.

Die in den Innenbereich einzubeziehende Fläche weist insgesamt eine Größe von 542 m² auf und eignet sich für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus. Die Fläche grenzt nördlich an vorhandene Baugrundstücke an, gehört jedoch derzeit dem Außenbereich an. Da Wohngebäude nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB privilegiert sind, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder dem Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB. Die Gemeinde Westheide und der Bauherr haben sich für das Instrument der Einbeziehungssatzung entschieden, da hiermit ohne zu großen Planungs- und Kostenaufwand Planungsrecht geschaffen werden kann.

Planerisch gesichert werden soll die Errichtung von einem Einfamilienhaus im Bereich der Einbeziehung. Diese befindet sich auf dem Flurstück, das an die Straße Freiheit angrenzt und hierdurch erschlossen ist. Die Freiheit ist als Kreisstraße K1672 gewidmet. Das Plangebiet grenzt innerhalb der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K1162 an. Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich.

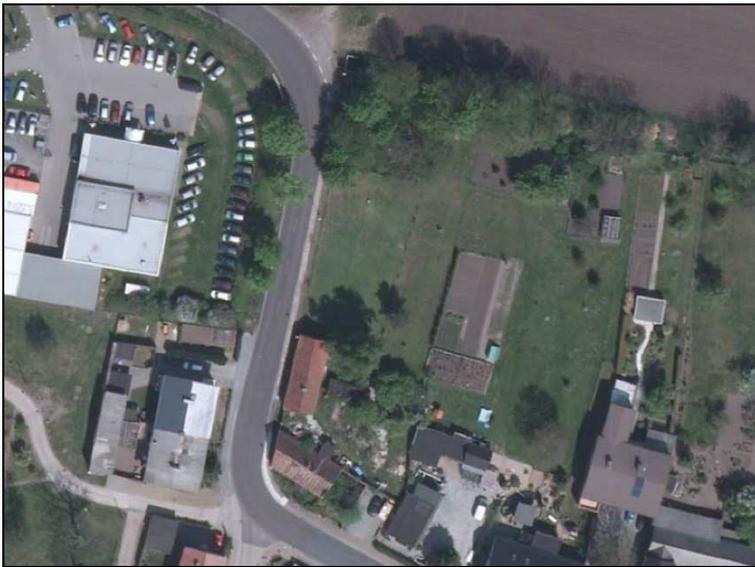
Die Einbeziehungssatzung dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen im Ortsteil Hillersleben und somit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Weiterhin wird die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB gefördert. Sie ist städtebaulich erforderlich, da es sich um eine in die Ortslage integrierte Fläche handelt.

1.2. Abgrenzung der Einbeziehungssatzung

Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben eine Größe von ca. 542 m². Die Größe des einzubeziehenden Bereiches berücksichtigt den im Norden des Grundstücks vorhandenen Gehölzbereich, dessen Erhaltung durch die Satzung nicht gefährdet werden soll. Der Geltungsbereich umfasst:

Gemarkung Hillersleben, Flur 4, Flurstück 581 (teilweise)

Die Einbeziehung weiterer Flächen nördlich des Ergänzungsbereiches wurde geprüft. Da hier Gehölzbereiche angrenzen, wurde dies verworfen.



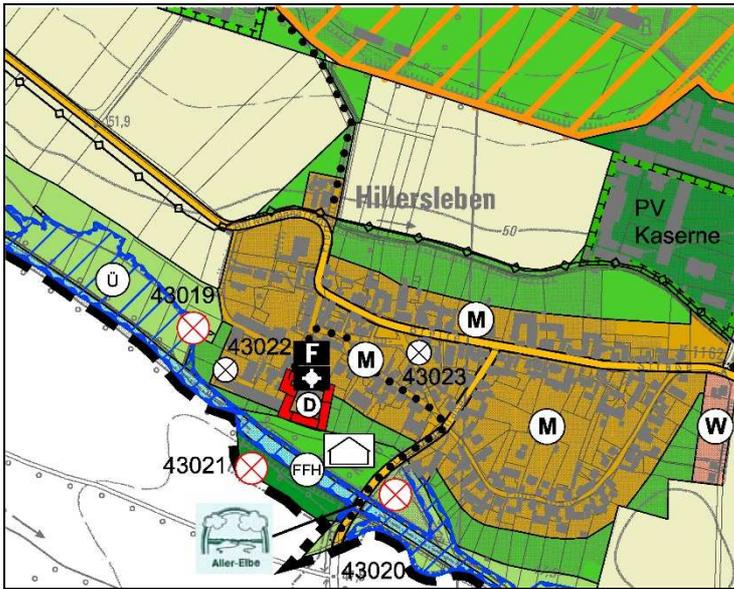
Luftbild Zustand 2018 noch mit den inzwischen abgebrochenen Gebäuden

[DOP / 12/2018] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)/
A 6003861/2012

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

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Die gewählte Abgrenzung weicht nur geringfügig davon ab. Diese Abweichung bleibt im Rahmen des Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan.

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 als nicht raumbedeutsame Planung 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 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide

[TK10/10/2014] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A6003861/2012

1.4. Bodenverhältnisse

Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt sind im Plangebiet Lehm- bis Lehmtiefton- Schwarzstaugleye vorhanden. Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN4020 bzw. DIN EN1997-2 durchzuführen.

Versickerungsbedingungen

Nach den vorliegenden Daten stehen an der Oberfläche bzw. oberflächennah überwiegend lehmig - schluffige Schichten an, die für die Versickerung des Niederschlagswassers ungünstig sind. In regenreichen Jahreszeiten besteht die Gefahr von Staunässe. 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 DVVA-A138 (hier vor allem der geeignete kf-Wert) im Plangebiet gegeben sind.

archäologische Belange

Die Fläche ist bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich bekannt. Auf die gesetzlichen Bestimmungen wird hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG 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. 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. Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich

Die Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich der Ortslage Hillersleben ist erforderlich, um ein Baugrundstück für ein weiteres Einfamilienhaus für den örtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen. Der geplante Standort nutzt vorhandene Erschließungsanlagen. Die Einbeziehung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. 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 im Süden benachbarte Wohnbebauung, durch ein im Westen angrenzendes Autohaus und eine landwirtschaftliche Betriebsstätte geprägt. Die benachbarte Bebauung ist als Dorfgebiet zu bewerten. Der Flächennutzungsplan stellt gemischte Baufläche dar.

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 0,4
- Geschossflächenzahl 0,4
- ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss
- offene Bauweise

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen ist nicht erforderlich, da eine einheitliche Bauflucht nicht erkennbar ist.

2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Die betroffenen Bereiche sind derzeit unversiegelt. Sie wurden als Garten und zur privaten Kleintierhaltung für Enten mit zwei durch Folien abgedichteten Teichen genutzt. Im Bestand stellt sich der Gartenbereich durch den Abbruch der Gebäude als vegetationsfreie Baufläche dar.

Die geplante Bebauung verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff soll durch Anpflanzung einer Hecke ausgeglichen werden. Es wurde die Anpflanzung einer standortgerechten Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen zur Ergänzung des Gehölzbereiches im Norden oder am Ostrand des Grundstücks festgesetzt. Insgesamt sind 105 m² Fläche zur Anpflanzung festgesetzt. Die vorgesehene Lage und Breite ist den Erfordernissen der Bebauung anzupassen.

Die Anpflanzung der Baum-Strauch-Hecke aus heimischen, nicht invasiven Arten ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Wohnhauses durchzuführen. Hierfür sind nach § 40 BNatSchG nur Arten des Vorkommensgebietes (VGK) Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland (VGK 2) zu verwenden. Es wird eine Herbstpflanzung empfohlen. Es sind mindestens dreitriebige Pflanzen mit einer Größe von 60 bis 100 cm zu verwenden, um eine ausreichende Pflanzqualität gewährleisten zu können.

Die Pflegemaßnahmen sind 5 Jahre entsprechend den örtlichen Gegebenheiten so durchzuführen, dass eine dauerhafte Hecke entsteht. Dazu zählen insbesondere der Verbisschutz, die

Beseitigung konkurrierenden Wildwuchses, die Sicherstellung einer gegebenenfalls erforderlichen Bewässerung sowie die Durchführung geeigneter Schnittmaßnahmen. Ersatzpflanzungen sind bei Ausfällen selbstständig vorzunehmen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, mindestens aber solange der Eingriff besteht.

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 vorhandene Straße Freiheit. Hierdurch kann eine den Anforderungen genügende Verkehrerschließung gewährleistet werden.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Eine Erschließung ist über die Trinkwasserleitung in der Straße Freiheit möglich. Die Lage der Hausanschlüsse ist rechtzeitig vor Baubeginn im Antragsverfahren mit der Heidewasser GmbH abzustimmen. Die Herstellungskosten sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet muss an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Ein Anschluss an das Niederspannungsnetz ist an der Straße Freiheit möglich.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Soweit ein Anschluss vorgesehen ist, sind die Anschlussmöglichkeiten in Abstimmung mit dem Versorgungsträger festzulegen.

Das Telekommunikationsnetz in Hillersleben wird durch die Deutsche Telekom Technik GmbH und die DNS: Net Internet Service GmbH betrieben. Es besteht die Möglichkeit des Anschlusses an das kommunale Glasfasernetz der Gemeinde Westheide. Die Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss beantragen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Entsorgungsbehälter sind an den Abfuhrtagen am Hillersleben - Freiheit bereitzustellen.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserverband Untere Ohre in Haldensleben (AVH). Ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation ist möglich.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde Westheide. Das Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Soweit dies nicht

möglich ist, ist entweder ein Anschluss an die Niederschlagswasserkanalisation vorzunehmen oder eine gedrosselte Einleitung in den im Norden an das Grundstück angrenzenden Klärgraben zu beantragen.

4. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

Die Einbeziehungssatzung hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

4.1. 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 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 Kommunalservice Landkreis Börde AöR 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. Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen oder Gerüche ausgesetzt.

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. Das westlich der Straße vorhandene Autohaus und die Kreisstraße K1672 sind nicht erkennbar mit Lärmemissionen verbunden, die im Plangebiet zu unzulässigen Wohnverhältnissen führen würden.

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 von geringwertigen Biotoptypen (ehemaliges Gartenland).

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.

Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
- Garten	6	542 m ²	3.252
Planzustand			
- bebaute Fläche (zwei Einfamilienhäuser je 180m ² =360m ²)	0	140 m ²	0
- zusätzlich versiegelbar durch Wege etc. (Pflaster VWB) ca. 180 m ²	3	70 m ²	210
- Garten (AKB)	6	227 m ²	1.362
- Baum-Strauch-Hecke (HHB)	16	105 m ²	1.680
Planzustand		542 m ²	3.252

Durch die Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke auf insgesamt ca. 105 m² kann der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt 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 hierbei 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 Ergänzungsbereich selbst ist der Biotoptyp Garten 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, auf europäische Vogelarten und sonstige durch Rechtsverordnung geschützte Arten. Diese sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte der europäischen Vogelarten ist im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungsperiode (vom 01.03. bis zum 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten. Aufgrund der Störeinflüsse sind im Plangebiet nur verbreitete Arten mit geringen Habitatansprüchen zu erwarten, die im räumlichen Zusammenhang alternative Ruhe- und Fortpflanzungsstätten finden.

Für weitere nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten bietet das Gebiet keine geeigneten Strukturen.

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	542 m ²
Heckenanpflanzung	105 m ²

Gemeinde Westheide, März 2024