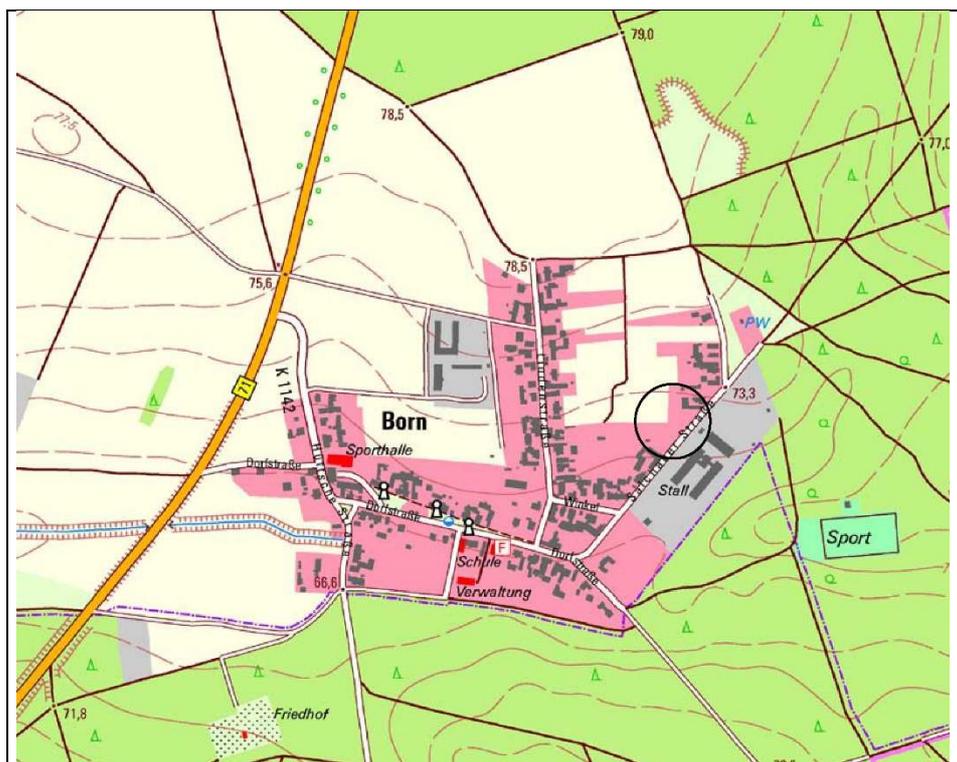




Gemeinde Westheide

Satzung über die Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 28/1, 28/2 und 29 der Flur 1, Gemarkung Born in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Born - Ergänzungssatzung Salchauer Straße -

Entwurf – August 2016



[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 28/1, 28/2 und 29 der Flur 1, Gemarkung Born
in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Born
- Ergänzungssatzung Salchauer Straße -**

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 Landes- planung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4. Wasserschutzgebiet	4
2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung be- zeichneten 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 Natur- haushalt	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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- 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 28/1, 28/2 und 29 der Flur 1 der Gemarkung Born in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Born 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 Osten des Ortsteiles Born der Gemeinde Westheide befindet sich die Salchauer Straße, deren Westseite überwiegend mit Wohnhäusern bebaut ist. Die Bebauung wird durch den Kinderspielplatz auf dem Flurstück 19 der Flur 1 unterbrochen. Westlich der Salchauer Straße befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Zwischen dem Kinderspielplatz und dem Grundstück Salchauer Straße 13 besteht eine Baulücke auf den Flurstücken 28/1 und 28/2, auf der ehemals ein Doppelhaus stand, dass vor mehreren Jahren abgebrochen wurde. Auf den Flurstücken 28/1 und 28/2 beabsichtigt ein örtlicher Unternehmer die Errichtung einer Wohnanlage für seniorenrechtliches Wohnen. Aufgrund des demografischen Wandels besteht auch in kleineren Ortsteilen der Bedarf an Seniorenwohnungen, da die Ortsgebundenheit der Bewohner groß ist und der Wunsch nach Wohnformen besteht, die ein barrierefreies Wohnen ermöglichen. Hierfür ist die Errichtung eines Reihenhauses vorgesehen, dass in Ost-West-Richtung auf dem Grundstück angeordnet werden soll. An der Salchauer Straße besteht eine zusammenhängende Bebauung. Der Innenbereich der Ortslage Born endet jedoch in einer Parallele von ca. 40 Metern zur Salchauer Straße. Dies ist für das Vorhaben nicht ausreichend. Um eine Umsetzbarkeit der Planung unter den gegebenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu gewährleisten, ist eine Reihenhauslänge von ca. 50 Metern erforderlich, die durch eine Ergänzung des Innenbereiches in Richtung Westen ermöglicht werden kann. Das geplante Reihenhaus soll in einheitlicher Eigentümerschaft verbleiben und über eine private Zuwegung im Norden des Grundstücks erschlossen werden. Das erforderliche Baugrundstück hat eine Größe von ca. 1.556 m². Davon befinden sich 1.154 m² im Innenbereich und 402 m² im Außenbereich. Der Ergänzungsbereich umfasst mit der Teilfläche des Flurstückes 19 zusammen eine Fläche von ca. 500 m².

Im Innenbereich der Ortslage Born stehen derzeit keine erschlossenen Bauplätze, die sich für das Vorhaben eignen, 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. 500 m². Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen aus den Flurstücken:

Gemarkung Born, Flur 1 Flurstücke: 28/1, 28/2, 29 (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 befindet sich der Ergänzungsbereich am Rand der dargestellten gemischten Bauflächen, ist jedoch selbst nur teilweise als Baufläche dargestellt. Die Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist geringfügig. Sie bleibt im Rahmen des Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan.

Ziele der Raumordnung sind durch die geringfügige Erweiterung der Ortslage nicht betroffen. Das Vorhaben ist dem Eigenbedarf zu zuordnen.

1.4. Wasserschutzgebiet

Im Osten von Born befindet sich eine Wasserfassung, von der aus die Ortschaft Born mit Trinkwasser versorgt wird. Um die Wasserfassung bestehen Schutzgebiete, die im Jahr 1981 verordnet wurden. Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone der Wasserfassung. Die Verordnung verweist bezüglich der Zulässigkeit von Vorhaben auf die TGL 24348. Gemäß der TGL 24348 sind in der weiteren Schutzzone nicht zulässig:

In der weiteren Schutzzone sind nur noch besonders weitreichende Gefährdungen der Wassergewinnung zu vermeiden. Dazu gehören u.a.

- *Anlagen zur Gewinnung und zur Lagerung radioaktiven Materials und zur Gewinnung von Kernenergie sowie das Versenken radioaktiver Substanzen*
- *Untergrundgasspeicher*
- *Abwasserversenkung Und Untergrundverrieselung*
- *Entlastungsanlagen der Abwasserbodenbehandlung*
- *Ablagern von Fäkalien oder von Stoffen mit auslaugbaren Chemikalien außerhalb der hierfür ausgewiesenen Plätze*
- *industrielle Mastanlagen*
- *Erdsilos*

Generell gelten folgende Bedingungen:

- *Die Maßnahmen des Bergbaues sind mit den wasserwirtschaftlichen Interessen zu koordinieren.*
- *Für die Rückstandsablagerungen sind besondere Plätze, von denen keine Verunreinigungen der Gewässer erfolgen kann, auszuweisen.*
- *Der Umgang mit Mineralölen und deren Nebenprodukten richtet sich nach den Bestimmungen der TGL 22213.*
- *Die Abwässer und Rückstände landwirtschaftlicher Produktionsanlagen sind landwirtschaftlich zu verwerten. Die Abwasserbodenbehandlung ist bei geeigneten Flächen zu empfehlen.*
- *Siedlungen müssen entweder Kanalisation erhalten, wobei die erfassten Abwässer aus dem Trinkwassereinzugsgebiet herausgeleitet oder einer 3.Reinigungsstufe oder Abwasserbodenbehandlung zugeführt werden. Anderenfalls sind die Abwässer der einzelnen Grundstücke so zu versickern, zu verrieseln oder zu verwerten, dass keine Verunreinigungen der Trinkwassergewinnungsanlage erfolgen kann.*

- *Die Flächennutzung ist so zu gestalten, dass der Bodenerosion entgegengewirkt wird.*
- *Die forstliche Bewirtschaftung hat als Sonderforst mit Schutzfunktion zu erfolgen.*
- *Bei landwirtschaftlicher Nutzung ist dem Grünland der Vorzug zu geben.*

Das plangegegenständliche Vorhaben ist in der Trinkwasserschutzzone zulässig, wenn es an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen wird. Dies ist vorgesehen.

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 Born ist erforderlich, um das Vorhaben zur Errichtung seniorengerechter Wohnungen umsetzen zu können. 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. Die Ergänzung des Siedlungsbereiches umfasst neben den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen der Flurstücke 28/1 und 28/2 auch Teile des Flurstückes 29. Diese sind im Bestand Spielplatz, sie sollen auch weiterhin als Spielplatz genutzt werden.

2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung

Der Ergänzungsbereich wird wesentlich durch die im Norden und Süden benachbarte Bebauung mit Wohngebäuden geprägt. Der Zulässigkeitsrahmen umfasst daher die in Dorfgebieten 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:

- Dorfgebiet
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8
- zwei Vollgeschosse

Zur Einschätzung und Klarstellung der zulässigen Bebauung wird eine Festlegung der überbaubaren Fläche als erforderlich erachtet, da sich diese nicht hinreichend aus der näheren Umgebung ergibt. Diese wurde im Ergänzungsbereich so angeordnet, dass eine an den Nutzungsansprüchen für das Grundstück orientierte Bebauung möglich ist. Baufluchten oder sonstige städtebauliche Gründe zur wesentlichen Einschränkung der überbaubaren Flächen ergeben sich nicht aus der städtebaulichen Prägung von Born.

2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Die betroffenen Bereiche sind derzeit nicht versiegelt. Sie werden als Acker genutzt. Die geplante Bebauung verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff soll durch Anpflanzung einer Hecke an der Südgrenze des Baugrundstücks auf dem Flurstück 28/2 ausgeglichen werden. Es wurde die Anpflanzung einer standortgerechten Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen textlich festgesetzt. Insgesamt sind 100 m² Fläche (Grenzlänge

50 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.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung für den Ergänzungsbereich erfolgt über die Salchauer Straße. Die Straße ist ortsüblich ausgebaut. Der Ergänzungsbereich ist somit erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Das Plangebiet kann an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen werden. Der mögliche Anschlusspunkt ist im Rahmen des Antrages auf Herstellung eines Hausanschlusses abzustimmen.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet muss an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Das Grundstück kann an das öffentliche Netz an der Salchauer Straße angeschlossen werden.

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

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet ist an das Fernmeldenetz angeschlossen. Die Anschlussmöglichkeiten sind in Abstimmung mit dem Versorgungsträger festzulegen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Eigenbetrieb Abfallentsorgung des Landkreises Börde. Das Grundstück wird an der Salchauer Straße durch die Müllabfuhr angefahren. Die Restbehälter sind am Abfuhrtag an der Salchauer Straße bereitzustellen.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserverband Untere Ohre (AVH) in Haldensleben. Das Plangebiet muss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Der Anschlusspunkt ist im Antragsverfahren zur Herstellung eines Hausanschlusses abzustimmen.

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

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 die Gemeinde 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 verbalargumentativ 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 (AI)	5	402 m ²	2.010
- Spielplatz (PS)	4	98 m ²	392
		500 m ²	2.402

Dem Ausgangszustand gegenüber ist folgender Planzustand zu bewerten. Hierbei wird von der Errichtung von einem Einfamilienhaus und einer GRZ von 0,3 ausgegangen.

Maßnahme/Biotoptyp gemäß Planung	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
- Wohnbebauung (402 m ² x GRZ 0,4)	0	160 m ²	0
- zusätzlich versiegelbar durch Wege etc. (402 m ² x 0,2)	0	81 m ²	0
- Biotoptyp AKB (Garten) (402 m ² - 160 m ² - 81 m ²)	6	161 m ²	966
- Spielplatz (PS)	4	98 m ²	392
		500 m ²	1.358

Im Plangebiet ist ein Eingriff in den Naturhaushalt von 1.044 Wertpunkten zu verzeichnen. Dieser soll durch die Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke (Biotoptyp HHB) ausgeglichen werden. Hierfür ist eine Fläche von 100 m² erforderlich. Diese Fläche wurde am Südrand des Flurstücks 28/2 in einer Breite von 2 Metern und einer Länge von 50 Metern festgesetzt.

Hierdurch tritt folgende Aufwertung ein:

Biotoptyp Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
- Acker (A1)	5	100 m ²	500

Biotoptyp gemäß Planung	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
- Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend einheimischen Gehölzen (HHB)	16	100 m ²	1.600
Aufwertung			1.100

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 gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Satzung jedoch nicht gegeben.

6. Flächenbilanz

Ergänzungsbereich gesamt	500 m ²
Wohngrundstück	402 m ²
Spielplatz	98 m ²
Fläche für Anpflanzungen	100 m ²

Gemeinde Westheide, August 2016