Gemeinde Angern

Satzung über die Einbeziehung einer Teilfläche
des Flurstücks 34/17 der Flur 14, Gemarkung Angern
in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Angern
- Ergänzungssatzung südlich Vogelgesang -

Satzung – November 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 einer Teilfläche des Flurstücks 34/17 der Flur 14, Gemarkung Angern in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Angern - Ergänzungssatzung südlich Vogelgesang -

Inhaltsverzeichnis

		Seite
0.	Rechtsgrundlage	3
1.	Allgemeines	3
1.1.	Allgemeine Ziele der Ergänzungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2.	Abgrenzung der Ergänzungssatzung	3
1.3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4.	Boden und Untergrundverhältnisse	4
1.5.	Geschützte Landschaftsbestandteile	5
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 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 einer Teilfläche des Flurstücks 34/17 der Flur 14 der Gemarkung Angern in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Angern 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 Norden von Angern östlich der Friedensstraße (Kreisstraße K 1182) nach Wenddorf befindet sich die Straße Vogelgesang, die aus einem westlichen, beiderseits bebauten Abschnitt und aus einem östlichen Abschnitt nach Einmündung des Mühlenweges besteht, der im Rahmen der Ergänzungssatzung Vogelgesang inzwischen auf der Nordseite vollständig bebaut wurde. Das östliche Gebäude auf der Nordseite reicht dabei weiter nach Osten als die Bebauung der Südseite. Südlich davon befinden sich Gärten, deren westlicher Randbereich sich für eine Bebauung eignet. Ziel der vorliegenden Ergänzungssatzung ist die Abrundung der Ortslage Angern südlich der Straße Vogelgesang. Die Straße ist bis zum Ende der derzeitigen Bebauung südlich des Straßenraumes als Erschließungsstraße ausgebaut. Daran schließt sich ein landwirtschaftlicher Weg an. Im Rahmen der Bebauung auf der Nordseite der Straße wurden die Ver- und Entsorgungsmedien bis an das Gebiet herangeführt.
Der Ergänzungsbereich umfasst eine Grundstücksbreite von 20 Metern und eine Tiefe von ca. 35 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 Angern 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. 700 m^2. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche aus dem Flurstück:

Gemarkung Angern, Flur 14 Flurstücke: 34/17 (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 Wohnbauflächen, ist jedoch selbst nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Abweichend von der Darstellung erstreckt sich das nördlich der Straße Vogelgesang parzellierte Wohnbaugrundstück weiter nach Osten, so dass die vorliegende Ergänzung eine städtebaulich geordnete Abrundung des Ortsbereiches an der Straße Vogelgesang ermöglicht und mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vereinbar ist.
Ziele der Raumordnung sind durch die geringfügige Erweiterung der Ortslage nicht betroffen. Das Vorhaben ist dem Eigenbedarf zu zuordnen.

1.4. Boden und Untergrundverhältnisse

Hydrogeologie
(Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt zur Satzung Vogelgesang)
Aus hydrogeologischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass nach der Datenlage des Landesamtes für Geologie und Bergwesen im Satzungsgebiet insgesamt ungünstige Versickerungsbedingungen zu erwarten sind. Nach Aufschlussdaten aus der näheren Umgebung des Plangebietes sowie nach geologisch-hydrogeologischen Spezialkarten stehen an der Geländeoberfläche bzw. oberflächennah überwiegend lehmig-tonig-schluffige Sedimente an. Diese bieten wegen geringer Wasserdurchlässigkeit für eine Regenwasserversickerung ungünstige Bedingungen sowie bei Starkregen die Gefahr von Staunässe bzw. Schichtwasser. Der Wasserspiegel ist (nach Grundwasserkataster des Landes Sachsen-Anhalt / EG Tanger) bei weniger als +45 mNN dokumentiert und ist somit bei < 1 m unter Gelände zu erwarten. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden (und gegebenenfalls einen Ausnahmeantrag bei der Unteren Wasserbehörde begründet stellen zu können) ist den Bauherren zu empfehlen, vorab (im Rahmen der Baugrunduntersuchung) standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen. Für den Bau von Versickerungsanlagen wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWAA 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) wäre beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str.5) einzuholen. Aufgrund der prognostizierten ungünstigen hydrogeologischen Untergrundverhältnisse wird darüber hinaus empfohlen, ergänzend auch alternative Varianten, die eine Speicherung, Reduzierung bzw. Nutzung der anfallenden Wassermengen zum Ziel haben, anzuregen.

Belastung mit Kampfmitteln
(Quelle: Landkreis Börde, Gefahrenabwehr)
Die zu der Maßnahme und Gemarkung eingereichten Unterlagen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Belastungskarten über Kampfmittelverdachtsflächen geprüft. Auf der Grundlage dieser Belastungskarten konnten im Umfeld geringfügig Erkenntnisse über Kampfmittelverdachtsflächen unweit der Straße Vogelgesang (ehemals genutzte Flächen der Deutschen Wehrmacht) und im Süden der Gemarkung Angem (ehemals bombardierte Flächen) gewonnen werden, so dass bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Erde eingreifenden Maßnahmen auf Grund durch eine mögliche Streuung von Kampfmitteln mit dem Auffinden dieser gerechnet werden könnte. Erdeingreifende Maßnahmen sollten daher mit hoher Aufmerksamkeit und Vorsicht ausgeführt werden. Eine Sondierung ist jedoch nicht vorgesehen, da bisher Kampfmittelfunde nicht bekannt geworden sind. Gleichwohl wird generell darauf aufmerksam gemacht, dass ein Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden kann. Antragsteller sowie die mit der Durchführung der Maßnahme beauftragten Firmen werden hiermit auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBI. LSA Nr.25/2005 S.240 ff.) hingewiesen.

1.5. Geschützte Landschaftsbestandteile

Im Bereich der Straße Vogelgesang befindet sich eine Kastanienallee, die dem besonderen Schutz des § 21 NatSchG LSA unterliegt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind verboten.

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 Angern 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 0,4
- zwei Vollgeschosse

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen ist nicht erforderlich, da eine straßenseitige Bauflucht nicht erkennbar vorhanden ist.
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 Gartenland 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 34/17 ausgeglichen werden. Es wurde die Anpflanzung einer standortgerechten Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen textlich festgesetzt. Insgesamt sind 190 m^2 Fläche (Grenzlänge 38 Meter x Breite 5 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 Straße Vogelgesang. Die Straße ist bis zum Ende des Gebäudes Vogelgesang 26 auf der Südseite der Straße ortsüblich ausgebaut. Daran schließt sich ein landwirtschaftlicher Weg an. Der Ergänzungsbereich ist durch den Weg erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet kann an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen werden. Der mögliche Anschlusspunkt ist im Rahmen des Antrages auf Herstellung eines Hausanschlusses abzustimmen. Im Rahmen der Antragstellung wird geprüft, ob eine vertragliche Vereinbarung zur Erschließung des Baugrundstücks erforderlich ist.

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 Straße Vogelgesang 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. Die Müllfahrzeuge wenden derzeit vor dem Gebäude Vogelgesang 26. Die Müllbehälter sind am Abfuhrtag auf dem Straßenabschnitt bis zu dieser Wendemöglichkeit bereit zu stellen.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet muss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Für den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Begünstigten und dem WWAZ erforderlich. Der Anschlusspunkt ist im Antragsverfahren zur Herstellung eines Hausanschlusses abzustimmen, ggf. ist ein Anschluss an das Druckentwässerungssystem erforderlich.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde Angern. Das 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 im Sinne von §15 Abs.3 KrW-AbfG, 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 Gartenflächen.
Die vorhandene Baumreihe am Vogelgesang befindet sich nicht im Ergänzungsbereich, sondern im Straßenraum. Sie ist von der Planung nicht betroffen.

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**
- Garten (AKB)	6	700 m²	4.200

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**
- Einfamilienhaus (700 m² x GRZ 0,3)	0	210 m²	0
- zusätzlich versiegelbar durch Wege etc. (700 m² x 0,15)	0	105 m²	0
- Biotoptyp AKB (Garten) (700 m² - 210 m² - 105 m²)	6	385 m²	2.310
		700 m²	2.310

Im Plangebiet ist ein Eingriff in den Naturhaushalt von 1.890 Wertpunkten zu verzeichnen. Dieser soll durch die Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke (Biotoptyp HHB) ausgeglichen werden. Hierfür ist eine Fläche von 190 m² erforderlich. Diese Fläche wurde am Südrand des Grundstücks in einer Breite von 5 Metern und einer Länge von 38 Metern festgesetzt.

Hierdurch tritt folgende Aufwertung ein:

Biotoptyp Ausgangszustand	**Wertpunkte**	**Fläche (m²)**	**Wert**
- Garten (AKB)	6	190 m^2	1.140

Biotoptyp gemäß Planung	**Wertpunkte**	**Fläche (m²)**	**Wert**
- Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend einheimischen Gehölzen (HHB)	16	190 m^2	3.040
Aufwertung			2.000

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	890 m^2
Ergänzungsbereich	700 m^2
Fläche für Anpflanzungen	190 m^2

Gemeinde Angern, November 2016