

Begründung zur Satzung der Stadt Haldensleben nach § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 Baugesetzbuch (Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung) für den Bereich der Gemarkung Satuelle, Flur 5, Flurstück 130/1 (teilweise) in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Satuelle

Städtebauliche Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung Satuelle Hauptstraße-Süd

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|-------|
| 0. Rechtsgrundlage | 3 |
| 1. Allgemeines | 3 |
| 1.1. Allgemeine Ziele der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung, räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 1.2. Abgrenzung des Bereiches der Abgrenzung und Ergänzung | 4 |
| 1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landes- planung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 4 |
| 1.4. Bodenverhältnisse | 5 |
| 2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung be- zeichneten 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 Natur- haushalt | 6 |
| 3. Auswirkungen der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung auf öffentliche Belange | 6 |
| 3.1. Erschließung | 6 |
| 4. Auswirkungen der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit - | 8 |
| 4.1. Belange des Umweltschutzes | 8 |
| 4.2. Naturschutz und Landschaftspflege | 8 |
| 5. Auswirkungen der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung 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)
- 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).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

1. Allgemeines

Die Satzung der Stadt Haldensleben über Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Satuelle und die Einbeziehung des Flurstücks 130/1 (teilweise) der Flur 5 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 Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung, räumlicher Geltungsbereich

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben sollte das für die Eigenentwicklung der Ortschaft Satuelle erforderliche Wohnbauflächenpotential im Baugebiet "Am Windmühlenberg" gedeckt werden. Die hier zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes vorhandenen 4 freien Bauplätze sind inzwischen bebaut. Die im Zusammenhang der bebauten Ortschaft vorhandenen Baulücken an der Siedlung und am Schmiedeberg werden stabil als Gärten genutzt und stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Für eine Entwicklung verbleibt daher nur die im Süden der Hauptstraße vorgesehene geringfügige Erweiterung der bebauten Ortslage bis zur Rohwasserleitung der TWM auf dem Flurstück 130/1.

Auf dem vorbezeichneten Grundstück beabsichtigt eine ortsansässige Familie die Errichtung eines Einfamilienhauses. Die Planung dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Satuelle.

Die Flächen werden derzeit als Acker genutzt und sind durch die Hauptstraße (Kreisstraße K 1106) erschlossen. Das Flurstück 130/1 gehört derzeit dem Außenbereich an. Da Wohngebäude nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB privilegiert sind, bedarf die vorgesehene bauliche Entwicklung der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder dem Erlass einer Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB. Die Stadt Haldensleben hat sich für das Instrument der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung entschieden, da hiermit ohne zu großen Planungs- und Kostenaufwand Planungsrecht geschaffen werden kann.

Der Ergänzungsbereich umfasst unmittelbar an die Hauptstraße angrenzende Teile Flurstücks 130/1 (Flur 5, Gemarkung Satuelle) und damit im Sinne des § 127 Abs.2 BauGB erschlossene Flächen. Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich.

Die Ergänzungssatzung dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Ortschaft Satuelle 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 der Wohnbaulandbedarf nicht innerhalb der bebauten Ortslage gedeckt werden kann.

1.2. Abgrenzung des Bereiches der Abgrenzung und Ergänzung

Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben eine Größe von ca. 1.056 m². Der Geltungsbereich umfasst:

Gemarkung Satuelle, Flur 5, Flurstück 130/1 (teilweise)

Der Bereich der Abgrenzung und Ergänzung beschränkt sich auf eine Breite des Grundstückes von 30 Metern. Südlich davon verlaufen zwei Rohwasserleitungen der TWM (DN 1000), die von Bebauung freizuhalten sind. Die Bautiefe des geplanten Wohnbaugrundstückes beträgt 35 Meter. Dies ist für die geplante Bebauung ausreichend. Die Einbeziehung weiterer Flächen ist städtebaulich nicht sinnvoll.



Luftbild
Satuelle Hauptstraße

[DOP / 10/2017] © LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A 18/1-6001349/2011

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



Im Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt. Die Satzung entspricht somit den städtebaulichen Zielen des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
[TK10 / 10/2017] © LVerGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1-6001349/2011

Die Ziele der Raumordnung sind durch die geringfügige Erweiterung der Ortslage nicht betroffen. Das Vorhaben ist dem Eigenbedarf zu zuordnen. Das Planvorhaben ist gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung nicht raumbedeutsam. Im Verfahren wird die Stellungnahme der Obersten Landesplanungsbehörde eingeholt.

1.4. Bodenverhältnisse

Versickerungsbedingungen

Nach dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt stehen an der Oberfläche bzw. oberflächennah überwiegend sandig - lehmige Schichten an (Sand-Gleye bis Humus-Gleye), die für die Versickerung des Niederschlagswassers erhöhte Anforderungen stellen. Aus dem direkten Plangebiet liegen keine Aufschlüsse und Detailinformationen vor. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird deshalb empfohlen, im Zuge der weiterführenden Planungen eine Klärung der standortkonkreten hydrogeologischen Verhältnisse durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes entsprechend DWA A-138 vorzunehmen.

archäologische Belange

Das Plangebiet ist nicht als archäologischer Relevanzbereich bekannt. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie weist darauf hin, dass nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "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). Im Übrigen wird auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA aufmerksam gemacht, insbesondere dessen § 14 Abs.9.

bergbauliche Belange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes Zielitz I Nr. III-A-d-613/90/1007. Rechtsinhaber des Bergbaufeldes ist die K+S Kali GmbH Zielitz. Zur Zeit findet unterhalb des Plangebietes noch kein Bergbau statt.

Entsprechend §110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5m \pm 50 % zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefelagen 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 20km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenskundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind Beeinträchtigungen der Vorhaben im Plangebiet weitestgehend auszuschließen.

im Bestand vorhandene Versorgungsleitungen

Südlich des Plangebietes befinden sich zwei Hauptleitungen der Ohrewasserversickerung der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM). Die beiden DN 1000 Stahlbetonrohrleitungen befinden sich gemäß der Stellungnahme der TWM in einem Schutzstreifen mit einer Breite von 10 Metern, jeweils 5 Meter beiderseits der Leitungssachse. Südlich davon befindet sich ein Elektrokabel. Der Mindestabstand zwischen dem Baugrundstück und der Leitungssachse der nördlichen Leitung beträgt 9 Meter. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Schutzstreifens der Leitung.

Am Nordrand des Plangebietes nördlich der Grenze auf dem angrenzenden Wohngrundstück verläuft eine 10 kV Freileitung der Avacon AG zur Transformatorenstation an der Hauptstraße. Die Leitung ist durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

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 Ortschaft Satuelle der Stadt Haldensleben 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 Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung 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 Ergänzungsbereich wird wesentlich durch die im Norden und Osten benachbarte überwiegende Wohnbebauung geprägt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Der Flächennutzungsplan stellt gemischte Baufläche dar. Entscheidungen für die Zulässigkeit von Vorhaben richten sich nach der Prägung der näheren Umgebung. Maßgeblich hierfür ist die im Norden und Osten angrenzende Einfamilienhausbebauung. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich. Es wird planerisch sich folgender aus der Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab eingeschätzt:

- allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,4
- ein Vollgeschoss
- offene Bauweise, Einzelhaus

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen ist nicht erforderlich, da eine straßenseitige Bauflucht derzeit nicht erkennbar vorhanden ist.

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. Sie werden als Ackerfläche genutzt. Die geplante Bebauung verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff wird durch die Anlage von Gartenflächen kompensiert. Gesonderter Festsetzungen bedarf es hierfür nicht.

3. Auswirkungen der Abgrenzungs- und 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 Abgrenzungs- und 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 Hauptstraße (Kreisstraße K 1106). Der Anschluss erfolgt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Hierdurch ist eine den Anforderungen genügende Verkehrerschließung gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben GmbH (SWH). In der Hauptstraße ist eine Trinkwasserversorgungsleitung vorhanden. Der Anschluss an die Trinkwasserleitung muss bei den Stadtwerken Haldensleben GmbH beantragt werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet muss an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die Avacon AG stellt die Versorgung mit Elektro-Energie sicher. Die dazu nötigen Netzerweiterungsmaßnahmen wird die Avacon AG nach erfolgten Vertragsabschlüssen mit den Bauherren vornehmen. Unmittelbar nördlich befindet sich eine Transformatorenstation, von der aus die Erschließung vorgenommen werden kann. Zu beachten ist die vorhandene 10 kV Freileitung, die unmittelbar nördlich der Grundstücksgrenze auf dem Flurstück 132/1 verläuft.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Die Avacon AG stellt die Gasversorgung sicher. Die dazu nötigen Netzerweiterungsmaßnahmen wird die Avacon AG nach erfolgten Vertragsabschlüssen mit den Bauherren vornehmen.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Die Anschlüsse im Ergänzungsbereich sollten rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) bei der Deutschen Telekom beantragt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde, der die Kommunalservice Landkreis Börde AöR mit der Entsorgung beauftragt hat. Die Verkehrsflächen sind so vorhanden, dass die Müllfahrzeuge das Baugrundstück ohne Schwierigkeiten erreichen kann. Das gleiche gilt für die Post.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Untere Ohre Haldensleben (AVH). Die Herstellung des Anschlusses an die Schmutzwasseranlage ist über das erforderliche Antragsverfahren beim Abwasserverband durch den Eigentümer zu beantragen. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung für die privaten Baugrundstücke ist gemäß § 79a WG LSA zunächst der Grundstückseigentümer. Dieser hat das Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Dies ist vorliegend vorgesehen. Gegebenenfalls sind hierfür antragspflichtige Versickerungsanlagen erforderlich.

Löschwasserversorgung: Innerhalb des 300 Meter Radius um das Plangebietes befinden sich Hydranten, aus denen im Gefahrenfalle unter Nutzung der Hilfs- und Duldungspflichten des § 26 Abs.4 des Brandschutz und Hilfeleistungsgesetzes Löschwasser entnommen werden kann.

4. Auswirkungen der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

Die Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung hat keine wesentlichen 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. Südlich des Plangebietes im Abstand von ca. 120 Metern befinden sich Stallanlagen und in 200 Meter Entfernung eine Biogasanlage. Die Stallanlagen werden derzeit zur Pferdehaltung und als Tierheim genutzt. Erhebliche untersuchungsrelevante Emissionen gehen von den Stallungen nicht aus. Die für die Biogasanlage erstellte Geruchsausbreitungsberechnung ergibt ebenfalls keine erhebliche Überschreitung der empfohlenen Richtwerte für den Ortsrand von Satuelle. Eine erhebliche Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen ist somit nicht zu erwarten.

Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Das Plangebiet grenzt an die Kreisstraße (K 1106) an, die jedoch keine untersuchungsrelevanten Beeinträchtigungen durch Straßenlärm verursacht.

4.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Satzungen gemäß § 34 Abs.4 BauGB sind nicht umweltschutzpflichtig. 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 Biototyps Scherrasen.

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 Biototypen; 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 Biototypen 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 Biototypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt. Der Bewertung wurde das konkrete Planvorhaben des Antragstellers zu Grunde gelegt.

| Ausgangszustand | Wertpunkte | Fläche (m²) | Wert |
|--|-------------------|-------------------------------|-------------|
| - Acker intensiv genutzt (AI) | 5 | 1056 m ² | 5280 |
| Planzustand | | | |
| - bebaute Fläche geplantes Einfamilienhaus mit Garage ca.140 m ² | 0 | 140 m ² | 0 |
| - zusätzlich versiegelt durch Zufahrt, Stellplätze (Pflaster), Zuwegung zum Haus ca. 70 m ² | 3 | 70 m ² | 210 |
| - Garten gestalteter Bereich (AKB) | 6 | 846 m ² | 5076 |
| Planzustand | | 1056 m ² | 5286 |

Der im Plangebiet der Ergänzung entstehende Eingriff in den Naturhaushalt durch den Verlust der Ackerflächen wird durch die Anlage der Gartenflächen kompensiert.

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 statt.

Arten- und Biotopschutz

Im Ergänzungsbereich ist der Biototyp Acker 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.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters. Andere nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten sind aufgrund der Nutzung als Ackerfläche nicht zu erwarten.

5. Auswirkungen der Abgrenzungs- und 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

Größe des Bereiches der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung 1056 m²

Stadt Haldensleben, Januar 2018