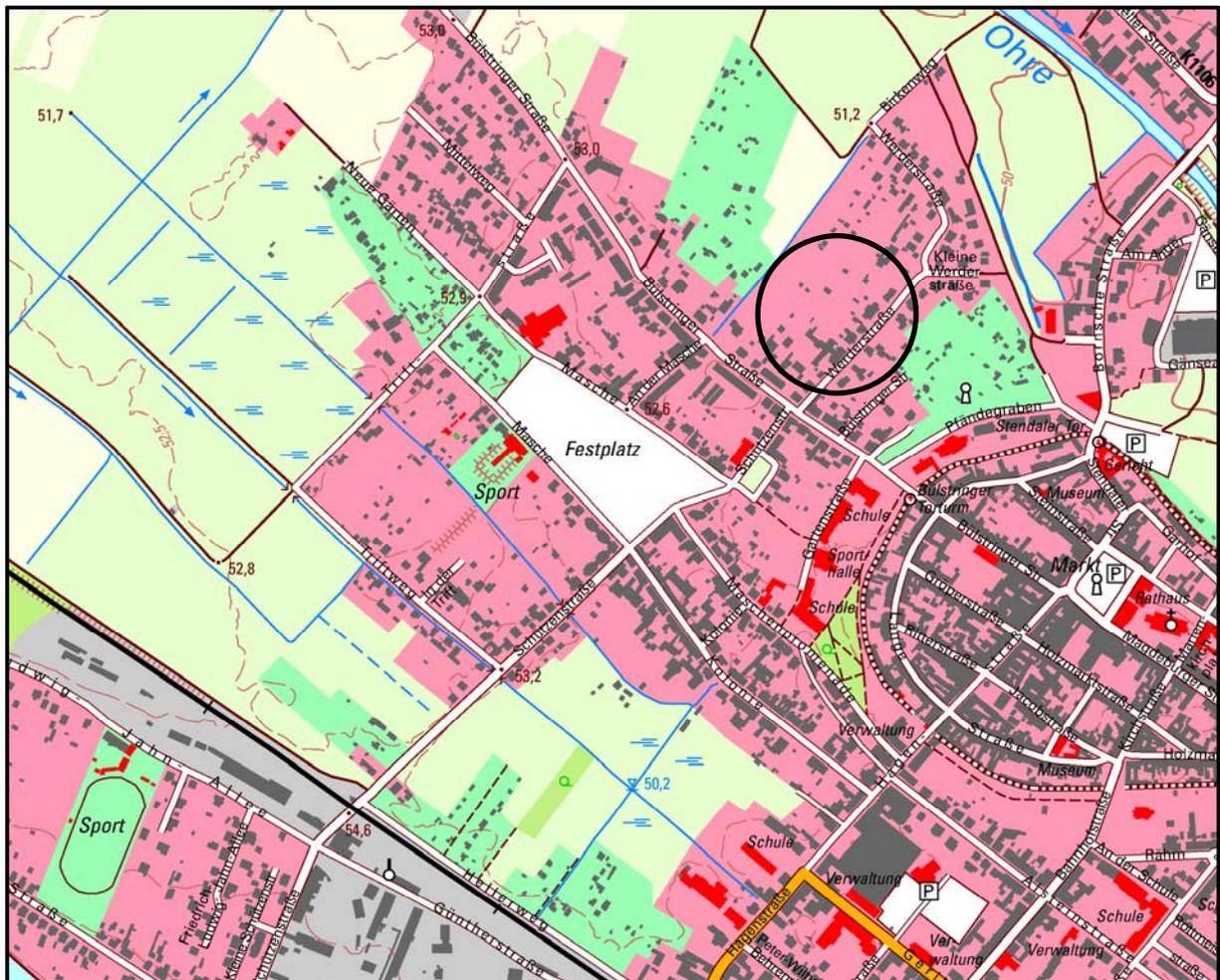


Satzung der Stadt Haldensleben über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage (Innenbereich) und die Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 295/8, 1469, 295/4, 1140/294, 1232/294 und 1233/294 der Flur 3 in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Haldensleben - "Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Werderstraße"

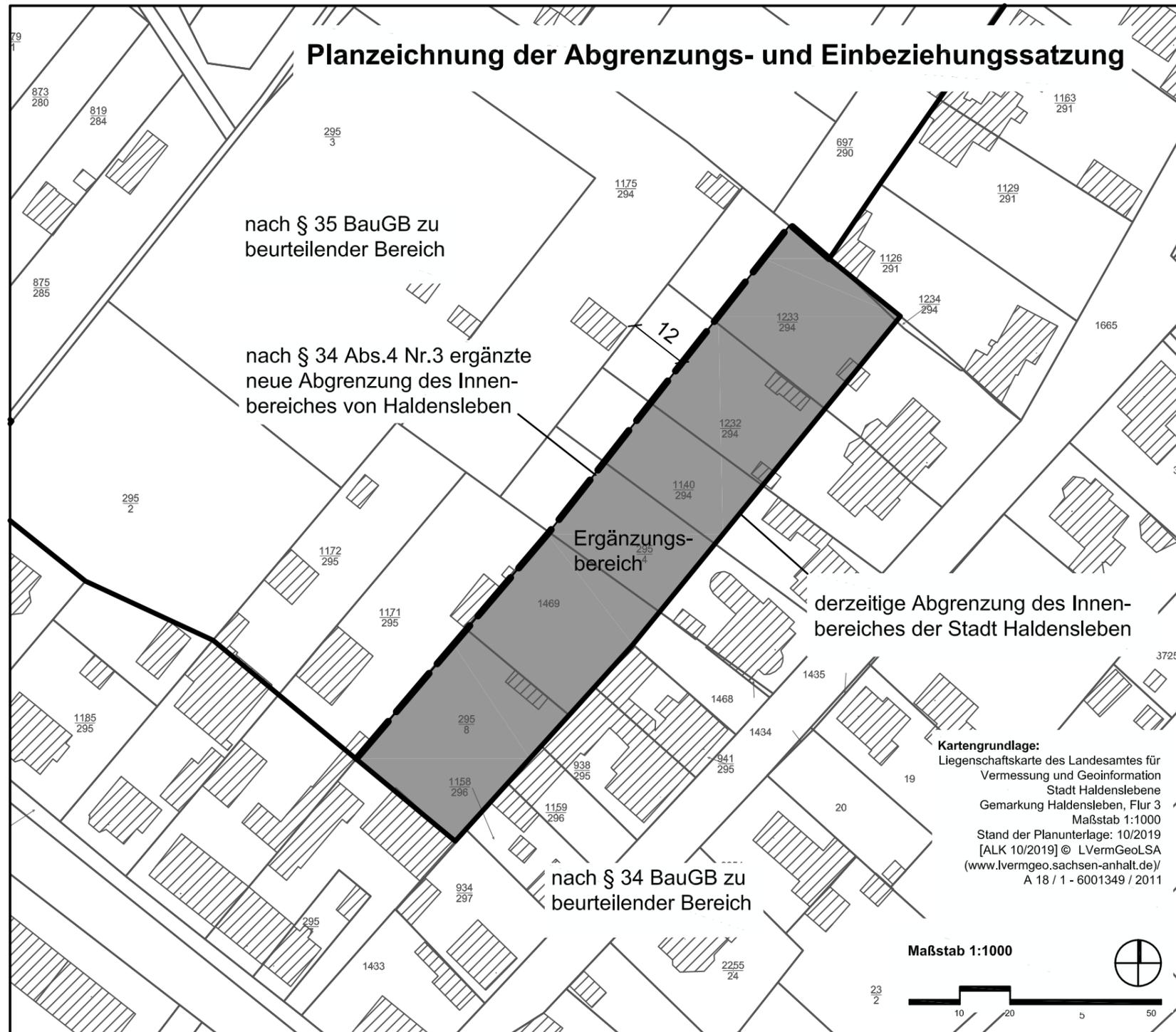
Beschluss Nr. 023 (VII.) /2019

Entwurf

Maßstab:1:1000



Übersichtsplan



Satzung der Stadt Haldensleben über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage (Innenbereich) und die Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 295/8, 1469, 295/4, 1140/294, 1232/294 und 1233/294 der Flur 3 in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Haldensleben - "Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Werderstraße"

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017 wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom die Satzung über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage (Innenbereich) und die Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 295/8, 1469, 295/4, 1140/294, 1232/294 und 1233/294 der Flur 3 in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Haldensleben - "Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Werderstraße" bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Stadt Haldensleben, den

stellv. Bürgermeisterin

Textliche Festsetzungen zur Einbeziehungssatzung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass je 3 m² bebauter Fläche im Einbeziehungsbereich 1 m² Baum- Strauchhecke aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist.

Die Kompensationsmaßnahme ist in der auf die Rohbaufertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode zu erbringen.

Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung, Dipl.Ing. Jaqueline Funke, 39167 Irxleben / Abendstraße 14a

Die Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 beschlossen.

Der Entwurf der Satzung hat öffentlich ausgelegen.

Als Satzung beschlossen.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Inkrafttreten

Planerhaltung § 215 BauGB

vom Stadtrat der Stadt Haldensleben gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 12.09.2019

vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am ortsüblich bekanntgemacht). Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

vom Stadtrat der Stadt Haldensleben am

Haldensleben, den

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind ambekanntgemacht worden. Damit ist die Satzung rechtsverbindlich.

Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Haldensleben, den

Haldensleben, den

Haldensleben, den

Haldensleben, den

Haldensleben, den

Haldensleben, den

stellv. Bürgermeisterin

stellv. Bürgermeisterin

stellv. Bürgermeisterin

stellv. Bürgermeisterin

stellv. Bürgermeisterin

stellv. Bürgermeisterin

Begründung zur Satzung der Stadt Haldensleben über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage (Innenbereich) und die Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 295/8, 1469, 295/4, 1140/294, 1232/294 und 1233/294, Flur 3, Gemarkung Haldensleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Haldensleben - Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung "Werderstraße"

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. Nutzung, Bodenverhältnisse	5
2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten 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 Naturhaushalt	7
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)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- 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), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S.66)

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

1. Allgemeines

Die Satzung der Stadt Haldensleben über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage (Innenbereich) und die Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 295/8, 1469, 295/4, 1140/294, 1232/294 und 1233/294 der Flur 3 der Gemarkung Haldensleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Haldensleben 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

Die Werderstraße in Haldensleben entwickelt sich seit der ergänzenden Bebauung durch Einfamilienhaussiedlungen zu einer nachgefragten, zentrumsnahen Wohnlage in Haldensleben. Die Bebauung abgehend von der Bülstringer Straße umfasst Wohngebäude, die überwiegend vor 1990 errichtet wurden, daran schließt sich das neue Wohngebiet auf dem Gelände des ehemaligen Nahrungsmittelbetriebes KATRO an. Die Altbebauung entlang der Werderstraße umfasst größere Grundstückstiefen mit bis zu 70 Metern, die in einer Tiefe von ca. 30 Metern bebaut sind. Seitens des Grundstückseigentümers des Flurstücks 1469 wurde die Anregung an die Stadt herangetragen, die rückwärtigen Grundstücksteile einer Bebaubarkeit zu zuführen, um innerörtliche Verdichtungsmöglichkeiten zu nutzen. Die Stadt Haldensleben hat dieses Anliegen geprüft und ist zu der Entscheidung gekommen, dass einer Nutzung dieser siedlungsintegrierten Baulandpotentiale der Vorzug vor einer Entwicklung auf landwirtschaftlichen Flächen zu geben ist. Da an die rückwärtigen Grundstücksteile der Bebauung nordwestlich der Werderstraße nur Gärten angrenzen, gehören diese Flächen nicht der im Zusammenhang bebauten Ortslage an.

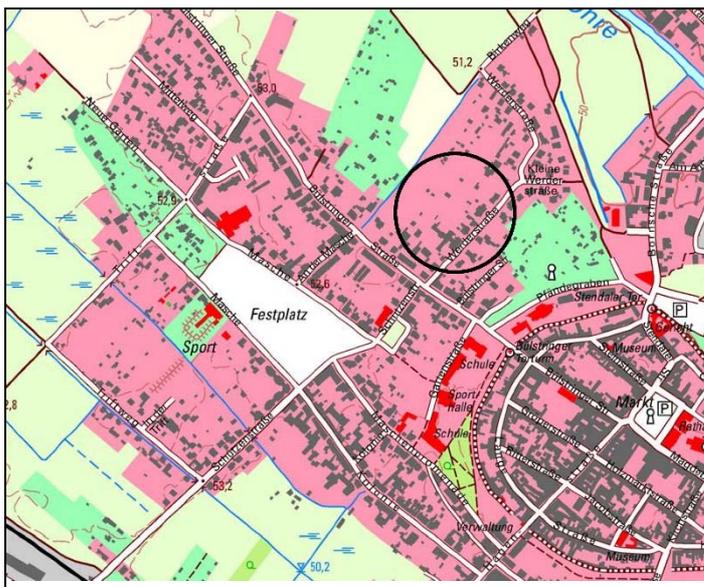
Da die Wohnnutzung nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB privilegiert ist, bedarf es zur Realisierung einer Wohnbebauung der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder dem Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB. Die Stadt hat sich für das Instrument der Einbeziehungssatzung entschieden, da hiermit ohne zu großen Planungs- und Kostenaufwand Planungsrecht geschaffen werden kann. Die Anregung für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ging vom Grundstückseigentümer des Flurstückes 1469 aus. Die Abgrenzung der Satzung richtet sich jedoch nach städtebaulichen Kriterien. So ist im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes die Einbeziehung auf die benachbarten Grundstücke bis einschließlich dem Flurstück 1233/294 auszudehnen, die sich in der gleichen städtebaulichen Situation befinden. Der Bereich der Einbeziehung umfasst somit eine Gesamtfläche von

3.708 m². Insgesamt ist die Errichtung von bis zu 5 zusätzlichen Einfamilienhäusern möglich. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass alle Grundstückseigentümer von dem Baurecht Gebrauch machen werden. Die Grundstücke sind durch die Werderstraße erschlossen. Die Einbeziehungssatzung ermöglicht eine Bautiefe bis zu 55 Meter. Sollen Teile von Gebäuden mehr als 50 Meter von der Werderstraße entfernt errichtet werden, sind die Bestimmungen des § 5 BauO LSA über Feuerwehrezufahrten zu beachten.

Die Einbeziehungssatzung dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Die Satzung ist somit städtebaulich erforderlich.

1.2. Abgrenzung der Einbeziehungssatzung

Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben eine Größe von ca. 3.708 m². Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 295/8, 1469, 295/4, 1140/294, 1232/294 und 1233/294 der Flur 3 der Gemarkung Haldensleben. Die Einbeziehungssatzung schließt nordwestlich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage entlang der Werderstraße an.



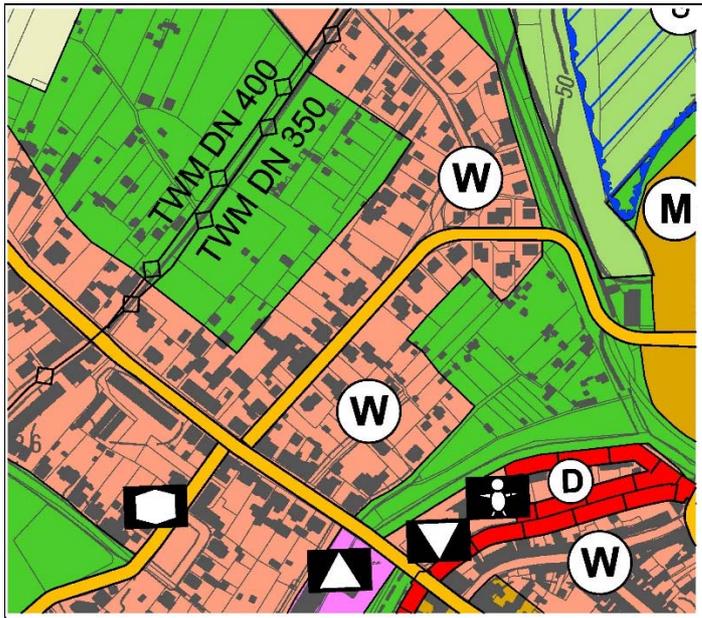
Lage des Plangebietes

[TK 10/2019] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A 18/1-6001349/2011

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Einbeziehungssatzung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Ziele der Raumordnung sind durch die Einbeziehungssatzung nicht betroffen. Das Planvorhaben fällt als Satzung nach § 34 Abs.4 BauGB 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 Flächen-nutzungsplan der Stadt Haldensleben

[TK10 10/2019] © LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A 18/1-6001349/2011

1.4. Nutzung, Bodenverhältnisse

derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit für wohngrundstücksangehörige Gärten genutzt.

Bodenverhältnisse

Für die Satzung ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die zulässige bauliche Nutzung relevant. Die Umgebung des Plangebietes ist bebaut. Erhebliche Einschränkungen der Tragfähigkeit des Bodens sind nicht bekannt.

Versickerungsbedingungen

Im Planungsgebiet steht der obere Grundwasserleiter oberflächennah an. Die Versickerungsbedingungen sind ungünstig. Ein Anschluss an die Niederschlagswasserkanalisation ist voraussichtlich erforderlich.

Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes (WSG) des Wasserwerkes Haldensleben gemäß Schutzgebietsverordnung des Landkreises Börde vom 01.03.2018. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der vorgenannten Verordnung sind zu beachten. Für die Wohnbebauung besonders relevant ist das Verbot der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme. Sollten beim Rückbau von Flächen Altlasten (wassergefährdende Stoffe im Boden und Grundwasser) ermittelt werden, so ist der Fachbereich Natur und Umwelt des Landkreises Börde zu benachrichtigen. Die anfallenden Abfall- und Reststoffe sowie die Altlasten sind nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Die untere Wasserbehörde weist auf folgende Sachverhalte hin:

- Wenn im Plangebiet Brunnen (zum Beispiel zur Gartenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Eine Bohrung in die Liegendschicht des ersten Grundwasserleiters ist nicht genehmigungsfähig.
- Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig

werden (zum Beispiel für Fundamentbau) sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 8-10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen.

- Aufgrund der geringen Geschüttheit des Grundwassers des ersten Grundwasserleiters sind bei sämtlichen Handlungen und Maßnahmen die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG in besonderem Maße zu beachten.
- Bei Gewässerbenutzungen im Plangebiet, insbesondere bei Entnahmen, ist auf mögliche Verunreinigungen des zutage gefördertem Wassers gegebenenfalls auch nutzungsbezogen zu achten.

archäologische Belange

Das Plangebiet befindet sich im so genannten Altsiedelland, im ehemaligen Randbereich der Ohre. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Eisenzeit, des Mittelalters und der Neuzeit zutage. Trotz umfangreicher moderner Störungen und Aufschüttungen ist es möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.

Der Baubeginn muss dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie rechtzeitig mitgeteilt werden, damit eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden kann. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Abs.2 DenkSchG LSA).

2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilflächen in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen

2.1. Ergänzung des Siedlungsbereiches

Die Ergänzung des Siedlungsbereiches der Ortslage Haldensleben ist erforderlich, um Baugrundstücke für Einfamilienhäuser bedarfsgerecht zur Verfügung zu stellen. Der geplante Standort nutzt vorhandene Erschließungsanlagen. Die Ergänzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Bauflächen werden durch die Bebauung abgerundet. Die bauliche Entwicklung wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. 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 Südosten benachbarte Einfamilienhausbebauung an der Werderstraße geprägt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Wohngebiet.

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 0,6
- zwei Vollgeschosse

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen ist nicht erforderlich. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Auch in den benachbarten Gebieten sind bauliche Anlagen vorhanden, die einen Abstand von bis zu 55 Meter zur Straße aufweisen.

Zusätzlich wurde als Festsetzung das Anpflanzen einer Baum–Strauch-Hecke zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt aufgenommen (vgl. Pkt. 2.3.).

2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Der betroffene Bereich ist derzeit weitgehend unversiegelt. Er wird als Gartenfläche genutzt. Die geplante Bebauung verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff soll durch Anpflanzung von Laubgehölzhecken aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern ausgeglichen werden. Die Größe der erforderlichen Fläche wurde textlich in Bezug auf die Neuversiegelung festgesetzt (vgl. hierzu Pkt. 4.2.). Dies hat den Vorteil, dass für die Flächen, die weiterhin als Garten genutzt werden keine Kompensation erforderlich ist. Die Anpflanzungen sollen vorzugsweise am Nordwestrand der Grundstücke erfolgen, um das Plangebiet gegenüber der offenen Landschaft einzugrünen. Lagefestsetzungen sind nicht vorgesehen, um die Nutzungsflexibilität der Grundstücke nicht zu stark einzuschränken.

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 Werderstraße. Hierdurch ist eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet. Die Einbeziehungssatzung ermöglicht eine Bautiefe bis zu 55 Meter. Sollen Teile von Gebäuden mehr als 50 Meter von der Werderstraße entfernt errichtet werden, sind die Bestimmungen des § 5 BauO LSA über Feuerwehrezufahrten zu beachten.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Die Erschließung der Grundstücke kann über die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung im Bereich der öffentlichen Straße erfolgen. Durch den Eigentümer ist rechtzeitig ein Antrag auf Herstellung des Trinkwasseranschlusses über ein Installationsunternehmen zu stellen und den Stadtwerken zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Netzbetreiber der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Die Grundstücke können an das Elektroenergieversorgungsnetz in der Werderstraße angeschlossen werden.

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Ob ein Anschluss an das Erdgasnetz möglich ist, ist im Abstimmungsverfahren zu prüfen.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über die Bauherren-Hotline oder unter www.telekom.de beauftragen.

Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Restabfallbehälter sind am Abholtag an der Werderstraße zur Abholung bereitzustellen.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Der Verband wird im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB beteiligt. Die Aussagen zur Schmutzwasserbeseitigung werden nach Vorlage der Stellungnahme ergänzt.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Die Grundstücke müssen an die Niederschlagswasserkanalisation angeschlossen werden. Der Verband wird im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB beteiligt.

4. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

Die Einbeziehungssatzung hat die folgenden 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. Die Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes sind zu beachten. (vgl. hierzu Pkt. 1.4.)

Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss der Grundstücke an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle, die die Kommunalservice Landkreis Börde AöR 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. Das Plangebiet ist nicht erkennbar wesentlichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

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 des Biotoptyps Garten (AKB).

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.

Für die vorliegende Einbeziehungssatzung ist die Eingriffsbilanzierung aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer so festzusetzen, dass eine Benachteiligung der Grundeigentümer verhindert wird, die die derzeitige Gartennutzung beibehalten wollen. Vorliegend ist im Ausgangszustand der Biotoptyp Garten (Biotoptyp AKB) mit 5 Wertpunkten je m² nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorhanden, der außerhalb der überbauten Fläche in der Regel auch bei Einfamilienhäusern bestehen bleibt. Mit einer Überbauung ist der Verlust von 5 Wertpunkten je m² (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) verbunden. Der Planzustand der überbauten Fläche ist mit 0 Wertpunkten anzusetzen. Zur Kompensation soll der Biotoptyp Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen angepflanzt werden. Der Biotoptyp wird nach dem Bewertungsmodell mit 16 Wertpunkten / m² beziffert. Durch 1 m² Baum-Strauch-Hecke werden somit ca. 3 m² bebaute Fläche kompensiert. Dies bildet die Grundlage der vorgenommenen Festsetzung zur Kompensation. Die zukünftig zulässigen Eingriffe können hierdurch kompensiert werden.

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 beeinträchtigt sind. Zunächst wurde 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 Einbeziehungsbereich ist der Biotoptyp Garten (AKB) 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 europäische Vogelarten und die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten, von denen im Plangebiet nur die europäischen Vogelarten zu erwarten sind. Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte (zum Beispiel Baumbrüter) ist im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungsperiode (vom 01.03. bis zum 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten. Eine Gehölbeseitigung ist nur außerhalb dieser Zeiten zulässig.

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 nicht gegeben.

6. Flächenbilanz

Einbeziehungsbereich 3.708 m²

Stadt Haldensleben, April 2020