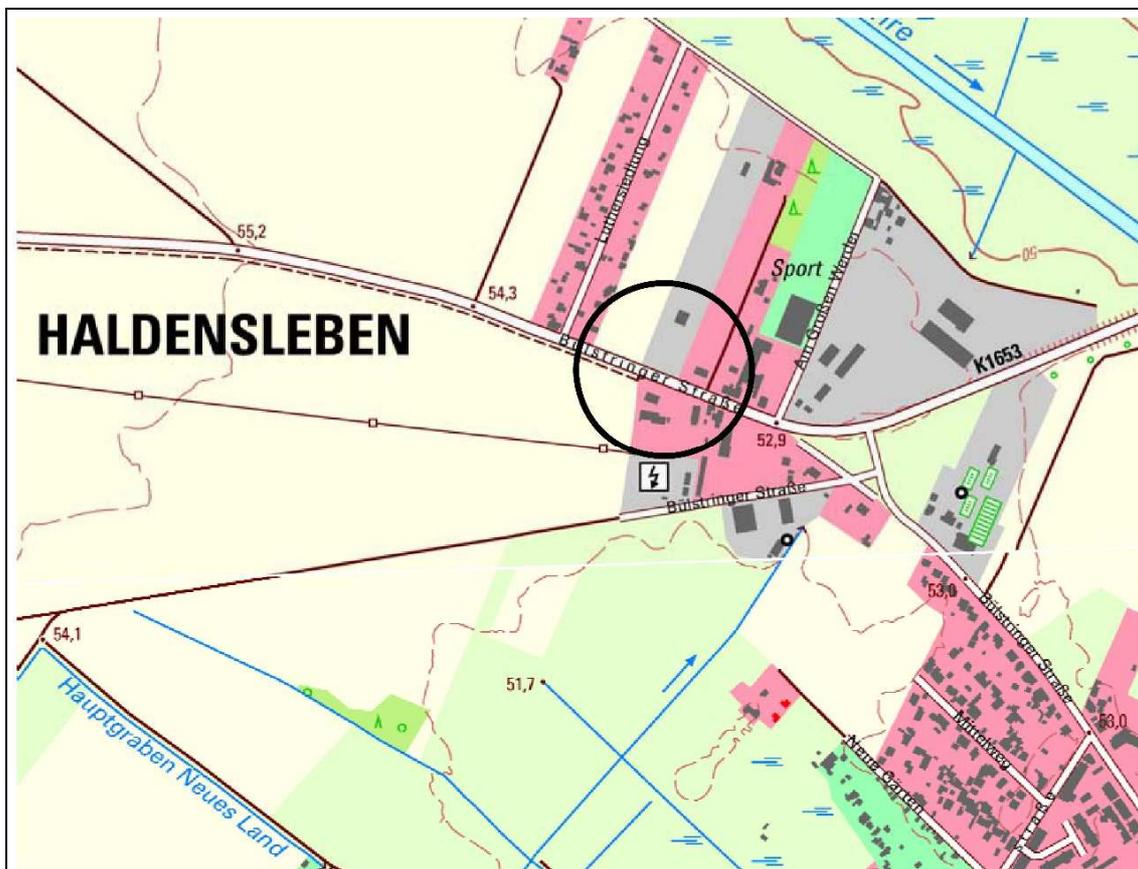


Beschluss Nr. 311-(VII.)/2022

Satzung – Februar 2023



## **Begründung zur Satzung der Stadt Haldensleben über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage (Innenbereich) und die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks 189/1, Flur 3, Gemarkung Haldensleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Haldensleben - Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung "Bülstringer Straße"**

### **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	7
2.1.      Ergänzung des Siedlungsbereiches	7
2.2.      Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung	7
2.3.      Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt	7
3.        Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf öffentliche Belange	8
3.1.      Erschließung	8
4.        Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -	9
4.1.      Belange des Umweltschutzes	9
4.2.      Naturschutz und Landschaftspflege	10
5.        Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf private Belange	11
6.        Flächenbilanz	11

## **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 1 und 2 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6)
- 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 07.06.2022 (GVBl. LSA S.130).

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 einer Teilfläche des Flurstücks 189/1 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 Bülstringer Straße in Haldensleben schließt am westlichen Ortsrand südlich der Straße mit dem Grundstück Nr.111 ab. Nördlich der Straße befindet sich gegenüber dem Gebäude ein Teil einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte auf dem Flurstück 189/1, auf dem eine intensive Tierhaltung betrieben wird. Die Bebauung der Nordseite bleibt mit dem Gebäude Bülstringer Straße 112 derzeit hinter der Bebauung auf der Südseite zurück. Auf dem Flurstück 189/1 beabsichtigt der Grundeigentümer, der als Hufschmied tätig ist, die Errichtung eines Wohngebäudes und einer Garage zum Abstellen des Betriebsfahrzeugs. Die berufliche Tätigkeit selbst wird auf den jeweiligen Reiterhöfen ausgeführt. Die Stadt Haldensleben hat das Anliegen des Grundeigentümers geprüft und festgestellt, dass durch eine Wohnbebauung auf dem Flurstück 189/1 die Ortslage städtebaulich geordnet abgerundet werden kann.

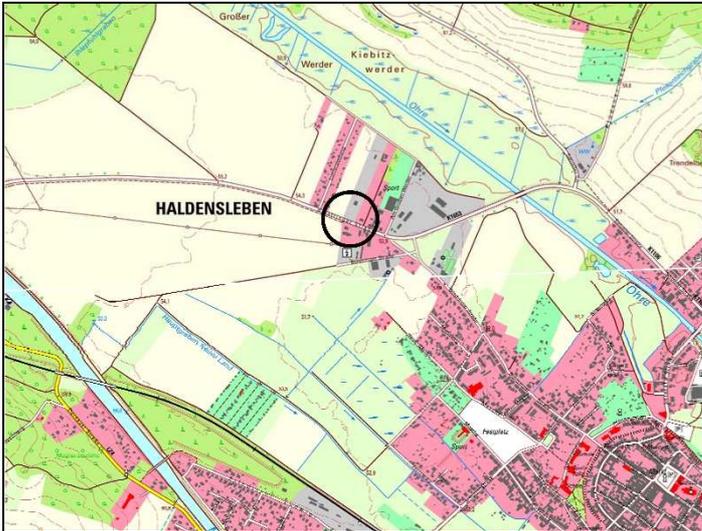
Da die Wohnnutzung nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB privilegiert ist, bedarf es zur Realisierung der Wohnbebauung der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder dem Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB. Die Stadt hat sich für das Instrument der Einbeziehungssatzung entschieden, da hiermit ohne zu großen Planungs- und Kostenaufwand Planungsrecht geschaffen werden kann.

Der Bereich der Einbeziehung umfasst eine Gesamtfläche von 1.829 m<sup>2</sup>. Es ist die Errichtung von einem Einfamilienhaus und einer Betriebsgarage geplant. Das Grundstück ist durch die Bülstringer Straße erschlossen. Es befindet sich überwiegend innerhalb der Ortsdurchfahrt. Die Einbeziehungssatzung ermöglicht eine Bautiefe bis zu 35 Meter.

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. 1.829 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 189/1 der Flur 3 der Gemarkung Haldensleben. Die Einbeziehungssatzung schließt nordwestlich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage entlang der Bülstringer Straße an.

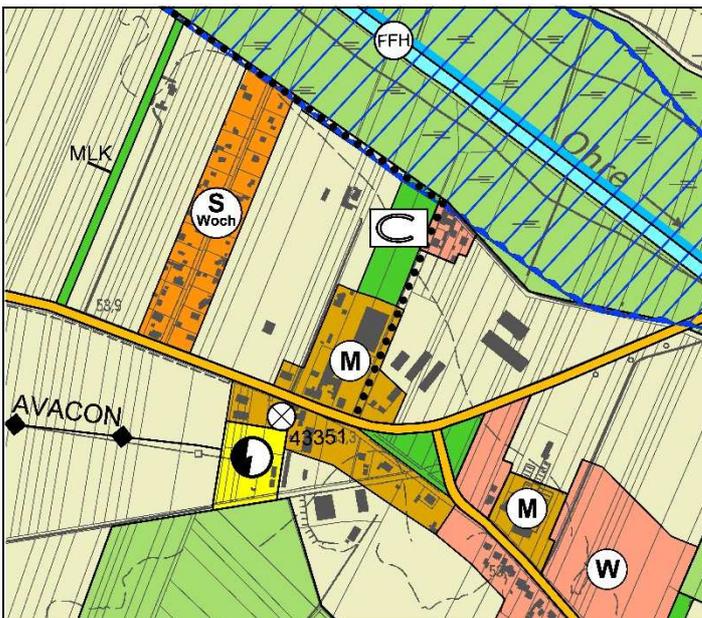


Lage des Plangebietes

[TK 10/2019] © 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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben

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

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bisher nicht als Baufläche dargestellt. Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar Rn. 118b zu § 34 führt an "Nicht erforderlich ist, dass

für einzelne Außenbereichsflächen im Flächennutzungsplan Bauflächen dargestellt sind." Die Einbeziehungssatzung unterliegt nicht dem Entwicklungserfordernis nach § 8 Abs.2 BauGB. Dieses gilt nur für Bebauungspläne. Gleichwohl muss die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies ist gegeben. Die an der Bülstringer Straße vorhandene Bebauung wird städtebaulich geordnet abgerundet. Bodenrechtlich beachtliche Spannungen entstehen durch die Einbeziehung der Flächen in den Innenbereich nicht. Vorhandene Erschließungsanlagen werden für die Bebauung genutzt.

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 untere Landesplanungsbehörde wird im Aufstellungsverfahren beteiligt.

#### **1.4. Nutzung, Bodenverhältnisse**

##### derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit intensiv für die Tierhaltung genutzt. Die Fläche weist erhebliche Narbenschäden auf.

##### Bodenverhältnisse

Für die Satzung ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die zulässige bauliche Nutzung relevant. Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (zum Beispiel Erdfälle) sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen im zu betrachtenden Standortbereich nicht bekannt. Gemäß der digitalen geologischen Karte und der nahegelegenen Bohrungen kommen im betreffenden Bereich unter der Geländeoberkante Sande vor. Um die genaue Tragfähigkeit des Bodens bewerten zu können, empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergwesen im Vorfeld der Errichtung von der Neubebauung eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN4020 bzw. DIN EN1997-2 durchführen zu lassen.

##### Versickerungsbedingungen

In der Umgebung, südöstlich des Plangebietes abgeteufte Bohrungen (Landesbohrdatenbank) trafen in Tiefen zwischen 1,8 und 2,7 Meter auf Grundwasser. Falls die Errichtung von Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen ist, so ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) zu berücksichtigen (Angaben sind beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt in Erfahrung zu bringen) sowie die Durchlässigkeit des Untergrundes durch eine entsprechende Untersuchung zu prüfen.

##### Wasserschutzgebiet

Das 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 Tiefenbohrungen zur Gewinnung von Erdwärme.

##### bergbauliche Belange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes Zielitz II 614/90/1008. Rechtsinhaber des Bergbaufeldes ist die K+S Minerals and Agriculture GmbH Kassel. 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 Ab-

senkungen bis max. 0,5 m  $\pm$ 50 % zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbau-stand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefklagen 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 20 km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben grundsätzlich keine bergschadenskundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind Beeinträchtigungen der Vorhaben im Plan-gebiet nach derzeitigem Erkenntnisstand auszuschließen.

#### archäologische Belange

Aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bestehen aufgrund der topo-graphischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten an der Ohre sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Boden-eingriffen bei dem Bauvorhaben in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Eisenzeit, des Mittelalters und der Neuzeit zutage. Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt.

Gemäß § 2 in Verbindung mit § 18 Abs.1 DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Alle Kulturdenkmale genießen gemäß § 14 Abs.1 und § 14 Abs.2 Gleichbehandlung. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist ein mitwirkungsbedürftiger Verwaltungsakt. Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass bei Erdingriffen archäologische Kulturdenkmale verändert werden, kann ein repräsentatives Dokumentationsraster (1.Dokumen-tationsabschnitt) mit Ziel zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz innerhalb des eingegrenzten Planungsgebietes zuzüglich begründeter Anhaltspunkte für Kulturdenkmale dazu dienen, das Versagen einer Genehmigung abzuwenden. Dieser Schritt kann der Genehmigung vorgelagert oder von dieser umfasst sein.

Aus facharchäologischer Sicht kann dem Vorhaben nur zugestimmt werden, wenn gewährleistet ist, dass der konkrete Beginn der Erdarbeiten mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA zwei Wochen zuvor mitgeteilt wird, damit die Fläche des Bauvorhabens in Augen-schein genommen werden kann.

Auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale wird hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unver-ändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen.

#### Kampfmittel

Für das Flurstück 189/1 in der Gemarkung Haldensleben der Flur 3 wurde durch das Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit des Landkreises Börde kein Verdacht auf eine Kampfmittel-belastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht be-gründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

### Hochwasserrisiko

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und außerhalb von Hochwasserrisikogebieten (§ 78b WHG).

## **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 bedarfsgerecht ein weiteres Baugrundstück 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. 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 westlich angrenzende Einfamilienhausbebauung 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
- ein bis zwei Vollgeschosse

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen ist nicht erforderlich. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB.

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 Intensivgrünland zur Tierhaltung genutzt und weist erhebliche Narbenschäden auf. 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 als Garten genutzt werden keine Kompensation erforderlich ist. Die Anpflanzungen sollen vorzugsweise am Ostrand des Grundstücks erfolgen. 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 Bülstringer Straße. Die Grenze der Ortsdurchfahrt befindet sich unmittelbar am Grundstück auf der klargestellten Abgrenzung von Außen- und Innenbereich in der Planzeichnung (Westgrenze des Grundstücks Bülstringer Straße 111). Die Zufahrt ist möglichst innerhalb der Ortsdurchfahrt anzuordnen. Hierdurch ist eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet. Aus straßenrechtlicher Sicht des Landkreises gibt es für den geplanten Neubau hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs keine Bedenken. Der Landkreis ist Baulastträger für die Fahrbahn und die Stadt ist für die Nebenbereiche zuständig. Dazu ist vor Bauantragstellung ein Lageplan mit der gewünschten Zufahrt beim Amt für Straßenbau und -unterhaltung einzureichen. Weiterhin ist ein Antrag auf Grundstückszufahrt bei der Stadt Haldensleben, Fachabteilung Tiefbau zu stellen.

#### Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Das Grundstück ist an das Trinkwassernetz angeschlossen.

Netzbetreiber der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Das Grundstück ist bereits an das Elektroenergieversorgungsnetz in der Bülstringer Straße angeschlossen.

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

Das Telekommunikationsnetz in der Stadt Haldensleben wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Soll auf dem neuen Grundstück ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bittet die Deutsche Telekom rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit ihr in Verbindung zu treten.

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

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Seitens des Abwasserverbandes bestehen keine Bedenken gegen den Inhalt der Satzung. Das betreffende Grundstück der Gemarkung Haldensleben, Flur 3, Flurstück 189/1 verfügt bereits über einen vollständig hergestellten Schmutzwasserhausanschluss. In diesem Zusammenhang weist der Abwasserverband darauf hin, dass mit der rechtskräftigen Zuordnung zum Innenbereich nach § 34 BauGB das Grundstück der sofortigen Beitragspflicht nach den Satzungsregularien des Abwasserverbandes unterliegt.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Das Niederschlagswasser soll im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Es besteht auch die Möglichkeit des Anschlusses an zentrale Niederschlagswasserbeseitigungsanlage des Abwasserverbandes.

#### **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-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. Die Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes sind zu beachten. (vgl. hierzu Punkt 1.4. der Begründung)

##### Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss des Grundstücks 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 dem Lärm der Bülstringer Straße ausgesetzt. Hierzu wird die Einhaltung eines Abstandes des geplanten Wohngebäudes zur Straße entsprechend dem Gebäude Bülstringer Straße 112 empfohlen. Gegebenenfalls sind auf Grundlage der Bestimmungen des § 15 BauO LSA weitere passive Maßnahmen des Schallschutzes erforderlich. Die Ausrichtung der Außenwohnbereiche soll zur lärmabgewandten Seite erfolgen.

## 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 Biototyps devastiertes Grünland (GSX).

### 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.

<b>Ausgangszustand</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wert</b>
- devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden (GSX)	6	1.829 m <sup>2</sup>	10.974
<b>Ausgangszustand</b>		1.829 m <sup>2</sup>	10.974
<b>Planzustand</b>			
- bebaute Fläche Einfamilienhaus im Einbeziehungsbereich ca. 200 m <sup>2</sup>	0	200 m <sup>2</sup>	0
- zusätzlich versiegelt durch Zufahrt, Zuwegung zum Haus etc. (weitfugiges Pflaster) ca. 100 m <sup>2</sup>	3	100 m <sup>2</sup>	300
- Garten gestalteter Bereich (AKB)	6	1.379 m <sup>2</sup>	8.274
- Baum-Strauch-Hecke (HHB)	16	150 m <sup>2</sup>	2.400
<b>Planzustand</b>		1.829 m <sup>2</sup>	10.974

Durch die Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen in einer Breite von 3 Metern auf insgesamt ca. 150 m<sup>2</sup> kann der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt im Einbeziehungsbereich 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 um Böden, deren Bodenstruktur und Ausprägung 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 Einbeziehungsbereich selbst ist der Biotoptyp Grünland (intensiv genutzt, mit starken Narbenschäden) 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, europäische Vogelarten oder andere nach Rechtsverordnung geschützte Arten.

Die Flora im Plangebiet weist keine Besonderheiten auf. Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten sind nicht vorzufinden. Bezüglich der Fauna stellt sich das Plangebiet als an den Siedlungsbereich angrenzende Fläche dar, die den Störwirkungen durch angrenzende Nutzungen ausgesetzt ist und selbst intensiv genutzt wird. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Tierarten vorgefunden.

Die Baumaßnahmen sollten außerhalb der Brut- und Setzzeiten begonnen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können hierdurch vermieden werden.

## **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.

Die privaten Belange des Grundeigentümers werden gefördert. Für benachbarte Wohnungen wird sich die Wohnumgebung ändern. Erhebliche, unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen privater Belange sind durch Änderung einer intensiv für die Tierhaltung genutzten Fläche in eine mit Wohnnutzung bebaute Fläche jedoch nicht gegeben.

## **6. Flächenbilanz**

Einbeziehungsbereich 1.829 m<sup>2</sup>

Stadt Haldensleben, Februar 2023