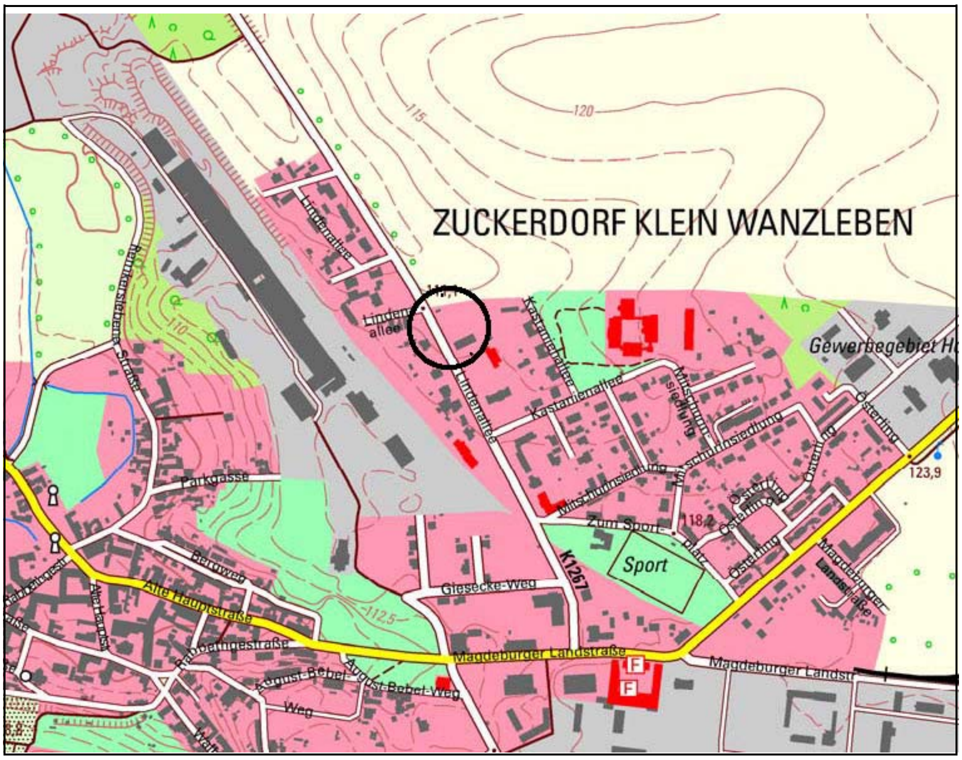
Bauleitplanung der Stadt Wanzleben – Börde

Landkreis Börde

Satzung der Stadt Wanzleben - Börde über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 16/26 und 469/16 der Flur 2, Gemarkung Klein Wanzleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Zuckerdorf Klein Wanzleben
- Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Lindenallee -

Satzung – September 2021



Lage in der Ortslage Klein Wanzleben, Stadt Wanzleben - Börde
[TK10 10/2017] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1-6022672/2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung/ Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / E-Mail Funke.Stadtplanung@web.de

Begründung zur Satzung der Stadt Wanzleben - Börde über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 16/26 und 469/16 der Flur 2, Gemarkung Klein Wanzleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Zuckerdorf Klein Wanzleben - Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Lindenallee -

Inhaltsverzeichnis

		Seite
0.	Rechtsgrundlage	3
1.	Allgemeines	3
1.1.	Allgemeine Ziele der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung, räumlicher Geltungsbereich	3
1.2.	Abgrenzung der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung	4
1.3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.4.	Bodenverhältnisse	5
1.5.	Trafostationen, Leitungen und Kanäle im Bereich der Satzung	6
2.	Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen	6
2.1.	Einbeziehung in den Innenbereich	6
2.2.	Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung	6
3.	Auswirkungen der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung auf öffentliche Belange	7
3.1.	Erschließung	7
4.	Auswirkungen der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -	8
4.1.	Belange des Umweltschutzes	8
4.2.	Naturschutz und Landschaftspflege	9
5.	Auswirkungen der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung auf private Belange	10
6.	Flächenbilanz	10

0. Rechtsgrundlagen

Der Satzung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- 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 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).

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

1. Allgemeines

Die Satzung der Stadt Wanzleben - Börde über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 16/26 und 469/16 der Flur 2 der Gemarkung Klein Wanzleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Zuckerdorf Klein Wanzleben 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 Einbeziehungssatzung, räumlicher Geltungsbereich

Die Lindenallee im Zuckerdorf Klein Wanzleben beginnt an der Alten Hauptstraße nach Norden. Als Kreisstraße K 1267 verbindet sie Klein Wanzleben mit Remkersleben. Die Westseite der Lindenallee ist weiter nach Norden bebaut als die Ostseite. Auf der Ostseite grenzt nördlich der vorhandenen Baugrundstücke die Gemarkung Remkersleben an. Die Bebauung der Ostseite schließt mit dem Betriebsgelände eines kleineren Kfz-Werkstattbetriebes nördlich der Kindertagesstätte Klein Wanzleben auf den Flurstücken 469/16 und 16/26 ab. Der nördliche Teil des Betriebsgeländes soll durch eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus für den Betriebsinhaber nachgenutzt werden. Das vorhandene Betriebsgebäude befindet sich im Süden des Grundstücks. Gemäß der Einschätzung des Landkreises Börde sind die Flächen nördlich des Betriebsgebäudes dem Außenbereich zu zuordnen. Eine örtliche Prüfung hat ergeben, dass zumindest die befestigte Stellplatzanlage und die Zuwegung dem Innenbereich der bebauten Ortslage im Rahmen einer Klarstellung zugeordnet werden kann. Die wassergebunden befestigte bzw. als Rasenfläche gepflegte Fläche, auf der Pkw´s abgestellt werden, nimmt nicht mehr am Zusammenhang der bebauten Ortslage teil, auch wenn sie Bestandteil des gewerblich genutzten Grundstücks ist. Auf der Fläche beabsichtigt der Betriebsinhaber die Errichtung eines Einfamilienhauses.
Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde als Wohnbaufläche dargestellt. Die nördlich angrenzenden Flächen sind für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen, die jedoch eher eine langfristige Entwicklungsperspektive darstellt.
Die Erschließung erfolgt durch die Lindenallee. Die Flächen gehören dem Siedlungsbereich von Klein Wanzleben an. Aufgrund der Nutzung als Stellplatzanlage weisen sie nutzungsbedingt eine

geringe Bedeutung für den Naturhaushalt auf. Aufgrund der Integration in die Ortsstruktur sind sie für eine Einbeziehung in den Siedlungsbereich besonders geeignet.

Da Betriebswohngebäude nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB privilegiert ist, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder dem Erlass einer Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB. Die Stadt hat sich für das Instrument der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung entschieden, da hiermit ohne zu großen Planungs- und Kostenaufwand Planungsrecht geschaffen werden kann.
Planerisch gesichert werden soll die Errichtung eines Einfamilienhauses für den Betriebsinhaber im Einbeziehungsbereich. Gleichzeitig soll klargestellt werden, dass die befestigte Stellplatzanlage Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist.
Die Satzung umfasst die direkt an die Lindenallee angrenzenden Flächen der Flurstücke 16/26 und 469/16, (Flur 2, Gemarkung Klein Wanzleben) in einer Grundstückstiefe von ca. 43 Metern gemessen von der Straßenbegrenzungslinie und damit im Sinne des § 127 Abs.2 BauGB erschlossene Flächen. Die Lindenallee ist als Kreisstraße ausgebaut. Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich.

Die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung dient der geordneten Nachnutzung des bereits baulich vorgeprägten Grundstücks und der bedarfsgerechten Bereitstellung von Bauflächen in der Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben für den betrieblichen Wohnbedarf. Sie ist städtebaulich erforderlich, da die Teilfläche des Betriebsgrundstücks derzeit dem Außenbereich zuzuordnen ist.

1.2. Abgrenzung der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung

Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben eine Größe von ca. 1.259 m^2. Der Geltungsbereich umfasst:

Gemarkung Klein Wanzleben, Flur 2, Flurstück 16/26 und 469/16 (teilweise)

Die Einbeziehung weiterer Flächen nördlich des Einbeziehungsbereiches wurde geprüft, jedoch verworfen, da für diese Flächen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Luftbild

[DOP / 10/2018] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1-6022672/2011

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

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde als Wohnbaufläche dargestellt. Die Einbeziehungssatzung wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.
Die Ziele der Raumordnung sind durch die geringfügige Erweiterung der Ortslage nicht betroffen. Das Vorhaben ist dem Eigenbedarf zu zuordnen. Das Planvorhaben ist gemäß der Stellungnahme der unteren Landesentwicklungsbehörde nicht raumbedeutsam. Das Planverfahren fällt unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018.

1.4. Bodenverhältnisse

Versickerungsbedingungen

Nach den vorliegenden Daten des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt stehen an der Oberfläche bzw. oberflächennah überwiegend lehmig - schluffige Schichten an (Löß, Geschiebelehm, Geschiebemergel), die für die Versickerung des Niederschlagswassers ungünstig sind. In regenreichen Jahreszeiten besteht die Gefahr von Staunässe. Durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung, sollte vorab standortkonkret geprüft werden, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DVVA-A138 (hier vor allem der geeignete kf-Wert) im Plangebiet gegeben sind.

Kampfmittel

Für dieses Flurstück wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz 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.

archäologische Belange

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befindet sich das Vorhaben im Bereich eines bekannten archäologischen Denkmals (Klein Wanzleben Fundplatz 11). Dabei handelt es sich um eine mittelalterliche Siedlung, die über Lesefunde und über Archivunterlagen bekannt geworden ist (Wüstung D). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge der Erschließung und Bebauung in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Die Kosten der archäologischen Dokumentation sind gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen.

1.5. Trafostationen, Leitungen und Kanäle im Bereich der Satzung

Das Plangebiet war ursprünglich Bestandteil eines Betriebshofes des Energieversorgungsunternehmens. Neben der Trafostation verlaufen auf dem Grundstück noch weitere Mittelspannungsleitungen von der Trafostation nach Norden und zum Betriebsgebäude des Kfz-Werkstattbetriebes, die teilweise mögliche Bauflächen berühren. Weiterhin verlaufen im Plangebiet Gasleitungen, Niederspannungsleitungen und Fernmeldeleitungen der Avacon Netz GmbH, zu denen Abstände zu berücksichtigen sind. Parallel zur Lindenallee verläuft in Straßennähe ein Mischwasserkanal des Trink- und Abwasserverbandes Börde und eine Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom Technik GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Vielzahl der Leitungen vor jeglichen erdeingreifenden Arbeiten das Einholen von Leitungsauskünften und Abstimmungen mit den Leitungseigentümern zu den einzuhaltenden Abständen erforderlich sind.

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

2.1. Einbeziehung in den Innenbereich

Die Einbeziehung in den Innenbereich der Ortslage Zuckerdorf Klein Wanzleben ist erforderlich, um ein Baugrundstück für ein Einfamilienhaus für den Bedarf des Betriebsinhabers zur Verfügung zu stellen. Der geplante Standort nutzt vorhandene Erschließungsanlagen und baulich vorgeprägte Flächen. Die Einbeziehung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es sind im Rahmen der Abgrenzungs- und 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 ist großflächig in Nutzungen eingebunden, die überwiegend durch Wohnen geprägt werden. Angrenzend befindet sich die Kfz-Werkstatt, die als nicht wesentlich störender Betrieb einzustufen ist. Diese ist nicht gebietsprägend, da die Wohnnutzung in der Umgebung deutlich dominiert, so dass die Art der baulichen Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet entspricht. Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich Wohnbauflächen dar. 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:

- allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschossflächenzahl 0,6
- zwei Vollgeschosse

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen ist nicht erforderlich, da eine einheitliche straßenseitige Bauflucht derzeit nicht erkennbar vorhanden ist.
Die Lage der Gebäude sollte sich an den Nutzungsansprüchen der Bauherren orientieren.

3. Auswirkungen der Abgrenzungs- und 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 Abgrenzungs- und 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.

Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung für den Einbeziehungsbereich erfolgt über die Lindenallee. Hierdurch ist eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Der TAV weist darauf hin, dass der Einbeziehungsbereich bisher nicht erschlossen ist. In der Lindenallee liegen Versorgungsleitungen an. Nach Auffassung des TAV ist eine Erschließung notwendig. Die dafür anfallenden Kosten sind vom betreffenden Grundstückseigentümer zu tragen. Der TAV teilt weiter mit, dass die genannte Erschließung mit Versorgungsleitungen über den öffentlichen Bereich der Straße Lindenallee erfolgen kann. Für eine Erschließung des Plangebietes ist eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem TAV Börde notwendig. Da es sich vorliegend um eine Betriebswohnung handelt, ist alternativ zu prüfen, ob die bestehenden Anschlüsse des Betriebsgebäudes für das Wohnhaus mitgenutzt werden können.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Im Plangebiet befindet sich an der Nordgrenze des Grundstücks eine Trafostation der Avacon Netz GmbH. Weiterhin verlaufen mehrere Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Fernmeldekabel des Energieversorgers im Plangebiet. Hierzu wird auf Punkt 1.5. der Begründung verwiesen. Das Plangebiet muss an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die Möglichkeiten eines Anschlusses werden im Abstimmungsverfahren für die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung geklärt.

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

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Die Anschlüsse im Einbeziehungsbereich sollten rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) bei der Deutschen Telekom beantragt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH vorhanden sind, die berücksichtigt werden müssen.

Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. 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 Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Der TAV weist darauf hin, dass der Einbeziehungsbereich nicht erschlossen ist. Ein Mischwasserkanal liegt unmittelbar am Plangebiet an. Beim Medium Abwasser ist je Grundstück ein Grundstücksanschluss notwendig. Die Lage der Hausanschlüsse ist rechtzeitig vor Baubeginn im Antragsverfahren mit dem TAV Börde abzuklären. Die Herstellungskosten sind vom Grundstückseigentümer zu tragen. Weiterhin weist der TAV auf den parallel zur Lindenallee verlaufenden Mischwasserkanal hin (siehe Punkt 1.5. der Begründung).

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Das Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Soweit dies nicht möglich ist, ist ein Anschluss an die Niederschlagswasserkanalisation in der Lindenallee zu beantragen.

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

Die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung 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 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. Der Ergänzungsbereich grenzt an das bestehende gewerblich genutzte Grundstück der KFZ Werkstatt an. Diese ist im Bestand als nicht wesentlich störender Betrieb einzuordnen. Sie soll am Standort auch nicht vergrößert oder

nutzungsintensiviert werden. Die Werkstatt verursacht zwar Störungen, eine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm ist im Plangebiet hierdurch jedoch nicht zu erwarten.
Die Kreisstraße K 1267 gehört nicht zu den stark befahrenen Straßen, von denen erhebliche Störungen ausgehen.

4.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Abgrenzungs- und 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 keinen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, da der Ausgangszustand sehr geringwertig ist.

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.

Ausgangszustand	**Wertpunkte**	**Fläche (m²)**	**Wert**
- befestigte bzw. mit Nebenanlagen bebaute Flächen, Biotoptyp VPZ	0	71 m^2	0
- unbefestigter Platz, Biotoptyp VPX	2	480 m^2	960
- eingezäunter Bereich, Biotoptyp AKG	6	708 m^2	4.248
Ausgangszustand		1.259 m^2	5.208
Planzustand			
- bebaute Fläche (Einfamilienhaus) ca.250 m^2	0	250 m^2	0
- zusätzlich versiegelbar durch Wege etc. (Pflaster VWB) ca.125m^2	3	125 m^2	375
- Garten (AKB)	6	884 m^2	5.304
Planzustand		1.259 m^2	5.679

Gemäß der vorstehenden Berechnung ist ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht zu erwarten.

Arten- und Biotopschutz

Der Einbeziehungsbereich ist Bestandteil des Siedlungsgebietes und eingezäunt. Die vorhandenen Biotoptypen haben artenschutzrechtlich keine Bedeutung. Verbotstatbestände gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote im Sinne des § 44 BNatSchG sind somit nicht zu erwarten.

5. Auswirkungen der Abgrenzungs- und 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 gegeben planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Satzung jedoch nicht gegeben.

6. Flächenbilanz

Größe des Einbeziehungsbereiches	1.259 m^2

Stadt Wanzleben-Börde, September 2021