

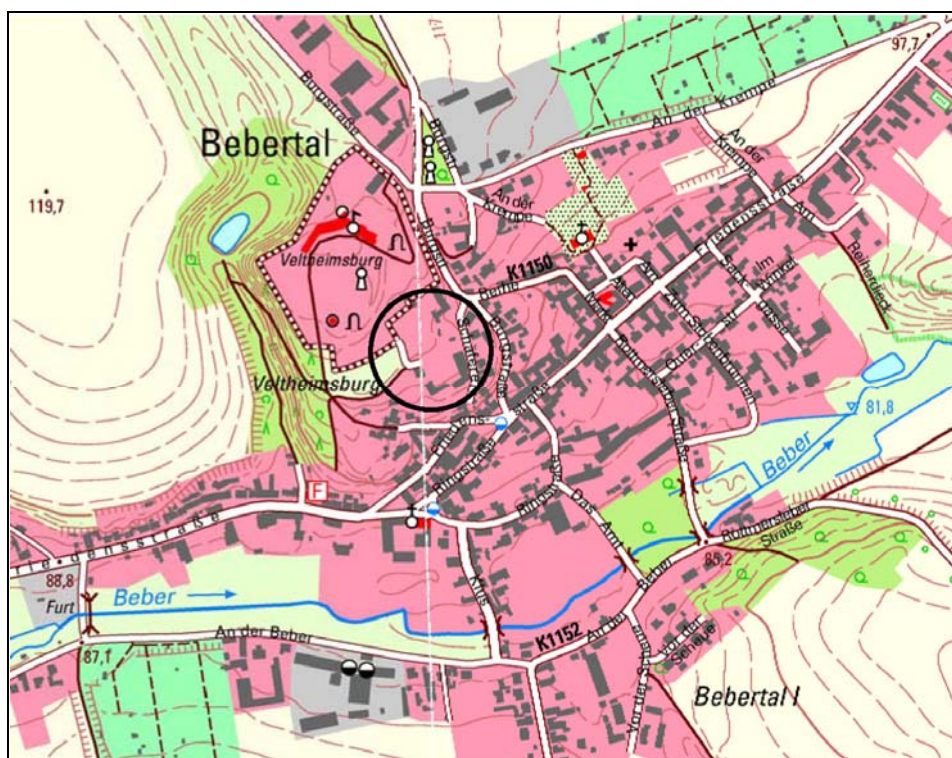


Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Landkreis Börde

Satzung der Gemeinde Hohe Börde nach § 34 Abs.4 Nr.1 (Abgrenzungssatzung) und Nr.3 (Einbeziehungssatzung) des Baugesetzbuches (BauGB) für den Bereich der Gemarkung Bebertal, Flur 6, Flurstück 38/10 in die Ortslage Bebertal "Schäferei"

Entwurf – August 2022



[TK10 / 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1 - 6007867 / 2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr.039204 / 911660 Fax 911650

**Begründung zur Satzung der Gemeinde Hohe Börde nach § 34 Abs.4 Nr.1
(Abgrenzungssatzung) und Nr.3 (Einbeziehungssatzung) des Baugesetz-
buches (BauGB) für den Bereich der Gemarkung Bebertal, Flur 6,
Flurstück 38/10 in die Ortslage Bebertal "Schäfererei"**

Inhaltsverzeichnis

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

0. Rechtsgrundlage

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 2 des Gesetzes 26.04.2022 (BGBl. I. S.674)
- 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 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100)

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

1. Allgemeines

Die Satzung der Gemeinde Hohe Börde über die Abgrenzung des Innenbereiches und die Einbeziehung des Flurstücks 38/10 der Flur 6 der Gemarkung Bebertal in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Bebertal 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

Unterhalb der Veltheimsburg in Bebertal befindet sich am Berghang die Straße Schäferei, die im Norden an die Burgstraße anbindet. Sie ist Bestandteil des historischen Ortskerns von Dorf und Markt Alvensleben. Westlich der Straße befinden sich Reste der Amtsschäferei, zu der auch der ehemalige Schafstall gehört, der sich von der Straße Schäferei aus über den Süden des Flurstücks 38/6 und das Flurstück 38/10 erstreckt. Vom Schafstall sind nur noch ruinöse Mauerreste erhalten. Der Landkreis Börde geht daher nicht mehr von einer vorhandenen Bebauung aus und hat das Flurstück 38/10 als Außenbereich eingestuft. Eine bauliche Nutzung des Flurstücks 38/10 erfordert somit die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt die Fläche als gemischte Baufläche dar. Das Flurstück 38/10 ist über das Flurstück 38/9 von der Straße Schäferei aus erschlossen. Weitere öffentliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich.

Die Ergänzungssatzung ermöglicht die Errichtung eines Wohngebäudes im Ergänzungsbereich. Sie dient der Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauflächen in der Ortschaft Bebertal. Allgemein dient die Satzung den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Diese begründen das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung der Satzung.

1.2. Abgrenzung der Einbeziehungssatzung

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung berücksichtigt die vorhandene Grundstücksstruktur. Sie umfasst das Flurstück 38/10 mit einer Größe von ca. 600 m² vollständig. Das Flurstück ist über das Flurstück 38/9 von der Straße Schäferei erschlossen.

Die Einbeziehung weiterer Flächen nördlich des Plangebietes in den Ergänzungsbereich wäre gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes möglich, diese liegen jedoch nicht an einer Erschließungsanlage an.

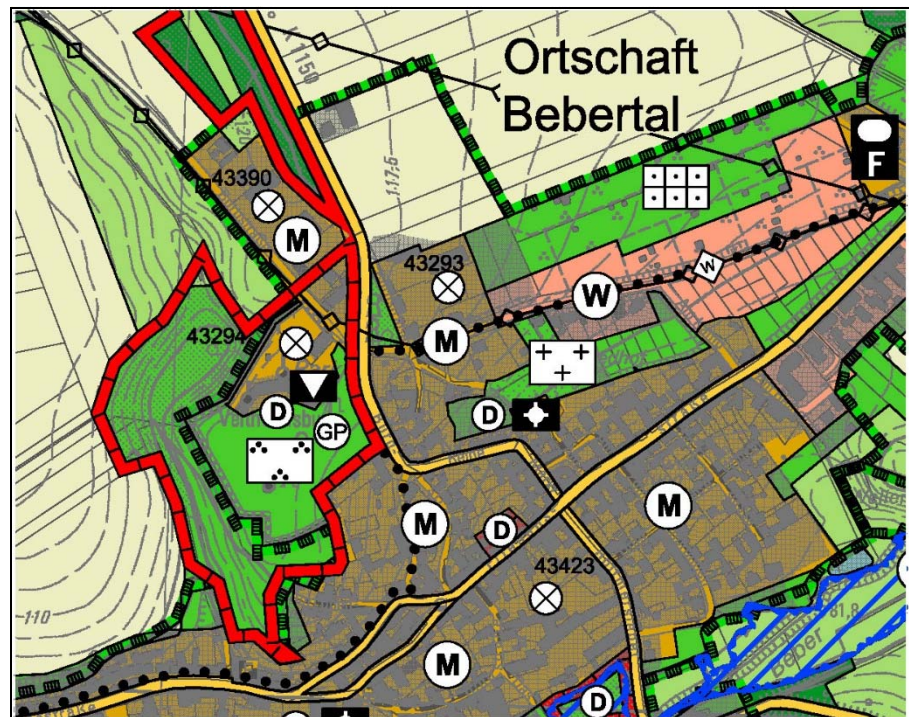
Der Ergänzungsbereich grenzt im Osten und Süden an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an und rundet diese geordnet ab.

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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar, so dass die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht.

Ziele der Raumordnung sind durch die Erweiterung der Ortslage entsprechend den Zielen des raumordnerisch abgestimmten Flächennutzungsplanes nicht betroffen. Das Vorhaben ist dem Eigenbedarf zu zuordnen. Das Planvorhaben fällt aufgrund der geringen Größe unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018. Die landesplanerische Stellungnahme ist danach durch die untere Landesentwicklungsbehörde abzugeben.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde



[TK10 10/2012] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-6007867/2011

1.4. Bodenverhältnisse, Nutzungen

Das Plangebiet ist mit einem ruinösen Schafstall bebaut. Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen.

Nach den vorliegenden Unterlagen ist ein nutzbarer Grundwasserstand im Plangebiet nicht vorhanden. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird empfohlen, vorab (z.B. im Rahmen der Baugrunduntersuchung) standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 durchzuführen.

archäologische Belange

Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage als archäologischer Relevanzbereich einzustufen. Auf die gesetzlichen Bestimmungen wird hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". 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).

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

2.1. Ergänzung des Siedlungsbereiches

Die Ergänzung des Siedlungsbereiches der Ortslage Bebertal ist erforderlich, um den örtlichen Wohnbauflächenbedarf zu decken. In der Ortschaft Bebertal bestehen noch weitere Verdichtungsmöglichkeiten. Die Flächen befinden sich in Privatbesitz und stehen in der Regel nicht zur Verfügung.

Der geplante Standort nutzt vorhandene Erschließungsanlagen. Die Ergänzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es sind im Rahmen der Einbeziehungssatzung weder Vorhaben zulässig oder vorgesehen, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Schutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB Buchstabe b sind im Umfeld nicht vorhanden, eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung

Der Ergänzungsbereich wird durch die im Süden und Osten benachbarte Bebauung mit Wohnhäusern geprägt. Der Zulässigkeitsrahmen umfasst die in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen. Entscheidungen für die Zulässigkeit von Vorhaben richten sich nach der Prägung der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich.

Es wird planerisch sich folgender aus § 34 BauGB ergebende Zulässigkeitsmaßstab eingeschätzt:

- Mischgebiet
- Grundflächenzahl 0,6
- Geschossflächenzahl 1,2
- zwei Vollgeschosse

Die überbaubaren Flächen auf den beurteilungsrelevanten Nachbargrundstücken weisen unterschiedliche Abstände der Gebäude von der Straßenbegrenzungslinie auf. Aufgrund des im Bestand vorhandenen ehemaligen Schafstalles auf dem Grundstück wird eingeschätzt, dass Einschränkungen der überbaubaren Flächen nicht bestehen.

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 die 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 das gemeindliche Flurstück 38/9 von der Straße Schäferei. Die Straße ist vollständig ausgebaut. Hierdurch kann eine den Anforderungen genügende Verkehrerschließung gewährleistet werden.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Ein Anschluss an die Trinkwasserversorgungsleitung in der Straße Schäferei ist möglich. Anträge zur Herstellung von Hausanschlüssen sind an die Heidewasser GmbH zu richten. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an die Elektroenergieversorgung anzuschließen. Die Herstellung der Hausanschlüsse ist durch Bauherren zu beantragen.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Die Grundstücke können an das Gasversorgungsnetz angeschlossen werden. Die Herstellung der Hausanschlüsse ist durch Bauherren zu beantragen.

Das Telekommunikationsnetz in Bebertal wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Das Plangebiet ist fernmeldetechnisch noch nicht erschlossen. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch beantragen. Weitere Netzbetreiber von Telekommunikationsleistungen sind die Deutsche Glasfaser und die MDDSL.

Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Grundstücke sind erschlossen. Die Behälter sind am Abfuhrtag an der Straße Schäferei bereitzustellen.

Schmutzwasserbeseitigung: Träger der Schmutzwasserentsorgung ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz ins Behnsdorf. Die Möglichkeiten eines Anschlusses werden im Abstimmungsverfahren nach § 34 Abs.2 BauGB geprüft.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde Hohe Börde. Das Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, wird empfohlen, durch die Bauherren im Rahmen der Baugrunduntersuchung, standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWAA138 durchzuführen. Erforderlichenfalls ist ein Anschluss an die Niederschlagswasserkanalisation vorzusehen.

Löschwasser

Gemäß der Risikoanalyse der Gemeinde Hohe Börde bestehen für den Bereich der Schäferei Defizite der Bereitstellung von Löschwasser. Diese bedürfen insgesamt der Lösung durch zusätzliche Entnahmemöglichkeiten.

4. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

Die Einbeziehungssatzung hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

4.1. 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 keinen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, da die Flächen im Bestand durch den Schafstall der Amtsschäferei bebaut ist. Der ehemalige Stall umfasst ca. $\frac{3}{4}$ des Flurstücks 38/10. Die Böden sind Siedlungsböden. Ein Eingriff in den Naturhaushalt, der eine Berechnung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 erfordern würde, tritt durch die Planung nicht ein.

artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsgebietes der Ortslage Bebertal und Störwirkungen durch die Nutzungen der Umgebung und die Nutzung im Gebiet selbst ausgesetzt. Artenschutzrechtlich sind im Plangebiet nur verbreitete Arten der Avifauna zu erwarten. Gleichwohl unterliegen alle europäischen Vogelarten dem besonderen Schutz des § 44 BNatSchG. Dieser wird für verbreitete Arten der Siedlungen dadurch gewährleistet, dass Gehölze nur außerhalb der Brut und Setzzeiten beseitigt werden. Diese Arten finden im räumlichen Zusammenhang weitere geeignete Brutstätten, weshalb eine nach § 44 Abs.5 BNatSchG relevante Beeinträchtigung des Artenschutzes nicht zu erwarten ist.

4.2. Sonstige Belange des Umweltschutzes

Die sonstigen 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. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Die angrenzenden Nutzungen sind nicht erkennbar mit Lärmimmissionen verbunden, die die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 überschreiten.

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 erkennbar.

6. Flächenbilanz

Größe des Ergänzungsbereiches 601 m²

Gemeinde Hohe Börde, August 2022