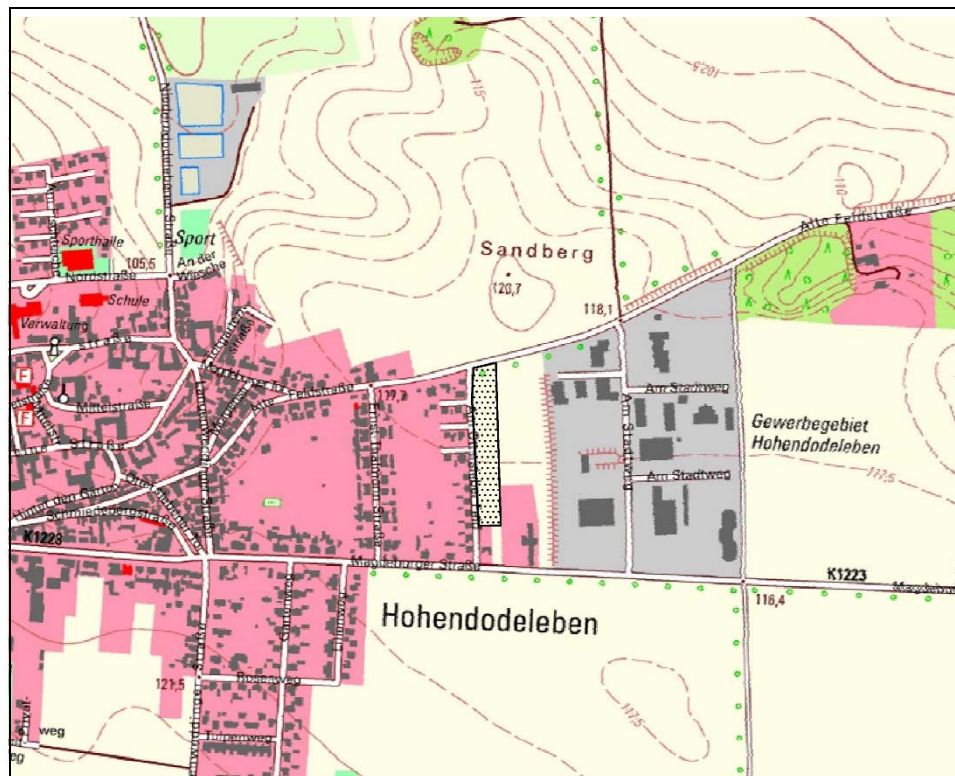




Bauleitplanung der Stadt Wanzleben - Börde

Satzung der Stadt Wanzleben - Börde über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung der Flurstücke 512/130 und 181/130 der Flur 2, Gemarkung Hohendodeleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage - Ergänzungssatzung Am Ottersleber Feld -

Entwurf



Lage in der Ortslage Hohendodeleben, Stadt Wanzleben - Börde
[TK10 10/2014] © 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 / Tel. Nr. 039204 / 911660 Fax 911670

Begründung zur Satzung der Stadt Wanzleben - Börde über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung der Flurstücke 512/130 und 181/130 der Flur 2, Gemarkung Hohendodeleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage - Ergänzungssatzung Am Ottersleber Feld -

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele der Ergänzungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2. Abgrenzung der Ergänzungssatzung	4
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4. Bodenverhältnisse	5
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
2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt	6
3. Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf öffentliche Belange	6
3.1. Erschließung	6
4. Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -	7
4.1. Belange des Umweltschutzes	7
4.2. Naturschutz und Landschaftspflege	8
5. Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf private Belange	9
6. Flächenbilanz	9

0. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)

1. Allgemeines

Die Satzung der Stadt Wanzleben - Börde über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung der Flurstücke 512/130 und 181/130 der Flur 2 der Gemarkung Hohendodeleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage 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 Ergänzungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich

Im Osten der Ortschaft Hohendodeleben der Stadt Wanzleben - Börde befindet sich zwischen dem Gewerbegebiet Am Stadtweg und der bebauten Ortslage die Straße Am Ottersleber Feld. Die Straße ist eine voll ausgebaute Erschließungsstraße, die nur auf der Westseite bebaut ist. Die östlich angrenzende Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

In der Ortschaft Hohendodeleben besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauland. Diese Nachfrage resultiert überwiegend aus der örtlichen Bevölkerung, da in Hohendodeleben aufgrund abweichender Altersstrukturen der Bevölkerung die Einwohneranzahl im Gegensatz zum allgemeinen Trend weitgehend stabil geblieben ist. Zu Beginn der 90er Jahre erfolgte ein erheblicher Zuzug jüngerer Familien in den Ort, deren Kinder jetzt das Alter erreichen, in dem sie eigene Familien gründen und aufgrund der günstigen Finanzierungsbedingungen das Wohnen im eigenen Haus anstreben. Die Baugebiete Am Rischenfeld und Vor dem Kirchtore sind inzwischen vollständig besiedelt. Die in den letzten Jahren durchgeführten kleineren Abrundungen des Ortes am Rosenweg, der Schleibnitzer Straße konnten nicht zu der erforderlichen Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen führen. Im Innenbereich von Hohendodeleben und in den durch Bebauungspläne gesicherten Gebieten stehen keine Bauplätze mehr zur Verfügung.

Die Stadt Wanzleben - Börde hat daher geprüft, an welcher Stelle bestehende Erschließungsanlagen zur Ergänzung des Siedlungsbereiches genutzt werden können. Eine hierfür geeignete Fläche stellt das Plangebiet dar. Die Fläche ist erschlossen, sie weist eine Größe von insgesamt 8.422 m² bei einer Grundstückstiefe von ca. 36 Meter auf und eignet sich insgesamt für ca. 8 bis 10 Einfamilienhausbauplätze. Die Fläche grenzt im Westen an vorhandene Wohngrundstücke an. Sie gehört jedoch derzeit dem Außenbereich an. Da die geplanten Wohngebäude nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB privilegiert sind, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder dem Erlass einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB. Die Stadt hat sich für das Instrument der Ergänzungssatzung entschieden, da hiermit ohne zu großen Planungs- und Kostenaufwand Planungsrecht geschaffen werden kann.

Der Ergänzungsbereich umfasst die nicht bereits bebauten oder im Zusammenhang der bebauten Ortslage befindlichen Teile der Flurstücke 512/130 und 181/130 (Flur 2, Gemarkung Hohendodeleben). Die Flächen bis zu einer Grundstückstiefe von 36 Meter grenzen direkt an die Straße Am Ottersleber Feld an, es handelt sich damit um im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB erschlossene Flächen. Der Abschnitt der Straße Am Ottersleber Feld ist ortsüblich ausgebaut. Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich.

1.2. Abgrenzung der Ergänzungssatzung

Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben eine Größe von ca. 8.422 m². Der Geltungsbereich umfasst:

Gemarkung Hohendodeleben, Flur 2, Flurstücke 512/130, 181/130

Der Ergänzungsbereich schließt sich nördlich an den bereits baulich genutzten Teil des Flurstückes an. Die Einbeziehung weiterer Flächen östlich des Ergänzungsbereiches wurde geprüft, aufgrund der dort nicht mehr vorhandenen Erschließung jedoch verworfen.



Luftbild

[DOP / 12/2011] © LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)
A 18/1-6022672/2011

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

Für Hohendodeleben gilt derzeit der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde fort. Im Flächennutzungsplan befindet sich das Plangebiet im Randbereich des dargestellten Dorfgebietes. Die Ergänzungssatzung lässt sich aus dieser Darstellung nur teilweise entwickeln. Ca. 90 Meter östlich befindet sich das Gewerbegebiet Am Stadtweg in Hohendodeleben. Im Gewerbegebiet sind nicht erheblich belästigende Betriebe angesiedelt, von denen keine erheblichen Lärmimmissionen ausgehen. Südöstlich des Plangebietes befinden sich im Bestand Wohngrundstücke, die deutlich näher zum Gewerbegebiet liegen.

Die Ziele der Raumordnung sind nach planerischer Einschätzung durch die geringfügige Erweiterung der Ortslage nicht betroffen. Das Vorhaben ist dem Eigenbedarf zu zuordnen. Die

Oberste Landesentwicklungsbehörde wird im Aufstellungsverfahren beteiligt. Sie entscheidet über die Raumbedeutsamkeit der Planung.

1.4. Bodenverhältnisse

Versickerungsbedingungen

Nach den vorliegenden Informationen 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

Auf der Grundlage der zu dieser Flur und diesen Flurstücken vorliegenden Belastungskarten beim Landkreis Börde konnten keine Erkenntnisse über eine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden, so dass bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden dieser nicht zu rechnen ist. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz ausgeschlossen werden kann, werden Bauherren 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.

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 Hohendodeleben ist erforderlich, um bedarfsgerecht Baugrundstücke für ca. 8 bis 10 Einfamilienhäuser für den örtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen. Der geplante Standort nutzt vorhandene Erschließungsanlagen. Die Ergänzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es sind im Rahmen der Ergänzungssatzung weder Vorhaben zulässig oder vorgesehen, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b ist nicht zu erwarten.

2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung

Der Ergänzungsbereich wird wesentlich durch die im Süden und Westen benachbarte Einfamilienhausbebauung westlich der Straße Am Ottersleber Feld geprägt. Diese ist als allgemeines Wohngebiet zu bewerten. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Dorfgebiete dargestellt.

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 0,2 - 0,3
- Geschossflächenzahl 0,2 - 0,3
- ein Vollgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss

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

Die Lage der Gebäude sollte sich an den Nutzungsansprüchen der Bauherren orientieren.

Um die Erschließungsanlage optimal auszunutzen, ist eine vollständige Ausnutzung der Grundstückstiefe für die grundstücksangehörigen Gärten erforderlich. Weiterhin wird die an der Ostgrenze festgesetzte Hecke dem Eingriff auf den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet. Hierfür ist es grundsätzlich erforderlich, dass die Baugrundstücke die im Osten des Gebietes festgesetzte Hecke mit umfassen und bis zur Ostgrenze reichen. Dies wurde textlich festgesetzt. Die Einhaltung der vorstehenden Festsetzung ist eine Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben im Ergänzungsbereich.

2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Die betroffenen Bereiche sind derzeit unversiegelt. Sie werden landwirtschaftlich genutzt. Die geplante Bebauung verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff soll durch Anpflanzung einer Hecke entlang der Ostgrenze ausgeglichen werden. Es wurde die Anpflanzung einer standortgerechten Baum - Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Insgesamt sind 903 m² Fläche zur Anpflanzung festgesetzt. Die vorgesehene Lage und Breite der Anpflanzung ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Diese Kompensation ist überwiegend auf dem Flurstück 181/130 festgesetzt. Sie dient jedoch dem gesamten Plangebiet und wurde daher beiden Flurstücken zugeordnet.

3. Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf öffentliche Belange

3.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB),
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB),
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB),
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung,
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung für den Ergänzungsbereich erfolgt über die Straße Am Ottersleber Feld. Hierdurch ist eine den Anforderungen genügende Verkehrerschließung gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Das Plangebiet kann an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen werden. Für den Anschluss steht der Leitungsbestand in der Straße Am Ottersleber Feld zur Verfügung. Der Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung muss beim TAV Börde beantragt werden und kann bei rechtzeitiger Beantragung, ca. zwei Monate vor Baubeginn, im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen gleichzeitig erfolgen.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet muss an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Das Grundstück kann an das öffentliche Netz der Straße Am Ottersleber Feld angeschlossen werden.

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

Träger der Abfallbeseitigung ist der Eigenbetrieb Abfallentsorgung des Landkreises Börde. Die Verkehrsflächen sind so vorhanden, dass die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen kann. Das gleiche gilt für die Post.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet kann an die vorhandene Schmutzwasserentwässerung angeschlossen werden. Die Herstellung des Anschlusses an die zentrale Schmutzwasseranlage (und gegebenenfalls Niederschlagswasseranlage) ist über das erforderliche Antragsverfahren beim WWAZ durch den Eigentümer zu beantragen. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller. Eine darüber hinausgehende vertragliche Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem WWAZ über die Erschließung kann in Abhängigkeit von der Bauausführung erforderlich werden.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Falls eine vollständige Versickerung nicht umsetzbar ist, ist ein Anschluss an die Niederschlagswasserableitung des WWAZ möglich.

4. Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

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

4.1. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

(vgl. Schmidt-Aßmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1 Rdnr. 250)

Reinhaltung der Gewässer

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss des Grundstückes an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis Börde nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind nicht zu erwarten.

Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Das Plangebiet befindet sich ca. 90 Meter westlich des Gewerbegebietes Am Stadtweg in Hohendodeleben. Im Gewerbegebiet sind nicht erheblich belästigende Betriebe angesiedelt, von denen keine erheblichen Lärmimmissionen ausgehen. Südöstlich des Plangebietes befinden sich im Bestand Wohngrundstücke, die deutlich näher zum Gewerbegebiet liegen. Erhebliche Lärmimmissionen, die im Plangebiet zu einer Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN18005 führen könnten, sind nicht erkennbar.

4.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ergänzungssatzung 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 von geringwertigen Biototypen (Acker).

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 Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt.

Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
- Acker intensiv genutzt	5	8422 m ²	42110
Planzustand			
- bebaute Fläche (Einfamilienhaus) 8422m ² x GRZ 0,25	0	2105 m ²	0
- zusätzlich versiegelbar durch Wege etc. (Pflaster VWB) ca. 8422m ² x 0,125	2	1053 m ²	2106
- Baum- Strauch-Hecke aus ein- heimischen Laubgehölzen (HHB)	16	903 m ²	14448
- Garten (AKB)	6	4361 m ²	26166
Planzustand		8422 m ²	42720
verbleibender Eingriff			0

Im Plangebiet erfolgt ein Eingriff durch die Bebauung der Ackerfläche. Der Eingriff soll im Plangebiet durch die Anpflanzung einer Hecke im Osten, Süden und Norden ausgeglichen werden. Durch die Anpflanzung einer Baum- Strauch- Hecke auf insgesamt ca. 903 m² kann der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt 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 hierbei um Böden, deren Bodenstruktur und Ausprägung nicht oder nur gering beeinträchtigt sind. Zunächst wurde daher geprüft, ob eine Entsiegelung im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff erfolgen kann. Hierfür stehen jedoch keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Der Ausgleich findet daher durch eine Aufwertung des Schutzgutes Arten- und Biotopschutz durch eine Hecke statt.

Arten- und Biotopschutz

Im Ergänzungsbereich selbst ist der Biotoptyp Acker (intensiv genutzt) 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, von denen im Plangebiet der Feldhamster möglich wäre. Im Mai 2017 ist die Untersuchung des Gebietes auf Feldhamsterbaue vorgesehen. Für die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten der Avifauna bietet das Gebiet keine geeigneten Strukturen.

5. Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Erhebliche, unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Satzung jedoch nicht gegeben.

6. Flächenbilanz

Größe des Ergänzungsbereiches	8.422 m ²
Heckenanpflanzung	903 m ²

Stadt Wanzleben-Börde, April 2017