

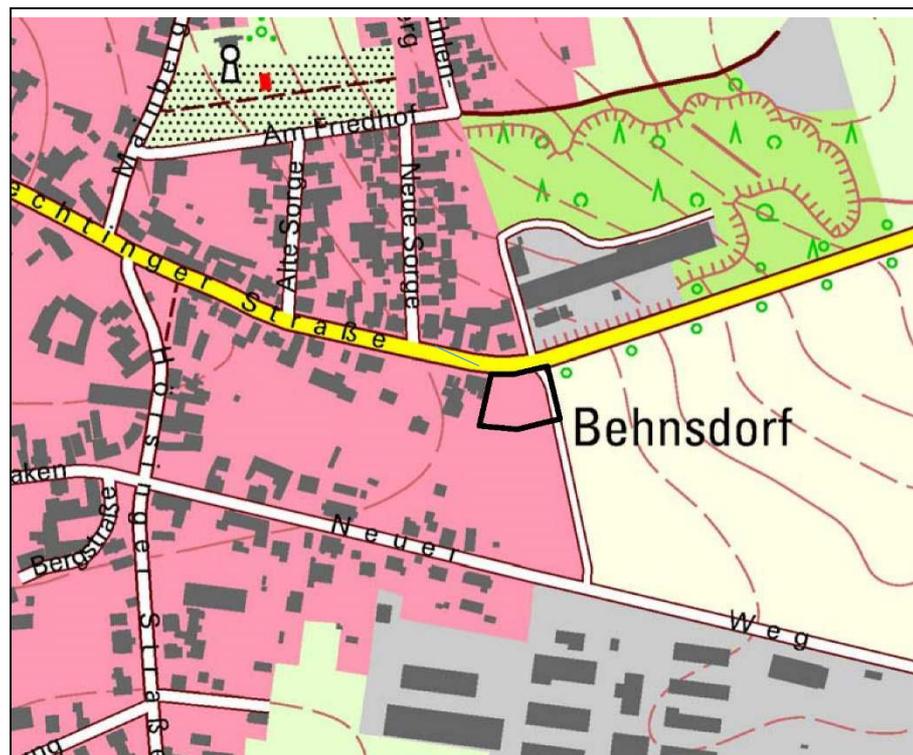


## Gemeinde Flechtingen

Satzung der Gemeinde Flechtingen über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebaute Ortslage und die Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 267 und 327, Flur 10, Gemarkung Behnsdorf in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Behnsdorf

Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 1/2018  
"Flechtinger Straße" Behnsdorf

Abschrift der Urschrift



Auszug aus der topographischen Karte Gemeinde Flechtingen  
[TK10 11/2015] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) /A 18-17108/2010

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing. J. Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Telefon Nr. 039204 / 911660

## **Begründung zur Satzung der Gemeinde Flechtingen über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebaute Ortslage und die Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 267 und 327, Flur 10, Gemarkung Behnsdorf in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Behnsdorf - Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 1/2018 "Flechtinger Straße" Behnsdorf**

### **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
1.5.     Leitungen und Kanäle	6
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 -	9
4.1.     Belange des Umweltschutzes	9
4.2.     Naturschutz und Landschaftspflege	9
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)
- 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).

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

## **1. Allgemeines**

Die Satzung der Gemeinde Flechtingen über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 267 und 327 der Flur 10 der Gemarkung Behnsdorf in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Behnsdorf 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**

Der Ortsteil Behnsdorf der Gemeinde Flechtingen mit ca. 650 Einwohnern befindet sich ca. sechs Kilometer westlich von Flechtingen an der Landesstraße L 43. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde für Behnsdorf ein Bauflächenbedarf von insgesamt 21 Baugrundstücken festgestellt, der überwiegend durch Nachverdichtung im Innenbereich (14 Bauplätze) gedeckt werden soll. Ein Baugrundstück wurde als Erweiterung in den Außenbereich vorgesehen. Der Fehlbedarf der weiteren 6 Bauplätze kann durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht gedeckt werden. Die innerörtlichen Baugrundstücke stehen derzeit nicht in dem Umfang zur Verfügung, der der Nachfrage entspricht. Die Gemeinde Flechtingen hat daher nochmals alle Entwicklungsmöglichkeiten in Behnsdorf geprüft. Für eine bauliche Nutzung geeignet wurden die Flurstücke 267 und 327 am Ortseingang eingestuft. Der Flächennutzungsplan sieht in diesem Bereich eine Abrundung vor, diese umfasst jedoch nur Teilflächen des Plangebietes. Grundlage für die Abgrenzung im Flächennutzungsplan war der Verlauf eines landwirtschaftlichen Weges über das Flurstück 327, da bei Erhalt des Weges das Flurstück 327 keine ausreichende Größe für ein Baugrundstück aufweist. Nach Prüfung wurde festgestellt, dass der Weg ohne eigentumsrechtliche Grundlage während der DDR-Zeit hergestellt wurde. Eine ausreichende Erschließung der Grundstücke am Neuen Weg ist auch bei Aufgabe des Weges gegeben, so dass neben dem im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellten Flurstück 267 zusätzlich das Flurstück 327 für eine bauliche Nutzung zur Verfügung steht. Da das konkrete Bauinteresse einer ortsansässigen Familie besteht, hat sich die Gemeinde Flechtingen entschlossen, für das aus Teilflächen der Flurstücken 267 und 327 bestehende Gebiet die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit zu schaffen.

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

die Errichtung von bis zu zwei Einfamilienhäusern auf einer Fläche von ca. 1.864 m<sup>2</sup> bei einer Grundstückstiefe von ca. 40 Metern gemessen von der Straßenbegrenzungslinie. Die Fläche ist im Sinne des § 127 Abs.2 BauGB erschlossen.

## 1.2. Abgrenzung der Einbeziehungssatzung

Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben eine Größe von ca. 1.864 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst:

Gemarkung Behnsdorf, Flur 10, Flurstücke 267 und 327 (teilweise)

Er schließt östlich an das Flurstück 265 (Flechtinger Straße 30) an und umfasst eine Grundstückstiefe von ca. 40 Metern.

Die Einbeziehung weiterer Flächen südlich des Einbeziehungsbereiches wurde geprüft, aufgrund der fehlenden Erschließung jedoch verworfen.

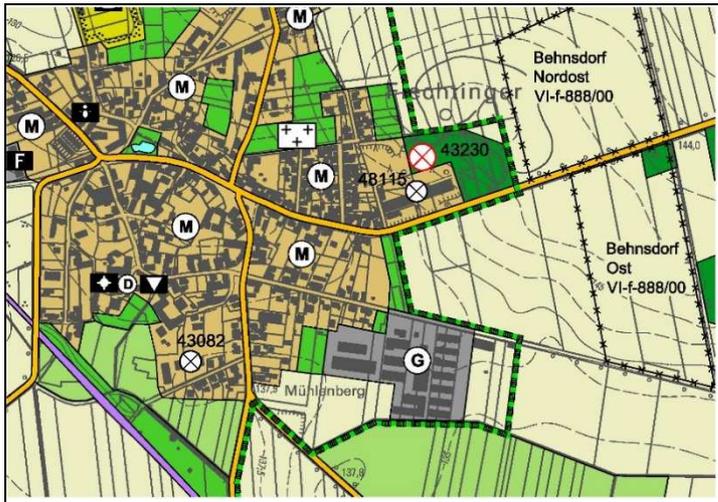


Luftbild Behnsdorf

[DOP 11/2015] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A  
18-17108/2010

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

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen weist das Plangebiet teilweise als gemischte Baufläche aus. Der östliche Randbereich ist als Grünfläche dargestellt. Dies erfolgte vor dem Hintergrund den landwirtschaftlichen Weg zu erhalten und einen Abstand vom Weg zu sichern. Da es sich nicht um eine rechtlich bestandskräftige Zuwegung handelt, sondern nur um eine ohne Rechtsgrundlage angelegte Wegeverbindung, die inzwischen geschlossen wurde, ist die Freihaltung der Fläche nicht mehr erforderlich. Die Einbeziehungssatzung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächen-nutzungsplan der Verbandsgemeinde Flech-tingen

[TK10 11/2015] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A  
18-17108/2010

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 Obersten Landesentwicklungsbehörde nicht raumbedeutsam.

#### 1.4. Nutzung, Bodenverhältnisse

##### derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird als Garten- und Wegefläche genutzt. Es handelt sich um Böden mit durchschnittlichem Ertragspotential.

##### Versickerungsbedingungen

Nach dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt stehen an der Oberfläche bzw. oberflächennah überwiegend sandig - lehmige Schichten an (Bergsalm über Gestein-Braunerden), die für die Versickerung des Niederschlagswassers geeignet sind. 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 DWA-A138 im Plangebiet gegeben sind. Da im Plangebiet große Grundstücke für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen, kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung auch bei ungünstigen Bodenverhältnissen grundsätzlich möglich ist.

##### archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologisch relevanter Bereich bekannt. Hinzuweisen ist auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde. 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 dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

##### Kampfmittel

Gemäß der Stellungnahme des Fachdienstes Ordnung und Sicherheit, Gefahrenabwehr des Landkreises Börde wurde für die Flurstücke 267 und 327, Flur 10, Gemarkung Behnsdorf 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. Einzel- oder Zufallsfunde können allerdings nie ganz ausgeschlossen werden. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie 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.

## **1.5. Leitungen und Kanäle**

Im Bereich des ehemaligen Weges auf dem Flurstück 327 befindet sich eine DN 100 AZ Trinkwasserleitung der Heidewasser GmbH. Die Leitung einschließlich eines Leitungskorridors vom 2 Metern Breite beiderseits der Leitung (Gesamtbreite 4 Meter) ist durch Grunddienstbarkeit gesichert. Die Leitung ist zu erhalten und die Fläche von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Des Weiteren verläuft die Trinkwasserhausanschlussleitung für das Grundstück Flechtinger Straße 30 im nördlichen Bereich der beplanten Flurstücke. Diese Leitung darf nicht überbaut werden.

## **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 Behnsdorf ist erforderlich, um zwei Baugrundstücke für Einfamilienhäuser für den örtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen. Der geplante Standort nutzt vorhandene Erschließungsanlagen. Die Ergänzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Ortslage wird durch die Bebauung entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 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 im Westen benachbarte Einfamilienhausbebauung an der Flechtinger Straße geprägt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Mischgebiet.

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 0,3
- 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.

Zusätzlich wurde als Festsetzung lediglich das Leitungsrecht für die bestehende Trinkwasserleitung aufgenommen.

### **2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt**

Die betroffenen Bereiche sind derzeit überwiegend unversiegelt. Sie werden als Garten- und Wegeflächen genutzt. Die geplante Bebauung verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff soll durch Anpflanzung von Laubgehölzhecken aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken ausgeglichen werden. Die Größe der erforderlichen Flächen wurde textlich mit 120 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 267 und 60 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 327 festgesetzt. Die Anpflanzung auf dem Flurstück 327 soll vorrangig am Ostrand des Grundstückes erfolgen. Da hier der Abstand zur vorhandenen Trinkwasserleitung zu beachten und die Lage bisher nicht eindeutig festgestellt ist, wurde von einer zeichnerischen Festsetzung zur Einordnung der Laubgehölzhecke abgesehen.

## **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 Flechtinger Straße. Hierdurch ist eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die verkehrliche Erschließung über die Flechtinger Straße (L 43) eine bauliche Veränderung der Straßenanlage erforderlich wird. Dafür ist nach der Nutzungsrichtlinie, Punkt 11.8.2 das Einverständnis der Straßenbaubehörde einzuholen. Für die verkehrliche Erschließung ist die Nutzung des Straßengrundstückes (Flurstück 250/0) erforderlich. Deshalb ist eine Nutzungsvereinbarung mit dem Fachbereich 23 des Regionalbereiches Mitte der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt abzuschließen.

### Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Das Plangebiet wird im Osten von einer Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 gequert, die durch Grunddienstbarkeit gesichert ist (vergleiche Punkt 1.5. der Begründung). Ein Anschluss an die Trinkwasserversorgung ist möglich. Die Art des Anschlusses ist vom Zeitraum der Bebauung (beide geplante Einfamilienhäuser zur selben Zeit oder zeitlich unterschiedlich) und der gewünschten Lage der Hausanschlüsse abhängig. Es besteht die Möglichkeit, eine Versorgungsleitung für die zwei Einfamilienhäuser in der Flechtinger Straße zu verlegen. Dann erfolgt die Herstellung der Versorgungsleitung über eine Baukostenzuschussmaßnahme. Die zweite Möglichkeit zur Versorgung der beplanten Grundstücke mit Trinkwasser ist die Herstellung eines überlangen Hausanschlusses in der Flechtinger Straße für das Flurstück 267 der Flur 10 in der Gemarkung Behnsdorf. Der Trinkwasserhausanschluss für das Flurstück 327 der Flur 10 in der Gemarkung Behnsdorf kann direkt an die auf dem Grundstück vorhandene Trinkwasserleitung erfolgen, wenn sich der Hausanschlussraum auf der westlichen Seite des Hauses befindet.

Soweit eine Herstellung einer neuen Versorgungsleitung für beide Grundstücke erfolgen soll, kann dies über die Baukostenzuschussregelung (BKZ) laut § 9 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) vom 20.06.1980 geregelt werden. Die Realisierung der Baukostenzuschussmaßnahme ist rechtzeitig, mindestens 1 Jahr im Voraus, zu beantragen. Es besteht dann die Möglichkeit, die Baumaßnahme in die Wirtschaftspläne der kommenden Jahre einzuordnen. Die Realisierung ist neben der Bereitstellung der Mittel durch die Heidewasser GmbH auch abhängig vom Umfang der Beteiligung der Eigentümer der Grundstücke an der Finanzierung.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die Möglichkeiten eines Anschlusses werden im Abstimmungsverfahren für die Hausanschlüsse geklärt.

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. Sollte auf den neuen Grundstücken ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bittet die Telekom mit ihr rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) in Verbindung zu treten.

Träger der Abfallentsorgung ist der Kommunalservice Landkreis Börde AöR. 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 Abwasserzweckverband Aller Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Die Möglichkeiten eines Anschlusses werden im Abstimmungsverfahren für die Hausanschlüsse geklärt. Die Herstellung der Anschlüsse an die zentrale Schmutzwasseranlage ist über das erforderliche Antragsverfahren beim Abwasserverband durch den Eigentümer zu beantragen. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller. Eine darüber hinausgehende vertragliche Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Abwasserverband über die Erschließung kann in Abhängigkeit von der Bauausführung erforderlich werden.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung für die Grundstücke, die keine öffentlichen Straßen sind, ist der Abwasserzweckverband Aller Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Das Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Aufgrund der Grundstücksgröße ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auch bei ungünstigen Untergrundverhältnissen möglich. Im Satzungsbereich befindet sich keine Niederschlagswasserkanalisation.

### Grundschutz an Löschwasser

Innerhalb des 300 Meter Radius um das Plangebiet befinden sich ein Löschteich auf einem Firmengelände am Neuen Weg und ein Hydrant an der Flechtinger Straße, aus denen im Gefahrenfall unter Nutzung der Duldungspflichten des § 26 Abs.4 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes Löschwasser entnommen werden kann.

#### **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.

##### 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. Das Plangebiet ist den Lärmimmissionen der nördlich angrenzenden Landesstraße L 43 ausgesetzt. Die Verkehrsbelegung der Landesstraße L 43 lässt keine erheblichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung erwarten. Wohn- und Schlafräume können nach Süden zur vom Lärm abgewandten Seite orientiert werden.

##### **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 Gartenfläche.

### 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. Der Bewertung wurden die sich aus der Prägung der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeiten zu Grunde gelegt.

Da durch die Einbeziehungssatzung zwei Flurstücke begünstigt werden, wird die Eingriffsregelung flurstückspezifisch beziffert. Die Maßnahmen werden jeweils dem begünstigten Flurstück zugeordnet.

<b>Ausgangszustand Flurstück 267</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wert</b>
- Garten (AKB)	6	933 m <sup>2</sup>	5.598
<b>Planzustand Flurstück 267</b>			
- bebaute Fläche Einfamilienhaus	0	160 m <sup>2</sup>	0
- zusätzlich versiegelt durch Zufahrt, Zuwegung zum Haus etc. (weitfugiges Pflaster)	3	80 m <sup>2</sup>	240
- Garten gestalteter Bereich (AKB)	6	573 m <sup>2</sup>	3438
- Baum-Strauch-Hecke (HHB)	16	120 m <sup>2</sup>	1920
Planzustand		933 m <sup>2</sup>	5598
verbleibender Eingriff			0

<b>Ausgangszustand Flurstück 327</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wert</b>
- Garten (AKB)	6	721 m <sup>2</sup>	4.326
- Weg (VWB)	3	210 m <sup>2</sup>	630
Ausgangszustand			4.956
<b>Planzustand Flurstück 327</b>			
- bebaute Fläche Einfamilienhaus	0	160 m <sup>2</sup>	0
- zusätzlich versiegelt durch Zufahrt, Zuwegung zum Haus etc. (weitfugiges Pflaster)	3	80 m <sup>2</sup>	240
- Garten gestalteter Bereich (AKB)	6	631 m <sup>2</sup>	3786
- Baum-Strauch-Hecke (HHB)	16	60 m <sup>2</sup>	960
Planzustand		931 m <sup>2</sup>	4986
verbleibender Eingriff			0

Durch die Anpflanzung von Baum-Strauch-Hecken aus einheimischen Laubgehölzen im Umfang von 120 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 267 und von 60 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 327 kann der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt im Einbeziehungsbereich rechnerisch ausgeglichen werden. Die

Anpflanzungen auf dem Flurstück 327 sollen vorrangig am Ostrand des Grundstückes gegenüber der offenen Landschaft erfolgen.

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 überwiegend der Biotoptyp Garten 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.

Die Flora im Plangebiet weist keine Besonderheiten auf. Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten sind nicht vorzufinden. Bezüglich der Fauna stellt sich das Plangebiet als dem Siedlungsbereich benachbarte Fläche dar, die den Störwirkungen durch angrenzende Nutzungen ausgesetzt ist. 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.

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

#### **6. Flächenbilanz**

Gesamtfläche	1.864 m <sup>2</sup>
Fläche auf dem Flurstück 267	933 m <sup>2</sup>
Fläche auf dem Flurstück 327	931 m <sup>2</sup>
Heckenanpflanzungen	180 m <sup>2</sup>

Gemeinde Flechtingen, September 2018

gez. Krümmling (Siegel)

Krümmling  
Bürgermeister