

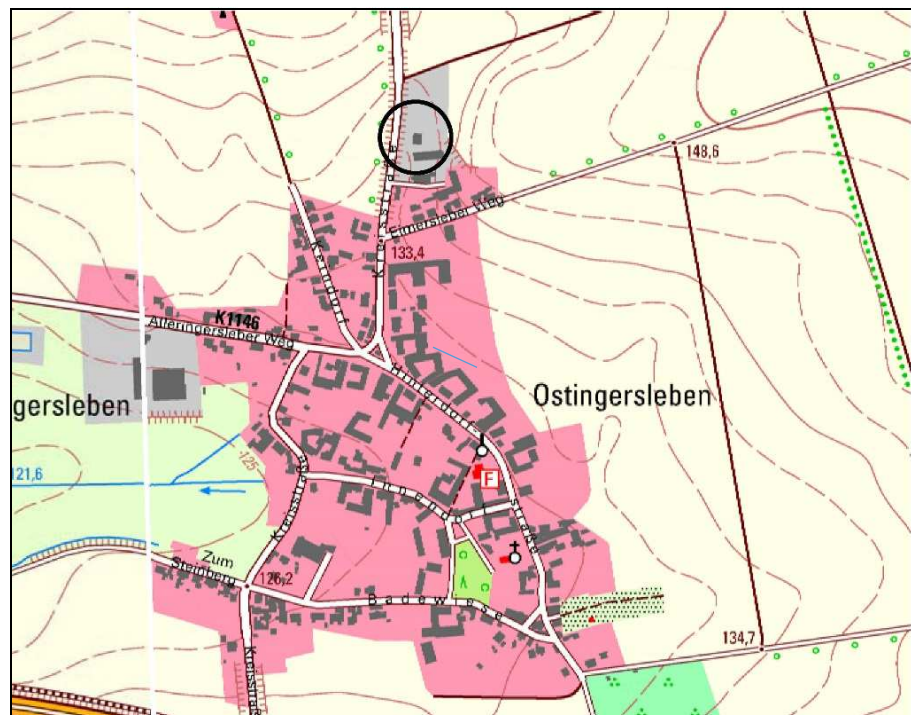
Gemeinde Ingersleben

Landkreis Börde

Satzung der Gemeinde Ingersleben über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung der Flurstücke 381 und 38/2 (jeweils teilweise) der Flur 3, Gemarkung Ostingersleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Ostingersleben

Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung "Kreisstraße"

Abschrift der Urschrift



Auszug aus der topographischen Karte, Ortslage Ostingersleben, Gemeinde Ingersleben [TK10 11/2015] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

Begründung zur Satzung der Gemeinde Ingersleben über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung der Flurstücke 381 und 38/2 (jeweils teilweise) der Flur 3, Gemarkung Ostingersleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Ostingersleben Einbeziehungssatzung "Kreisstraße"

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	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 -	8
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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S.587)
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S.372)

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

1. Allgemeines

Die Satzung der Gemeinde Ingersleben über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung der Flurstücke 381 und 38/2 (jeweils teilweise) der Flur 3 der Gemarkung Ostingersleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Ostingersleben 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

Im Norden von Ostingersleben, Gemeinde Ingersleben befindet sich auf den Flurstücken 38/2 und 381 (Kreisstraße 1) eine ehemalige landwirtschaftliche Betriebsstätte, die teilweise brachgefallen ist. Gemäß der Einschätzung des Landkreises Börde gehört das nördliche Scheunengebäude auf dem Flurstück 381 dem Außenbereich an.

Die Gemeinde Ingersleben möchte diese überwiegend ehemals baulich genutzten Flächen wieder nutzbar machen. Es besteht die Absicht das im Norden vorhandene ehemalige Scheunengebäude zu einem Wohngebäude umzunutzen. In Ostingersleben besteht ein Wohnbauflächenbedarf für den örtlichen Eigenbedarf, der durch Innenentwicklung und wie vorliegend vorgesehen durch die Nachnutzung ehemals baulich genutzter Brachflächen gedeckt werden soll.

Die Satzung besteht aus zwei Teilmhalten, der Abgrenzungssatzung und der Einbeziehungssatzung. Da das Gebäude Kreisstraße 1 nicht mehr aktiv in Nutzung ist, besteht das Erfordernis seine Zugehörigkeit zu der im Zusammenhang bebauten Ortslage durch eine Abgrenzungssatzung klarzustellen. Dieser bauliche Zusammenhang endet jedoch mit der Nordgrenze des Gebäudes. Die Flächen nördlich dieses Gebäudes einschließlich der Scheune sollen durch eine Einbeziehungssatzung in den Innenbereich einbezogen werden.

Die Satzung dient der Bereitstellung von Bauflächen für den örtlichen Bedarf. Konkret soll eine Wohnnutzung auf dem Grundstück in dem bestehenden Scheunengebäude ermöglicht werden. Die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Sie ist städtebaulich erforderlich. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nicht notwendig. Aus der Prägung der näheren Umgebung ergibt sich ein hinreichender Zulässigkeitsmaßstab für das Plangebiet. Die Fläche ist im Sinne des § 127 Abs.2 BauGB durch die Kreisstraße erschlossen.

1.2. Abgrenzung der Einbeziehungssatzung

Die Außenbereichsflächen, die nördlich des Gebäudes Kreisstraße 1 in den Innenbereich einbezogen werden sollen (Einbeziehungsbereich), haben eine Größe von ca. 2.483 m².

Der Einbeziehungsbereich umfasst:

Gemarkung Ostingersleben, Flur 3, Flurstücke 381 und 38/2 (jeweils teilweise).

Er schließt nördlich an das Grundstück Kreisstraße 1 an und umfasst eine Grundstückstiefe von ca. 60 Metern.

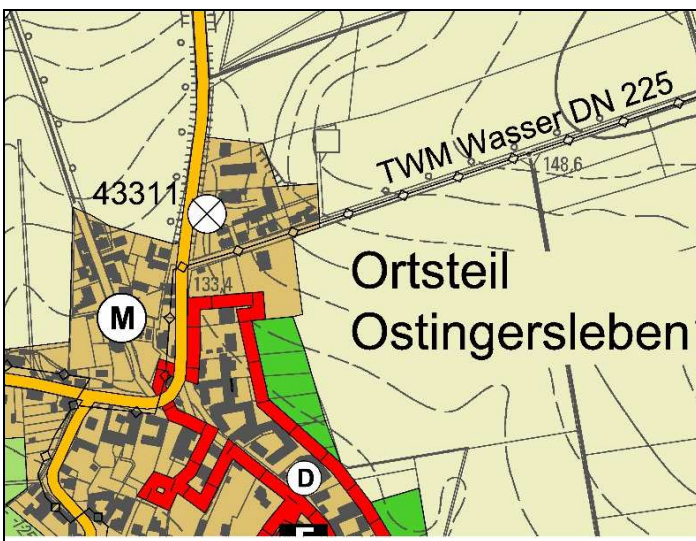
Die Einbeziehung weiterer Flächen nördlich des Einbeziehungsbereiches wurde geprüft, aufgrund der solitären Entwicklung in den Außenbereich jedoch verworfen.



Luftbild Ostingersleben, Flur 3

[DOP / 09/2018] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A 18/1-17108/2010

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



Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen als gemischte Baufläche dargestellt. Die Satzung wird aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen

[TK10 / 11/2015] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A 18/1-17108/2010

Die Ziele der Raumordnung sind durch die geringfügige Erweiterung der Ortslage 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 Landesplanungsbehörde abzugeben.

1.4. Nutzung, Bodenverhältnisse

derzeitige Nutzung

Die Fläche des Einbeziehungsbereiches war Bestandteil einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte, die jedoch zwischen 2000 und 2006 (Luftbildauswertung) weitgehend aufgegeben wurde. Aus der Zeit der aktiven Nutzung sind das Scheunengebäude sowie Schotterungen und Teilbefestigungen von Freiflächen vorhanden, die derzeit teilweise durch ruderale Fluren überwuchert werden.

Gründungsbedingungen

Der geologische Untergrund im Bereich des Vorhabens wird aus Gesteinen des mittleren Keupers gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte (Gips) aufweisen. Konkrete Hinweise auf Auslaugungserscheinungen, wie zum Beispiel Erdfälle, sind im Subrosionskataster des Landesamtes für Geologie und Bergwesen bisher in diesem Gebiet nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung hier als sehr gering eingeschätzt wird. Aufgrund dessen, sowie in Hinblick auf den Schichtaufbau des Baugrundes, gibt es nach den derzeit vorliegenden Kenntnissen zum Vorhaben seitens des Landesamtes für Geologie und Bergwesen keine Bedenken.

Versickerungsbedingungen

Nach dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt stehen an der Oberfläche bzw. oberflächennah überwiegend sandig - lehmige Schichten an (Löß-Fahlerden bis Parabraunerden), die für die Versickerung des Niederschlagswassers eingeschränkt geeignet sind. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen teilt mit, dass bezüglich des Bauvorhabens beim gegenwärtigen Kenntnisstand aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken bestehen. Die Stellungnahme beruht auf den verfügbaren Unterlagen und Daten. Nach den vorliegenden Unterlagen ist der Grundwasserstand etwa 3 bis größer 5 Meter unter Flur zu erwarten. Die laut der GK 25 oberflächlich verbreiteten Lössen werden von Ton- und Mergelsteinen mit Evaporiten (Gipse) unterlagert, diese Gesteine sind üblicherweise nicht oder nur sehr eingeschränkt versickerungsfähig. Für die weitflächige Ausbringung von Niederschlagswasser ist ein ausreichender Abstand zur Bebauung mittels Begutachtung festzustellen. Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.

Altlasten

Das Flurstück 38/2 der Flur 3, Gemarkung Ostingersleben ist im Altlastenkataster des Landkreises Börde im Zusammenhang mit der ehemaligen LPG - Tankstelle am Ortsrand als Altlastenverdachtsfläche / Altstandort erfasst. Für die beabsichtigte Nutzung ist im Vorfeld sicherzustellen, dass im Vorhabengebiet die erforderlichen gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen herrschen. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen. Werden bei dem Vorhaben Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde anzuzeigen.

archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologisch relevante Fläche kartiert. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales zu melden und "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen" sind. 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).

Kampfmittel

Der Landkreis Börde (Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit) hat für die betroffenen Flurstücke (Flur 3, Flurstücke 38/2 und 381, Gemarkung Ostingersleben) keinen Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend 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.

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 Ostingersleben ist erforderlich, um den Umbau eines Scheunengebäudes zu einem Wohnhaus zu ermöglichen. Dies dient den örtlichen Wohnbedarf. 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. 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 südlich benachbarte Bebauung an der Kreisstraße geprägt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Dorfgebiet.

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:

- Dorfgebiet
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschossflächenzahl 0,6
- zwei Vollgeschosse

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen wird nicht als erforderlich erachtet, da es sich im Wesentlichen um den Umbau eines vorhandenen Gebäudes handelt.

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

2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Der Einbeziehungsbereich ist mit dem Scheunengebäude im Bestand bebaut. Auf weiteren Flächen hat sich jedoch inzwischen eine Ruderalflur entwickelt. Die geplante Nutzung verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff soll durch Anpflanzung einer Laubgehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern am Ostrand des Grundstückes ausgeglichen werden. Es wurde die Anpflanzung einer standortgerechten Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Insgesamt sind 281 m² Fläche zur Anpflanzung vorgesehen. Die Lage und Breite der Anpflanzung ist in der Planzeichnung festgesetzt.

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 das Flurstück 381 erfolgt über die Kreisstraße (K 1146). Aufgrund der vorhandenen Böschung kann das Gebäude nicht unmittelbar an die Kreisstraße angeschlossen werden. Die Zufahrt erfolgt über einen landwirtschaftlichen Weg am Nordrand des Flurstücks 381. Dieser ist im Bestand vorhanden und wurde durch die ehemalige landwirtschaftliche Betriebsstätte als Zufahrt genutzt. Gemäß der Stellungnahme des Eigenbetriebes Straßenbau und Straßenunterhaltung des Landkreises Börde vom 23.03.2020 ist eine Sondernutzungserlaubnis nicht erforderlich, da die Zufahrt nicht wesentlich geändert wird. Eine geordnete verkehrliche Erschließung wird hierdurch gesichert.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Gemäß der Stellungnahme der Heidewasser GmbH kann die Trinkwasserversorgung für das im Planungsgebiet im Bau befindliche Einfamilienhaus durch einen überlangen Hausanschluss sichergestellt werden. Dieser Anschluss muss separat bei der Heidewasser GmbH beantragt werden und wird dann an die vorhandene Hausanschlussleitung des Hauses Kreisstraße 3 angeschlossen. Diese Hausanschlussleitung wurde laut den Bestandsunterlagen im Jahr 2017 gebaut und finanziert. Die Heidewasser GmbH weist darauf hin, dass für die bereits bestehende vorfinanzierte Trinkwasserleitung 50 x 4,6 PE-HD vom Anschluss TWL 100 AZ (Eimersleber Weg) bis zum Hausanschluss Kreisstraße 3 eine Rückverrechnung der Herstellungskosten nach § 10 Abs.5 der AVBWasserV durch den künftigen Eigentümer an den Eigentümer des Grundstückes Kreisstraße 3 zu erfolgen hat. Die Höhe der anteiligen Kosten kann ermittelt werden, wenn die Lage des

zukünftigen Trinkwasserhausanschlusses feststeht. Weitere Kosten ergeben sich für die Herstellung des überlangen Hausanschlusses.

Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantschilder zu dulden.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die Möglichkeiten eines Anschlusses werden im Abstimmungsverfahren für den Hausanschluss 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. Sollte auf dem Grundstück 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 Entsorgung der Baugrundstücke erfolgt durch Bereitstellung der Restabfallbehälter an der Kreisstraße. Hierdurch ist eine geordnete Müllentsorgung möglich.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Der Abwasserzweckverband teilt mit, dass das genehmigte Abwasserbeseitigungskonzept des AZV "Aller-Ohre" keine zentrale Erschließung für den dargestellten Planbereich vorsieht. Das auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser ist gemäß der Stellungnahme des Verbandes künftig ausschließlich dezentral, über Kleinkläranlage mit biologischer Nachreinigung oder abflussloser Sammelgrube, zu entsorgen. Der Verband weist ergänzend darauf hin, dass die künftig dezentrale Anlage auf dem Grundstück so anzuordnen ist, dass das Fahrzeug (LKW 26 t) des Verbandes diese Anlage zur Entsorgung ungehindert anfahren kann.

Niederschlagswasserbeseitigung: Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat durch den Grundstückseigentümer zu erfolgen. Hierfür ist im Bauantragsverfahren der Nachweis zu erbringen. Das Oberflächenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Aufgrund der Grundstücksgröße von über 1.000 m² ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auch bei ungünstigen Untergrundverhältnissen möglich.

Löschwasser

Der Grundschutz an Löschwasser kann für den Bereich der Einbeziehungssatzung durch eine Entnahme aus dem Unterflurhydranten am Eimersleber Weg gesichert werden. Es liegt eine DN 225 Wasserleitung der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH an.

4. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

Durch den Teilinhalt der Abgrenzung sind keine Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft zu erwarten, da der Bereich im Bestand bebaut ist.

Die Einbeziehung 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 Rd.Nr.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 befindet sich unmittelbar an der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K 1146. Diese führt von der Bundesstraße B 1 von Norden nach Ostingersleben. Die Verkehrsdichte ist gering. Wesentliche Störwirkungen gehen von der Straße nicht aus.

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 Ruderalfläche (VRA).

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.

Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
- Flurstück 381 Scheunengebäude	0	152 m ²	0
- Flurstück 381 Weg und Lagerplatz unbefestigt (VPX)	2	577 m ²	1.154
- Flurstück 381 Ruderalfläche 1-2 jähriger Arten (URB)	10	894 m ²	8.940
Ausgangszustand Flurstück 381		1.623 m²	10.094
- Flurstück 38/2 Weg und Lagerplatz unbefestigt (VPX)	2	278 m ²	556
- Flurstück 381 Ruderalfläche 1-2 jähriger Arten (URB)	10	584 m ²	5.840
Ausgangszustand Flurstück 38/2		862 m²	6.396
Planzustand			
- Flurstück 381			
bebaute Fläche (BW)	0	152 m ²	0
sonstige versiegelte Fläche (VSA)	2	76 m ²	152
Gartenfläche (AKB)	6	1.237 m ²	7.422
Baum - Strauchhecke aus überwiegend einheimischen Arten (HHB)	16	158 m ²	2.528
Planzustand Flurstück 381		1.623 m²	10.102
- Flurstück 38/2			
Gartenfläche (AKB)	6	739 m ²	4.434
Baum- Strauchhecke aus überwiegend einheimischen Arten (HHB)	16	123 m ²	1.968
Planzustand Flurstück 381		862 m²	6.402

Durch die Anpflanzung einer Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen auf einer Fläche von 281 m² 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 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 Einbeziehungsbereich selbst ist der Biotoptyp Lagerplatz und Ruderalfläche 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 zu erwarten. Bezüglich der Fauna stellt sich das Plangebiet als dem Siedlungsbereich zugehörige Fläche dar, die den Störwirkungen durch angrenzende Nutzungen ausgesetzt ist. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden keine Ruhe und Fortpflanzungsstätten nach § 44 Abs.5 BNatSchG geschützte Tierarten vorgefunden.

Die Entfernung von Gehölzen ist auf gesetzlicher Grundlage nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. 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.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Satzung wurde durch den Grundeigentümer des Nachbargrundstücks eine Beeinträchtigung seiner privaten Belange geltend gemacht. Die Ergänzungssatzung verändere den Charakter seines Grundstückes von "Wohnen am Ortsrand" in "Wohnen im Wohngebiet mit Nachbarn". Der Nachbar macht einen Verlust an Lebensqualität durch die zusätzliche Nachbarschaft geltend. Weiterhin bewirke die Satzung eine Wertminderung seines Grundstückes.

Die plangegenständlichen Grundstücke Flurstücke 38/2 und 381 wurden bis in die 90er Jahre als landwirtschaftliche Betriebsstätte genutzt. Sie waren Bestandteil der landwirtschaftlichen Betriebsstätte Kreisstraße 1, die im Norden bis an den Feldweg reichte. Der Ergänzungsbereich ist durch bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen vorgeprägt. Ob der derzeitige Zustand mit der sich im fortschreitenden Verfall befindlichen Bausubstanz oder eine geordnete bauliche Nutzung der Gebäude eine größere Beeinträchtigung der Nachbarn darstellt, unterliegt einer subjektiven Bewertung.

Zum Sachverhalt der Bauflächenausweisung auf Nachbargrundstücken ist anzumerken, dass mit der Bebauung von Nachbargrundstücken verbundene Lageänderungen nach den Urteilen des Bundes-Verwaltungsgerichtes grundsätzlich im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums hinzunehmen sind. Die Planung ist erforderlich. Es besteht ein konkreter Wohnbedarf, der auf einem bereits baulich vorgeprägten Grundstück befriedigt werden kann. Insbesondere die Zielsetzungen eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden erfordern, zunächst bereits baulich genutzte Flächen für die Deckung des Wohnbedarfes heranzuziehen, wozu die plangegenständliche Fläche zählt. Die privaten Belange des Bürgers treten hinter diesen gewichtigen öffentlichen Belangen zurück.

6. Flächenbilanz

Größe des Einbeziehungsbereiches	2.485 m ²
Heckenanpflanzung	281 m ²

Gemeinde Ingersleben, September 2020

gez. Th. Crackau (Siegel)

Crackau
Bürgermeister