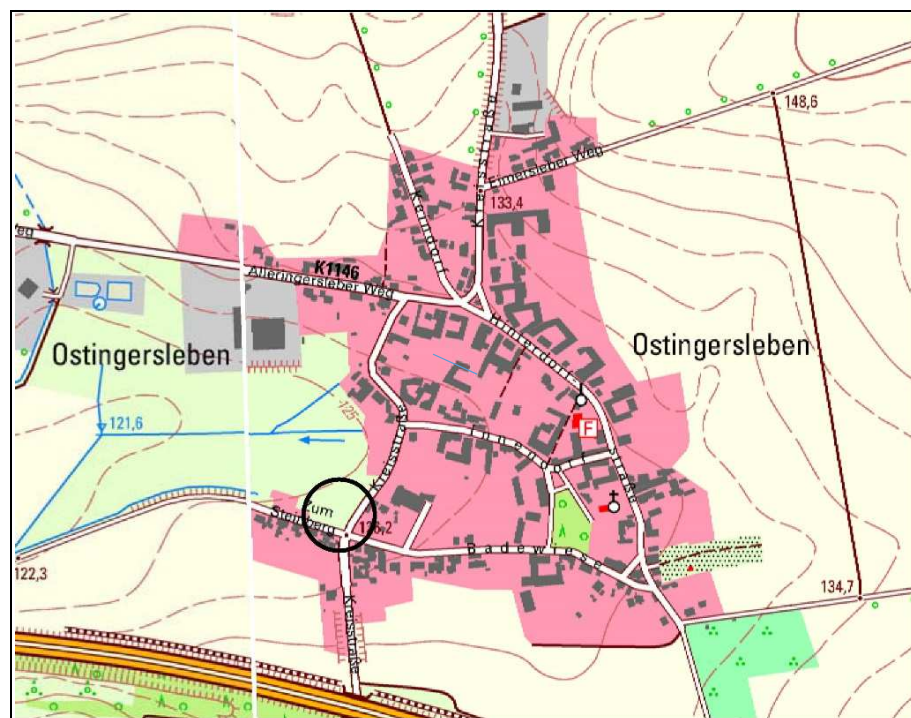


Gemeinde Ingersleben

Landkreis Börde

Satzung der Gemeinde Ingersleben über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung des Flurstücks 290/52 der Flur 4, Gemarkung Ostingersleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Ostingersleben
Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung "Kreisstraße 34"

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 des Flurstücks 290/52 der Flur 4, Gemarkung Ostingersleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Ostingersleben - Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung "Kreisstraße 34"

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	6
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	8
4.2. Naturschutz und Landschaftspflege	9
5. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf private Belange	10
6. Flächenbilanz	10

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 3 des Gesetzes 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. Nr.176)
- 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 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209)

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 des Flurstücks 290/52 der Flur 4 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 Süden des Ortsteiles Ostingersleben befindet sich nördlich der Straße Zum Steinberg westlich der Kreisstraße das Flurstück 290/52 der Flur 4. Der Nordteil des Grundstücks wurde bis zum Jahr 2005 als landwirtschaftlicher Lagerplatz und der Südteil als Weideland genutzt. Inzwischen befindet sich die Fläche im Zustand der fortschreitenden Ruderalisierung. Ein ehemals vorhandener, stark geschädigter Gehölzbewuchs aus sechs Weiden musste durch die Gemeinde im Rahmen der Gefahrenabwehr im Winter 2022/2023 beseitigt werden.

Die Gemeinde beabsichtigt, auf der Fläche zwei Baugrundstücke für die örtliche Nachfrage zu schaffen. Gemäß der Einschätzung des Landkreises Börde ist das Plangebiet nicht mehr der im Zusammenhang bebauten Ortslage Ostingersleben zu zuordnen, da die Baulücke an der Kreisstraße mit einer Länge von ca. 160 Meter den baulichen Zusammenhang unterbricht. Die Aufstellung einer Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung ist somit erforderlich.

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 in den Innenbereich einbezogen werden sollen (Einbeziehungsbereich), haben eine Größe von ca. 1.826 m².

Der Einbeziehungsbereich umfasst das Flurstück 290/52, Flur 4 der Gemarkung Ostingersleben. Der Geltungsbereich schließt sich nördlich an die Straße Zum Steinberg und westlich an die Kreisstraße an. Die gegenüberliegende Seiten sind jeweils bebaut.

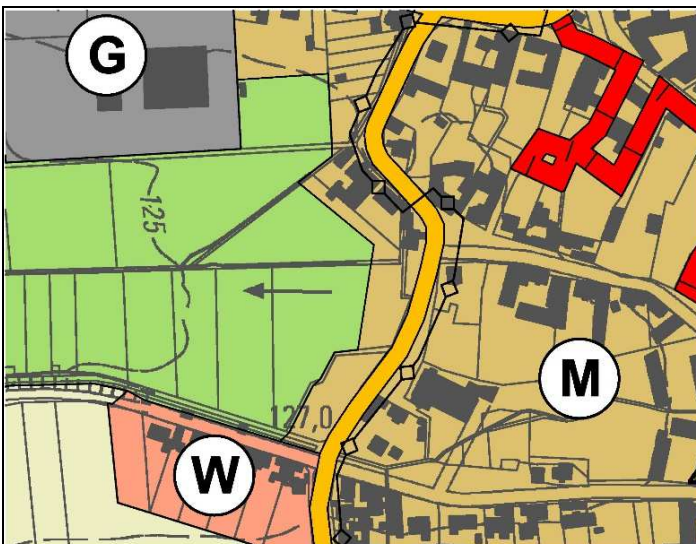
Die Einbeziehung weiterer Flächen nördlich des Einbeziehungsbereiches wurde geprüft, diese werden jedoch im Bestand landwirtschaftlich genutzt.



Luftbild Ostingersleben, Flur 4
Stand 2020 (die Gehölze sind
inzwischen nicht mehr vorhanden)

[DOP / 09/2020] © 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

Das Grundstück wird im Bestand nicht genutzt und befindet sich im Zustand der fortschreitenden Ruderalisierung. Es wird durch eine nitrophile Staudenflur mit einem Dominanzbestand Brennessel (*Urtica dioica*) geprägt. Bis zum Winter 2022/2023 waren auf dem Grundstück 3 Silberweidenhybriden und 4 Sträucher vorhanden. Die Silberweiden wurden im Rahmen der Gefahrenabwehr beseitigt. Gehölze sind nicht mehr vorhanden.

Gründungsbedingungen

Der geologische Untergrund im Bereich des Vorhabens wird aus Gesteinen des mittleren Keupers gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte (Gips) aufweisen. Aufgrund des Vorhandenseins dieser Horizonte und durch den entsprechenden Aufbau des Untergrundes liegt eine potentielle Gefährdung vor. Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie zum Beispiel Erdfälle, sind im Fachinformationssystem Ingenieurgeologie des Landesamtes für Geologie und Bergwesen bisher im zu betrachtenden Bereich und im Umkreis von 1 Kilometer nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung als gering eingeschätzt wird. Sollten sich im Verlauf der Bauarbeiten Anzeichen zum Beispiel für ältere, verfüllte Bruchstrukturen ergeben, ist das Landesamt für Geologie und Bergwesen umgehend zu benachrichtigen.

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 nur eingeschränkt geeignet sind. Nach den vorliegenden Unterlagen ist der Grundwasserstand etwa 1- 2 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

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Kampfmittel

Das Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit des Landkreises Börde hat für das Flurstück 290/52 der Flur 4 in der Gemarkung Ostingersleben keinen Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

archäologische Belange

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).

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 im Gebiet die Errichtung eines Einfamilienhauses zu ermöglichen. Dies dient dem 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 noch 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 östlich und südlich benachbarte Bebauung an der Kreisstraße und an der Straße Zum Steinberg geprägt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem dörflichen Wohngebiet.

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:

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

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen wird nicht als erforderlich erachtet, da einheitliche Baufluchten an der Kreisstraße nicht ausgeprägt sind.

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 unbebaut. Auf weitem 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 Sträuchern am Nord- und Westrand des Grundstückes ausgeglichen werden. Es wurde die Anpflanzung einer standortgerechten Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Insgesamt sind 286 m² Fläche zur Anpflanzung vorgesehen. Die Lage und Breite der Anpflanzung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Hecke ersetzt auch die vier vor der Aufstellung der Satzung beseitigten Sträucher.

Vor Aufstellung der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung wurden im Rahmen der Gefahrenabwehr drei Hybriden Silberweide beseitigt. Hierfür ist eine Ersatzanpflanzung durch sechs Winterlinden nördlich der Straße Zum Steinberg festgesetzt. Die Bepflanzung ersetzt die beseitigten Bäume. Für die Anpflanzungen wurden die Pflanzqualitäten textlich so festgesetzt, dass eine Entwicklung als Straßenbaum gewährleistet ist.

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 (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung für das Flurstück 290/52 erfolgt über die Kreisstraße (K1146). Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt. Der Landkreis Börde, Amt für Straßenbau und -unterhaltung als Straßenbaulastträger für Kreisstraßen ist für bauliche Anlagen an Kreisstraßen nach § 24 StrG LSA zustimmungspflichtig. In den Ortslagen besteht eine geteilte Baulast. Der Landkreis Börde ist Baulastträger für die Fahrbahn und die Gemeinde Ingersleben ist für die Nebenbereiche zuständig. Die Erschließung der Grundstücke ist direkt an das öffentliche Straßennetz der Kreisstraße K1146 vorgesehen. Es sollen bereits vorhandene Zufahrten mit Absenkungen des Bordes an die Straße genutzt werden. Die Zustimmung des Straßenbaulastträgers dafür wurde erteilt. Sollten weitergehende Zufahrten bzw. Änderungen erforderlich sein, ist dafür ein Antrag an das Amt für Straßenbau und -unterhaltung des Landkreises Börde zu stellen. Im Bereich der angrenzenden Kreuzung der Straße Zum Steinweg sind Zufahrten zu vermeiden.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. In der Kreisstraße befindet sich eine Wasserversorgungsleitung. Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1.826 m² kann sichergestellt werden, wenn die Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM) ihre Zustimmung zur Anbindung an die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung erteilt. In der Kreisstraße K1146 befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung DN150 AZ der TWM. Es ist bei der Planung darauf zu achten, dass jedes Grundstück einen unmittelbaren Anschluss an das Straßengrundstück besitzt. Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder 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.

Das Telekommunikationsnetz in Ostingersleben wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. 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. Das Flurstück 290/52, Flur 4 der Gemarkung Ostingersleben ist schmutzwasserseitig bereits zentral erschlossen. Der hierfür erforderliche Grundstücksanschlussschacht zum Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist im Bestand vorhanden.

Niederschlagswasserbeseitigung: Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat durch den Grundstückseigentümer zu erfolgen. 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 an der Kreisstraße gesichert werden.

4. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

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 K1146. Diese führt von der Bundesstraße B1 von Norden durch Ostingersleben nach Belsdorf zur Landesstraße L40. 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 mit Dominanzbestand (UDY) Brennnessel.

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 Biototypen – 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
Ruderalfläche mit Dominanzbestand Brennnessel (UDY)	5	1.826 m ²	9.130
Ausgangszustand		1.826 m ²	9.130
Planzustand			
bebaute Fläche (BW) für zwei Einfamilienhäuser	0	440 m ²	0
sonstige versiegelte Fläche (VSA)	2	220 m ²	440
Gartenfläche (AKB)	6	880 m ²	5.280
Strauchhecke aus überwiegend einheimischen Arten (HHA)	14	286 m ²	4.004
Planzustand		1.826 m ²	9.724

Durch die Anpflanzung einer Strauchhecke aus einheimischen Laubgehölzen auf einer Fläche von 286 m² kann der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt im Einbeziehungsbereich rechnerisch ausgeglichen werden. Die überschüssigen ca. 600 Wertpunkte ersetzen auch den Verlust der vier Sträucher, der bereits vor Beginn des Planverfahrens eingetreten ist.

Nicht berücksichtigt im Rahmen der vorliegenden Bilanzierung wurden die drei im Winter 2022/23 im Rahmen der Gefahrenabwehr durch die Gemeinde Ingersleben beseitigten Hybriden Silberweide. Diese werden durch die Anpflanzung von sechs Winterlinden (*Tilia cordata*) im Straßenraum nördlich angrenzend an die Straße Zum Steinberg ersetzt.

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 nitrophile Ruderalfläche mit Dominanzbestand Brennnessel 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, europäische Vogelarten und die durch Rechtsverordnung 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. Gehölze sind nicht vorhanden.

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.

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 im Flächennutzungsplan für eine Bebauung vorgesehenem Grundstück befriedigt werden kann.

6. Flächenbilanz

Größe des Einbeziehungsbereiches	1.826 m ²
Heckenanpflanzung	286 m ²

Gemeinde Ingersleben, Februar 2024

gez. D.Wieter (Siegel)

D. Wieter
Bürgermeister