



Bauleitplanung der Gemeinde Bülstringen

Landkreis Börde

Satzung der Gemeinde Bülstringen über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung des Flurstücks 238 (teilweise) der Flur 2, Gemarkung Wieglitz in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Wieglitz

Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung "Triftweg" im Ortsteil Wieglitz

Abschrift der Urschrift



Auszug aus der topographischen Karte, Ortslage Wieglitz, Gemeinde Bülstringen [TK10 11/2020] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / E-Mail Funke.Stadtplanung@web.de

Begründung zur Satzung der Gemeinde Bülstringen über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung des Flurstücks 238 (teilweise) der Flur 2, Gemarkung Wieglitz in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Wieglitz Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung "Triftweg" im Ortsteil Wieglitz

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	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 Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S.128)

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

1. Allgemeines

Die Satzung der Gemeinde Bülstringen über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung des Flurstücks 238 (teilweise) der Flur 2 der Gemarkung Wieglitz in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Wieglitz 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 Westen des Ortsteiles Wieglitz befindet sich südlich des Triftweges das Flurstück 238 der Flur 2. Das Grundstück ist im Bereich entlang der Landesstraße (L24) Neukrug mit einer Hofanlage bebaut. Rückseitig schließt sich entlang des Triftweges eine Fläche an, die als Garten genutzt wird. Im Westen wird die Fläche durch eine Baum-Strauchhecke begrenzt. Im Süden befindet sich ein solitärer Laubbaum. Im Südwesten ist ein Gerätehaus für Gartengeräte vorhanden. Auf der Gartenfläche beabsichtigt der Eigentümer die Errichtung eines Einfamilienhauses für den Bedarf der Familie. Gemäß der Einschätzung des Landkreises Börde ist das Plangebiet nicht mehr der im Zusammenhang bebauten Ortslage Wieglitz zu zuordnen, da sich westlich nur noch landwirtschaftlich genutzte im Außenbereich privilegierte Gebäude befinden. 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 den Triftweg erschlossen, der auf der Nordseite eine Bebauung aufweist.

1.2. Abgrenzung der Einbeziehungssatzung

Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen (Einbeziehungsbereich), haben eine Größe von ca. 1.075 m².

Der Einbeziehungsbereich umfasst die bisher dem Außenbereich zugeordnete Teilfläche des Flurstücks 238, Flur 2 der Gemarkung Wieglitz. Der Geltungsbereich schließt sich südlich an den Triftweg und westlich an die Bebauung der Straße Neukrug an.

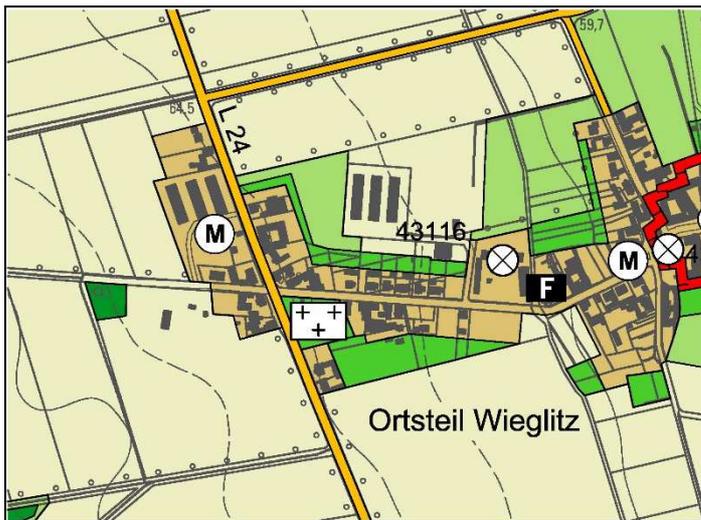
Die Einbeziehung weiterer Flächen nördlich des Einbeziehungsbereiches wurde geprüft, diese werden jedoch im Bestand landwirtschaftlich genutzt.



Luftbild Wieglitz, Flur 2

[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 als Gartengrundstück genutzt. Es wird durch eine Rasenfläche geprägt. Die am Rand vorhandenen Gehölze sollen erhalten und in die Planung einbezogen werden.

Für die Einbeziehungssatzung ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß den allgemeinen geologischen Verhältnissen befindet sich das Plangebiet im Bereich von Rosterdeböden, die grundsätzlich gute Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser bilden. Grundwasser ist in Tiefen von ca. 3 Meter unter Flur zu erwarten. Nach der Geologischen Karte 1 : 25.000 sind im Planungsgebiet Sande und Kiese sowie Geschiebemergel vorhanden. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen, standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA-A138 durchzuführen. Auf die zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen (möglicherweise ungünstigen) Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen. Grundsätzlich verweist das Landesamt für Geologie und Bergwesen 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. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.

bergbauliche Belange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes Zielitz III Nr. 615/90/1009. Rechtsinhaber des Bergbaufeldes ist die K+S Salz GmbH Kassel. Zur Zeit findet unterhalb des Plangebietes noch kein Bergbau statt.

Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Bisher sind im Bereich keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5m \pm 50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schief lagen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben grundsätzlich keine bergschadenskundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind aus Sicht der K+S Minerals and Agriculture GmbH Beeinträchtigungen des Vorhabens nach derzeitigem Erkenntnisstand auszuschließen.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

archäologische Kulturdenkmale

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich in Erscheinung getreten. Die bauausführenden Betriebe werden hiermit auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie

Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ohre, dass mit Verordnung vom 17.12.2013 neu festgelegt wurde. Gemäß den Hochwasserrisikokarten ist die Fläche nicht Bestandteil von Gebieten, in denen ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist (H_{Q200} Gebiete).

Kampfmittel

Für das Flurstück 238, Flur 2, Gemarkung Wieglitz wurde durch den Landkreis Börde Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erd-eingreifenden 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.

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 Wieglitz 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 nördlich und westlich benachbarte Bebauung am Triftweg und an der Straße Neukrug 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 0,3
- ein Vollgeschoss

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen wird nicht als erforderlich erachtet, da einheitliche Baufluchten am Triftweg 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. Er wird als Gartenfläche genutzt. Die geplante Nutzung verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff soll durch Anpflanzung einer Laubgehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern am Südrand des Grundstückes ausgeglichen werden. Es wurde die Anpflanzung einer standortgerechten Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Insgesamt sind 160 m² Fläche zur Anpflanzung vorgesehen. Die Lage und Breite der Anpflanzung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Gehölze am Westrand des Plangebietes und der Baum im Süden sollen erhalten werden.

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 vom Triftweg. Eine geordnete Erschließung ist hierdurch gesichert.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Die Trinkwasserversorgung für den geplanten Siedlungsbereich kann sichergestellt werden. Derzeit wird das Grundstück mit Trinkwasser versorgt. Die Heidewasser GmbH geht davon, dass es nicht bei einer wirtschaftlichen Einheit bleibt bzw. das Grundstück während der Maßnahme geteilt wird. Im Triftweg befindet sich keine Trinkwasserversorgungsleitung. Die Versorgung des Siedlungsbereiches kann nur von der Dorfstraße über einen überlangen Hausanschluss sichergestellt werden. Die Kosten des überlangen Hausanschlusses sind durch den neuen Eigentümer des zu erschließenden Grundstückes zu tragen. Ein entsprechender Antrag zur Trinkwasserversorgung ist durch die zukünftigen Anschlussnehmer separat bei der Heidewasser GmbH zu stellen.

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 Wieglitz 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. Weiterhin betreibt die DNS:Net ein Breitbandnetz in der Gemeinde Bülstringen. Anschlussanträge an dieses Netz sind bei der DNS:Net zu stellen.

Träger der Abfallentsorgung ist der Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Entsorgung der Baugrundstücke erfolgt durch Bereitstellung der Restabfallbehälter an der Straße Neukrug. Hierdurch ist eine geordnete Müllentsorgung möglich.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserverband Untere Ohre mit Sitz in Haldensleben. Seitens des Abwasserverbandes bestehen keine Bedenken gegen den Inhalt der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung. Das Grundstück der Gemarkung Wieglitz, Flur 2, Flurstück 238 verfügt bereits über einen vollständig hergestellten Schmutzwasserhausanschluss (für das vorhandene Wohngebäude), der für den beabsichtigten Neubau auf dem bereits erschlossenen Grundstück genutzt werden kann. Der Abwasserverband weist darauf hin, dass mit der rechtskräftigen Zuordnung zum Innenbereich nach § 34 BauGB das Grundstück der sofortigen und vollumfänglichen Beitragspflicht nach den Satzungsregularien des Abwasserverbandes unterliegt.

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 und der vorhandenen Rosterden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich. Die Möglichkeit eines Anschlusses an die zentrale Niederschlagswasserbeseitigungsanlage des Abwasserverbandes besteht zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht.

Löschwasser

Der Grundschutz an Löschwasser kann für den Bereich der Einbeziehungssatzung durch eine Entnahme aus dem Unterflurhydranten an der Landesstraße L24 (Neukrug) 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 ca. 40 Meter von der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L24 (Neukrug) entfernt. Das Grundstück wird durch die zwischengelagerte Hofbebauung vom Straßenlärm abgeschirmt. Ein gesonderter Untersuchungsbedarf besteht nicht.

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 der Gartenflächen. Die vorhandenen Gehölze können erhalten werden.

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
Garten (AKC)	6	1.075 m ²	6.450
Ausgangszustand		1.075 m ²	6.450
Planzustand			
bebaute Fläche (BW) für ein Einfamilienhaus	0	160 m ²	0
sonstige versiegelte Fläche (VSA)	2	80 m ²	160
Gartenfläche (AKB)	6	675 m ²	4.050
Strauchhecke aus überwiegend einheimischen Arten (HHA)	14	160 m ²	2.240
Planzustand		1.075 m ²	6.450

Durch die Anpflanzung einer Strauchhecke aus einheimischen Laubgehölzen auf einer Fläche von 160 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 Biototyp 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, europäische Vogelarten und die durch Rechtsverordnung geschützten Arten.

Die Flora im Plangebiet weist keine Besonderheiten auf. Die vorhandenen Gehölze können erhalten werden. Ihre Beseitigung ist für die Errichtung eines Einfamilienhauses nicht erforderlich. 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. Ruhe und Fortpflanzungsstätten nach § 44 Abs.5 BNatSchG geschützte Tierarten sind nur in den Gehölzen zu erwarten. Diese können erhalten bleiben.

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	1.075 m ²
Heckenanpflanzung	160 m ²

Gemeinde Bülstringen, Oktober 2024

gez. Fahrenfeld (Siegel)

Fahrenfeld
Bürgermeister