

Einbeziehungssatzung der Gemeinde Teutschenthal



„Auenweg“ Ortsteil Angersdorf

März 2019



Begründung

zur Einbeziehungssatzung „Auenweg“, Ortsteil Angersdorf der Gemeinde Teutschenthal

Plangeber:	Gemeinde Teutschenthal Am Busch 19 06179 Teutschenthal
Auftragnehmer:	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl GbR Am Kirchtor 10 06108 Halle Tel.: (03 45) 23 97 72-14 Fax: (03 45) 23 97 72-22
Autoren:	Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung Hildegard Ebert Dipl.-Agraring. Anke Strehl Grünordnung Yvette Trebel CAD-Bearbeitung
Vorhaben- Nr.:	19-335
Bearbeitungsstand:	Entwurf März 2019

INHALTSVERZEICHNIS

1	VERANLASSUNG UND ZIELSTELLUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG	4
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
3	BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES	6
4	SATZUNGSINHALT UND FESTSETZUNGEN	9
5	ERSCHLIEßUNG	12
6	HINWEISE	12
7	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	14
8	VERFAHREN	16
9	RECHTSGRUNDLAGEN	16

Anlagen:

- Einbeziehungssatzung „Auenweg“ Teutschenthal, OT Angersdorf
- Planzeichnung zur Einbeziehungssatzung
- Bestandsplan

1 Veranlassung und Zielstellung der Einbeziehungssatzung

Am östlichen Randbereich des Ortsteils Angersdorf besteht die Absicht, eine ergänzende Wohnbebauung zuzulassen. Dazu bedarf es planungsrechtlicher Regelungen. Betroffen ist das Flurstück 107 sowie anteilig das Flurstück 108 der Flur 5 der Gemarkung Angersdorf im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Auenweg 4.

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan Angersdorf ist das Grundstück Bestandteil einer gemischten Baufläche.

Ziel der Einbeziehungssatzung ist eine geringfügige Erweiterung des Innenbereichs und Zulassung einer Wohnbebauung im rückwärtigen Teil. Das Ortsbild wird durch die ergänzende Bebauung nicht beeinflusst. Das Grundstück wurde ursprünglich zusammen mit der Bebauung am Auenweg als Hofanlage genutzt und ist bereits mit verschiedenen Schuppen bebaut, auch seitlich schließt sich Bebauung an.

Die vorliegende Begründung zur Einbeziehungssatzung „Auenweg“ im OT Angersdorf soll die gemeindliche Zielsetzung sowie wesentliche Auswirkungen verdeutlichen.

2 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- das Raumordnungsgesetz (ROG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986),
zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2617)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), in Kraft seit dem 01.07.2015
- Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)
genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20. Juli 2010, 4. Oktober 2010 und 18. November 2010, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten.

Mit Beschluss vom 27. März 2012 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Halle beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan fortzuschreiben.

Als Entwurf liegen zwischenzeitlich der Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ (STp ZO 2018) vom 20. Juli 2018 (3. Entwurf) sowie die Planänderung (RepH-PlaE 2017) vom 30. November 2017 (2. Entwurf) vor.

Die Gemeinde Teutschenthal liegt im Stadt-Umland-Bereich der Stadt Halle. Das gesamte Gemeindegebiet wird dem Ordnungsraum (und hier speziell dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum) zugeordnet.

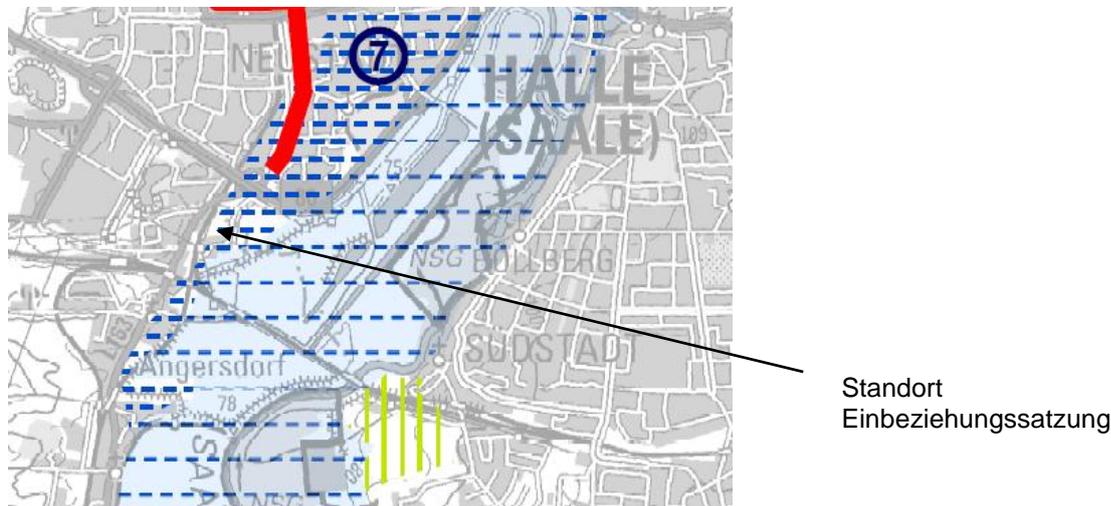
Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. (4.26 G)

Gemäß STp ZO 2018 hat Teutschenthal die Funktion eines Grundzentrums. Im Plan wurde eine einvernehmliche räumliche Abgrenzung vorgenommen. Das Satzungsgebiet befindet sich nicht innerhalb dieser Grenze.

Zum Freiraumschutz und der Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen sind insbesondere für Wohnneubaumaßnahmen die Potenziale der flächensparenden Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten vorrangig zu nutzen. Dabei sind die Zentralen Orte zu beachten. Außerhalb von Zentralen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die bedarfsgerechte Eigenentwicklung auszurichten (Z 2).

Abb. 1: Ausschnitt aus der Karte zur Planänderung (RepH-Plae 2017) für die Planungsregion Halle



Für den Ortsteil Angersdorf bzw. das Satzungsgebiet sind die folgenden Darstellungen der Planänderung relevant:

Neu festgelegt werden

- Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (Nr. 5.3.4. Z)
Nr. 1 Saale
- Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz (Nr. 5.7.3.4. G)
7. Saale

Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. (LEP LSA 2010 Z 126).

Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz dienen der Hochwasservorsorge und ergänzen die festgelegten Vorranggebiete. Mit der Festlegung sollen Planungsträger bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen frühzeitig auf die potenziell durch Hochwasser gefährdeten Bereiche hingewiesen werden. (G 1)

Städtebauliche Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB sind nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder -beeinflussend. Eine Abstimmung mit der oberen Landesentwicklungsbehörde ist daher nicht erforderlich (RdErl. Des MLV vom 01.11.2018 – 24-20002-01).

Flächennutzungsplan

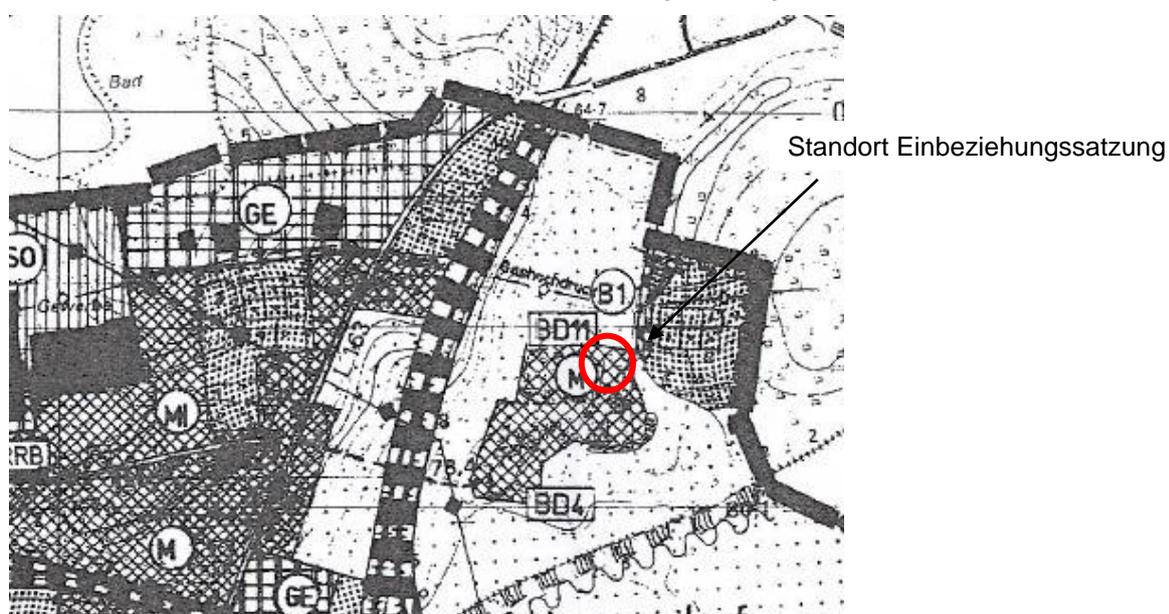
Die Gemeinde Teutschenthal verfügt nach der Gebietsreform 2010 noch nicht über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan für ihr gesamtes Gebiet.

In durch eine kommunale Gebietsreform neu gebildeten Gemeinden gelten gemäß § 204 Abs. 2 BauGB bestehende verbindliche Flächennutzungspläne fort.

Die zu überplanende Fläche ist im seit dem 18. Juli 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Angersdorf als gemischte Baufläche dargestellt. Demzufolge kann die Satzung aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet werden.

Der rechtswirksame Teil-Flächennutzungsplan gilt auch im Gebiet der jetzigen Gemeinde Teutschenthal, OT Angersdorf zunächst fort.

Abb. 2 Ausschnitt aus rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan Angersdorf



(Quelle: Gemeindeverwaltung)

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Die Einheitsgemeinde Teutschenthal liegt südwestlich der Stadt Halle (Saale) und gehört zum Landkreis Saalekreis im Land Sachsen-Anhalt. Sie wurde mit den Ortschaften Dornstedt, Holleben, Langenbogen, Steuden, Teutschenthal und Zscherben mit Wirkung vom 01. Januar 2010 gebildet. Seit dem 01. September 2010 gehört auch die Ortschaft Angersdorf zur Einheitsgemeinde, die zum 31. Dezember 2017 nach Angaben des Statistischen Landesamtes 12.888 Einwohner hatte.

Nachbargemeinden sind die Gemeinden Salzatal im Norden, Schkopau sowie die kreisfreie Stadt Halle (Saale) im Osten, die Gothestadt Bad Lauchstädt im Süden und Obhausen, sowie die im Landkreis Mansfeld-Südharz liegende Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land im Westen.

Die Bebauung beidseitig des Auenweges befindet sich im südöstlichen Randbereich der Gemeinde an der Grenze zur Stadt Halle (Saale) zwischen der Saaleaue und der Bahnstrecke nach Halle-Nietleben, durch die sie von der übrigen Ortslage getrennt ist.

Das Satzungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand im Übergang zur Feldflur.

Abb. 3: Darstellung des Geltungsbereiches



(Quelle: Gemeindeverwaltung)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 950 m² und umfasst das Flurstück 107 sowie den rückwärtigen Teil des Flurstücks 108 der Flur 5 der Gemarkung Angersdorf.

Die Flurstücke 108 und 107 (mit der Adresse Auenweg 4) wurden ursprünglich als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt. Zwischen den zur Straße giebelständig ausgerichteten Gebäuden befand sich eine Durchfahrt mit Anbindung zu den nördlich gelegenen Ackerflächen. Dieser Teil des Flurstücks 108 liegt nicht im Geltungsbereich der Satzung. Das Hauptgebäude wurde teilweise zurückgebaut und soll durch ein neues Wohnhaus ersetzt werden. Der in einem gesonderten Verfahren dazu gestellte Bauantrag berührt die vorliegende Planung nicht.

Auch das westlich angrenzende Grundstück Auenweg 3 (Flurstück 89) reicht von der Straße bis zum angrenzenden Feldweg und ist am Auenweg mit einem traufständigen, 2geschossigen Wohnhaus bebaut. Nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzend wurden innerhalb des Flurstücks 87/2 (Nr. 5 A) ein neueres Einfamilienhaus sowie eine Garage errichtet.

Die südlich und westlich anschließende Bebauung liegt unmittelbar am Auenweg und ist teils noch durch eine kompakte Hofbebauung geprägt. Die Gebäude sind ein bis zweigeschossig und verfügen überwiegend über teils auch flach geneigte Satteldächer, Nebengebäude auch über Flach- oder Pultdächer.

Der Auenweg mündet im Nordosten zunächst in die Straße Am Passendorfer Damm und danach im Bereich der Auffahrt zur B 80 (Halle-Lutherstadt Eisleben) in die L 163. Im Norden wird der Satzungsgebiet durch einen kommunalen Wirtschaftsweg begrenzt. Daran schließen sich Ackerflächen an. Östlich des Auenweges, zu dem hier parallel der Roßgraben verläuft, erstreckt sich Kleingartenanlage bis zur B 80/Eislebener Chaussee.

Im Satzungsgebiet selbst befinden sich verschiedene baufällige Schuppen. Zusammen mit dem vorderen Teil wurde es vor seiner Aufgabe auch landwirtschaftlich genutzt.

Im Westen grenzen auf dem Flurstück 89 Garagen unmittelbar an, deren Zufahrt ebenfalls über den Wirtschaftsweg erfolgt.

Abb. 4: Satzungsgebiet (Fotos: StadtLandGrün)



Baugrund

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahme auf dem vorderen Grundstück liegt ein Baugrundgutachten vor.¹

Die Entwässerung des Untergrunds erfolgt in den südöstlich verlaufenden Roßgraben.

Der Festgesteinsuntergrund wird durch triassische Festgesteinsbildungen des Mittleren Buntsandsteins aufgebaut. Diese Schichten werden durch sandige bis kiesige quartäre Lockersedimente überlagert.

Oberflächennah wurden Hochflutlehme und Auesedimente der Saale abgelagert. Aufgrund der Lage des UG in einem historisch gewachsenen Ortskern sind die oberflächennahen Bereiche des Bodenprofils anthropogen überprägt oder teilweise durch Auffüllmaterialien ersetzt worden.

Das Gebiet liegt außerhalb von durch Bergbau beeinflussten Zonen, ingenieurgeologische Besonderheiten sind nicht bekannt.

Die Baugrundsichtung wird durch Auffüllung mit einer Mächtigkeit von 0 bis 0,8 m, Auelehm mit einer Mächtigkeit von 2,1 bis 2,7 m über Terrassenkies mit einer Mächtigkeit von 4,5 m beschrieben, darunter wurde Festgesteinersatz angetroffen.

Als mittlerer höchster Grundwasserstand wird ein wahrscheinlicher Grundwasserstand außerhalb von extremen Witterungslagen/Grundwasserspitzen mit 2,5 m unter Gelände dargestellt.

¹ Ingenieurbüro für Umwelt- und Hydrogeologie, IUH GmbH vom 21.09.2018

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des HQ 200 der Saale (s. Pkt. 6).

Für eine Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser liegen ungünstige Standortverhältnisse vor, weshalb eine Ableitung in die Kanalisation empfohlen wird.

Weiter wurde vom Gutachter die Möglichkeit zur Bereitstellung von Löschwasser untersucht. Anhand der hydrogeologischen Gegebenheiten würde sich dazu ein Brauchwasserbrunnen innerhalb der Niederterrasse (Schicht 3) eignen.

4 Satzungsinhalt und Festsetzungen

Ziel der vorliegenden Satzung ist eine geringfügige Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches durch die Einbeziehung einer rückwärtigen Gartenfläche. Die Prägung des angrenzenden Innenbereiches hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung (überwiegend Wohnen aber auch - insbesondere im Südwesten - noch landwirtschaftliche Nutzung) wird im Rahmen der Ergänzung berücksichtigt. Somit erfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Bebauung am Auenweg im Ortsteil Angersdorf.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für Neubauvorhaben ist durch den § 34 BauGB gegeben, da sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Erschließung des Geltungsbereiches ist über die bereits bestehende Anbindung an den kommunalen Wirtschaftsweg, der im Abstand von ca. 30 m östlich in den Auenweg mündet, gesichert.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Die Ergänzungsfläche wird entsprechend der geplanten und auch unmittelbar angrenzend überwiegenden Nutzung als Wohnbaufläche festgesetzt.

Innerhalb des Satzungsgebietes können nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Dies geschieht für den Standort in folgender Form:

1. Art der Baulichen Nutzung:

Für den Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Begründung:

Innerhalb des Geltungsbereiches soll ein Wohngebäude mit entsprechenden Nebenanlagen (Garage, Terrasse, Zuwegungen) errichtet werden. Auch das Flurstück 108 soll künftig entsprechend bebaut werden.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO spiegelt somit die für den Bereich geplante und unmittelbar umgebende Nutzung wider.

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan Angersdorf der Gemeinde Teutschenthal ist das Satzungsgebiet Bestandteil einer gemischten Baufläche. Mit der im Geltungsbereich getroffenen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird der Charakter der Baufläche insgesamt nicht in Frage gestellt, der sich durch eine Nutzungsmischung aus Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes (landwirtschaftlich geprägtes) Gewerbe auszeichnet.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 19 BauNVO mit 0,3 festgesetzt.

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung sind neben der Anpassung der Einbeziehungsfläche an die angrenzend im rückwärtigen Bereich vorhandenen überwiegend aufgelockerten Baustrukturen insbesondere Belange des Bodenschutzes sowie der Übergang zur freien Landschaft. Von daher wird eine Grundflächenzahl von 0,3 unter der in der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Obergrenze von 0,4 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine Versiegelung von 30 %. Damit ist gewährleistet, dass ausreichend Flächen als Freiflächen verbleiben. Unter Berücksichtigung der Interessen der Anwohner soll die Ergänzung der Bebauung maßvoll erfolgen, um die Wohnqualität im Siedlungsbereich nicht zu beeinträchtigen.

Bezüglich des anteilig zum Satzungsgebiet gehörenden Flurstücks 108 wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass die Festsetzung nur für den rückwärtigen (derzeit nicht im unmittelbaren Bebauungszusammenhang stehenden) Bereich gilt. In Verbindung mit Neuerrichtung des Wohnhauses unmittelbar am Auenweg ist nach § 34 BauGB im Baugenehmigungsverfahren die deutlich höhere auch bereits vorhandene Überbauung und Versiegelung heranzuziehen.

Weitere Regelungen – wie zur Geschossigkeit bzw. Höhe der Bebauung, Bauweise oder überbaubare Grundstücksfläche – werden nicht getroffen und sind aus städtebaulicher Sicht auch nicht erforderlich. Dazu finden für die Feststellung der Zulässigkeit von Vorhaben der § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB sowie die örtlichen Bauvorschriften (u.a. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)) und sonstige Vorschriften und Technische Anleitungen Anwendungen.

Naturschutzfachliche Regelungen

1. Grünordnerische Festsetzung:

Es ist eine Strauchhecke mit einer Größe von mind. 100 m² aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Dabei sind mind. 6 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Das Pflanzraster beträgt 1,5 m x 1,5 m.

Pflanzqualität Sträucher: 2 x verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm

Es sind mind. 2 hochstämmige standortheimische Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen.

Begründung:

Durch Pflanzung heimischer Laubgehölze werden Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten für Flora und Fauna geschaffen. Es erfolgt eine ökologische Aufwertung des Geltungsbereiches. Im Bestand sind zahlreiche Nadelgehölze als Einzelbaum oder Zierhecken auf dem Grundstück vorhanden. Mit der Anpflanzung heimischer Gehölze erfolgt eine ökologische Aufwertung und somit auch eine Kompensation für Eingriffe.

Um die Biotopvielfalt zu erhöhen und das Ortsbild aufzuwerten, werden aufgrund des ökologischen Effektes ergänzend zu den Hecken Obstbäume festgesetzt. Die Pflanzung von Obstbäumen dient gleichfalls dem Ausgleich.

2. Artenschutzrechtliche Festsetzungen:

Zum Schutz der heimischen Brutvögel haben Gehölzentnahmen auf der Satzungsfläche nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.

Zum Schutz von Zauneidechsen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Vor Beginn bauvorbereitender Maßnahmen sind die betroffenen Flächen auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu prüfen. Sollten dabei Tiere der Art nachgewiesen werden, sind diese durch Fang zu sichern und in ein vorbereitetes Ersatzhabitat umzusiedeln.

In Vorbereitung der Fangmaßnahme sind die konkreten Flächen nach Einschätzung eines Gutachters mit einem geeigneten Reptilienschutzzaun auszuzäunen. Die betroffenen Flächen sind von Strukturen, die den Tieren Versteckmöglichkeiten bieten können (Reisig, Steinhäufen) zu beräumen und ggf. zu mähen. Der Fang kann durch Fallen (bspw. Eimerfallen) oder als Handfang erfolgen.

Fang und Umsiedlung sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Ihre Durchführung ist nur durch einen Fachgutachter zulässig.

Innerhalb des Grundstückes ist ein Zauneidechsenhabitat herzustellen. Dafür ist mindestens 1 Lesestein- oder Totholzhaufen anzulegen. Dieses Habitat ist einzuzäunen, um ein Rückwandern zu verhindern.

Begründung:

Hinsichtlich der ggf. vorkommenden heimischen Brutvögel ist kein Gutachten erstellt worden. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass in den vorhandenen Bäumen und Hecken Brutvögel nisten. Da alle heimischen Brutvögel europarechtlich geschützt sind, ist § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Die ggf. vorkommenden Brutvögel nutzen die Brutstätten in der Regel nur einmal. Der Gehölzbestand besteht aus Fichten, Birken und Eschen bzw. Zierhecken (Liguster, Lebensbäume).

Daher wird vorsorglich der Zeitraum zur Baufeldfreimachung auf die Zeit außerhalb der Brutzeit der Vögel beschränkt, um Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Es kann aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen nicht ausgeschlossen werden, dass auf dem Grundstück auch Zauneidechsen vorkommen. Daher sind, um ein Töten oder Verletzen von Tieren zu vermeiden, Zauneidechsen vor Beginn einer Beräumung abzusammeln. Dazu ist ein Gutachter einzubinden, der Flächen mit einer Eignung abgrenzt. Das Beräumen insbesondere der Altholzablagerungen hat mit Hand und unter Begleitung des Gutachters zu erfolgen.

In Vorbereitung ist mindestens ein Lesestein- oder Totholzhaufen auf dem Grundstück anzulegen. Es kann dafür Material verwendet werden, das auf dem Grundstück anfällt oder vorhanden ist.

Diese Festsetzungen dienen der Vermeidung von Zugriffsverboten nach Naturschutzrecht zum Zeitpunkt der Umsetzung der geplanten Bebauung.

5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der ergänzenden Bebauung ist über den die rückwärtigen Grundstücke im Norden begrenzenden Wirtschaftsweg gegeben, der östlich nach ca. 30 m in den Auenweg mündet.

Der 2011/12 grundhaft ausgebaute Auenweg führt nach Nordosten und bindet dort an die L 163 bzw. die B 80 an. Zur übrigen Ortslage Angersdorf, die von der L 163 durchquert wird, besteht aufgrund der dazwischen gelegenen Bahnstrecke (S-Bahn Halle (Saale) Hbf. - Halle-Nietleben) lediglich eine fußläufige Anbindung.

Der Wirtschaftsweg, der im Zusammenhang mit dem Ausbau des Auenweges auch für Umleitungszwecke genutzt wurde, ist angrenzend an das Satzungsgebiet mit zwei Fahrspuren befestigt.

Zur technischen Erschließung können zunächst folgende grundsätzliche Aussagen getroffen werden, die im Zuge der Beteiligung der Versorgungsträger noch zu ergänzen sind.

Für die Trinkwasserversorgung und die Ableitung von Abwasser ist im Gemeindegebiet der **Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) Saalkreis** zuständig.

Im Auenweg verläuft eine Trinkwasserleitung mit Hydranten, die derzeit jedoch nicht über einen ausreichenden Druck für die Löschwasserversorgung verfügen. Hier sind ergänzende Maßnahmen erforderlich und möglich, beispielsweise über ggf. noch zu ertüchtigende Brunnenanlagen.

Darüber hinaus wurde ein Mischwasserkanal DN 300 neu verlegt. Damit ist grundsätzlich auch die Ableitung einer gedrosselten Menge des anfallenden Niederschlagswassers gegeben, falls ein vollständiger Verbleib und eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich sind.

Die **MITNETZ Strom** (enviaM) ist für die Elektroenergieversorgung zuständig, Erdkabel befinden sich im Auenweg.

Das betrifft auch Anlagen der **Deutsche Telekom** Technik GmbH.

Die künftige technische Erschließung des Satzungsgebietes ist damit sowohl direkt von Süden oder über den Wirtschaftsweg im Norden jeweils mit Anbindung an den Auenweg möglich. Für die dabei ggf. jeweils zu querenden Flurstücke 107 bzw. 108 kann eine privatrechtliche Regelung über die Eintragung persönlicher Dienstbarkeiten erfolgen.

6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Das Satzungsgebiet befindet sich im Einflussbereich des Saalehochwassers.

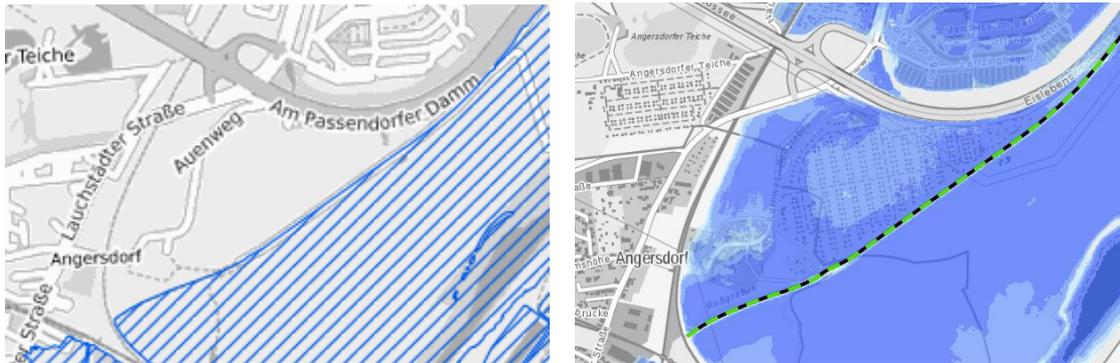
Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) definiert in § 73 Abs. 1 den Begriff des Risikogebietes. Danach handelt es sich um Gebiete mit einem signifikanten Hochwasserrisiko. Hochwasserrisiko ist die Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte. Der Begriff des Risikogebietes umfasst sowohl festgesetzte und vorläufig gesicherte als auch potenzielle Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG i. V. m. §§ 99 und 100 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA).

Zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten zählen im Wesentlichen die Flächen, die bei einem Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ₁₀₀) unter Berücksichtigung vorhandener Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus anteilig in einem Gebiet, welches bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit bzw. einem Extremereignis (200-jährliches Ereignis – $HQ_{200}/HQ_{\text{extrem}}$) überschwemmt werden würde, wenn die Hochwasserschutzanlagen infolge des Extremereignisses vollständig versagen würden.

Das Überschwemmungsgebiet der Saale wurde für das Stadtgebiet von Halle und angrenzende Flächen mit Verordnung vom 15. September 2006 neu festgesetzt. Es endet mit dem Deich südlich der Bebauung am Auenweg. In der Verordnung wird ebenfalls das überschwemmungsgefährdete Gebiet dargestellt.

Abb. 5: Überschwemmungsgebiet der Saale - HQ 100 sowie HQ 200 aus Karten des LHW



© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, [010312]
© LHW LSA

Wie den Darstellungen zu entnehmen ist, liegen die Flächen bis zum Bahndamm und damit auch das Satzungsgebiet innerhalb des überschwemmungsgefährdeten bzw. Risikogebietes (HQ_{200}).

Gemäß § 78b WHG gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Folgendes:

1. *bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend;*

Darüber hinaus regelt § 78c Abs. 2 WHG dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in den vg. Gebieten verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Die Lage im Risikogebiet wird nachrichtlich in die Satzung übernommen und auf eine hochwasserangepasste Bauweise verwiesen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden sind ggf. weitere Hinweise zu ergänzen.

7 wesentliche Auswirkungen

Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung

Durch die Einbeziehungssatzung wird eine rückwärtige Wohnbebauung und damit geringfügige Verdichtung der ländlichen Strukturen entlang des Auenweges im Ortsteils Angersdorf vorbereitet. Die gegenwärtig durch einen Wirtschaftsweg gebildete Grenze zur freien Feldflur wird dabei nicht überschritten. Über diesen Weg ist der Standort auch bereits verkehrstechnisch erschlossen.

Die unter Punkt 4 erläuterte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bestimmt ergänzend zur Typik der umgebenden Bebauung das zulässige Vorhaben. Darüber hinaus wird die zulässige Grundflächenzahl begrenzt. Weitere Regelungen sind aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Die Zulässigkeit richtet sich damit nach der umgebenden Bebauung, aus der sich ein allgemeiner Rahmen herleiten lässt.

Negative städtebauliche Auswirkungen sind für den Ortsteil bzw. die Gemeinde nicht zu erwarten. Die Entwicklung des Satzungsgebietes steht der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

Durch die Nachverdichtung wird einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Auswirkungen auf die Umwelt

Schutzgebiete nach EU-Recht sind von der Planung nicht betroffen. Die Grenze des Vogelschutzgebietes „Saale-Elster-Aue südlich Halle“ (DE 4638-401) verläuft in ca. 220 m entlang der Deichanlagen.

Auch weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden von der Satzung nicht berührt.

Bestand im Geltungsbereich

Die Nutzung des Grundstückes ist aufgegeben worden. Somit wurde der Gebäudebestand nicht mehr unterhalten und ist teilweise ruinös. Des Weiteren sind auf der Fläche Ablagerungen von Abbruchmaterial vorhanden.

Der Gehölzbestand sowohl der Einzelbäume als auch der Hecken setzt sich überwiegend aus Nadelgehölzen zusammen. Die Krautschicht ist regelmäßig zurückgeschnitten worden.

Mit der Umsetzung der Satzung wird ein vollständiges Beräumen der Fläche erfolgen. Somit ist die Umsetzung auch mit einem Eingriff in Natur und Landschaft (§ 14 BNatSchG) verbunden.

Die nicht zu bebauenden bzw. zu versiegelnden Flächen werden als Hausgarten angelegt. Darüber hinaus sind vor dem Hintergrund der Kompensation für die Eingriffe Sträucher und Obstbäume zu pflanzen.

Der nachfolgenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung zu entnehmen, deren Ergebnis positiv ist. Somit können die prognostizierten Eingriffe mit den festgesetzten Maßnahmen auf dem Grundstück ausgeglichen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Fläche mit der Ablagerung ein Scherrasen in die Bilanz eingestellt wird, der Biotopwert aber um 2 Punkte gemindert wird.

Tabelle: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart		Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
BS	Gebäude, bauliche Anlagen	0	35	-	-	-
VWB	Wege	3	170	-	510	-
HHD	Zierhecke	7	44	-	308	-
GSB	Scherrasen	7	416	-	2.912	-
	Ablagerungen	5	175	-	875	-
HEX	Einzelbäume	12	110	-	1.320	-
BS	versiegelbar (GRZ 0,3)	0	-	285	-	-
HTA	Gebüsch, überwiegend heimisch	17	-	100	-	1.700
	Obstbäume	9	-	40	-	360
(GSB)	Fläche außerhalb GRZ	7	-	565	-	3.955
	<i>Summe</i>		950	950	5.925	6.015
	Bilanz					90

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits die Satzung, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann.

Jedoch muss aber bereits zur Aufstellung der Satzung sichergestellt sein, dass die Umsetzung der jeweiligen Planung nicht an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern wird, die der Realisierung der Planung dauerhaft entgegenstehen, d.h. dass es durch die ermöglichten Eingriffe nicht zur Erfüllung entsprechender Verbotstatbestände kommen wird. Dem Plangeber ist es aber möglich, durch geeignete Maßnahmen notwendige Voraussetzungen für die Überwindung eines drohenden Verbotes zu schaffen.

Es wurden keine Erfassungen zu vorkommenden besonders oder streng geschützten Arten vorgenommen. Aus der vorhandenen Nutzungsstruktur des Grundstückes kann eine Betroffenheit von Brutvögeln und Zauneidechsen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Brutvögel können in den Bäumen und Hecken nisten und auch die Gebäude als Brutplatz nutzen. Für Zauneidechsen ist die Fläche überwiegend als Lebensraum ungeeignet. Insbesondere mit den Ablagerungen in Verbindung mit den Strauchhecken sind Strukturen zum Sonnen und Verstecken gegeben.

In der Satzung werden daher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden.

Auswirkungen nach Ausführung

Im Rahmen der Ausführung der Satzung sind, wenn die grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen umgesetzt bzw. beachtet werden, keine Auswirkungen zu verzeichnen.

8 Verfahren

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Sie kann in Anwendung des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Damit kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB). Auf eine frühzeitige Beteiligung wird verzichtet.

Es ist vorgesehen, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 9. April 2019 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung sowie den vorliegenden Entwurf der Satzung beschließt und zur Auslegung bestimmt.

Parallel zur Offenlage werden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB um Stellungnahme gebeten.

9 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466).