

Ergänzungssatzung

der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land



Wohnbaustandort „Lindenallee“ Ortsteil Neehausen

August 2023



Begründung

zur Ergänzungssatzung der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land zum Wohnbaustandort „Lindenallee“, OT Neehausen

Plangeber:	Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land Pfarrstraße 8, OT Röblingen 06317 Seegebiet Mansfelder Land
Auftragnehmer:	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR Händelstraße 8 06114 Halle Tel.: (03 45) 23 97 72-0
Autoren:	M.Sc. Stadt- und Raumplanung Ricardo Werner Dipl.-Agraring. Anke Bäumer Yvette Trebel CAD-Bearbeitung
Vorhaben- Nr.:	23-516
Bearbeitungsstand:	Entwurf August 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	VERANLASSUNG UND ZIELSTELLUNG DER ERGÄNZUNGSSATZUNG	4
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
3	BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES	8
4	SATZUNGSINHALT UND FESTSETZUNGEN	9
5	ERSCHLIEßUNG	12
6	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	14
7	VERFAHREN	16
8	RECHTSGRUNDLAGEN	17

Anlagen:

Anlage 1: Ergänzungssatzung Wohnbaustandort "Lindenallee"

Anlage 2: Artenschutzfachbeitrag

1 Veranlassung und Zielstellung der Ergänzungssatzung

An der nördlichen Ortsrandlage im Ortsteil Neehausen der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land besteht in der Lindenallee zwischen den Hausnummern 4b und 5 bzw. dem zugehörigen rückwertigen Bereich die Absicht eine ergänzende Wohnbebauung zuzulassen. Dazu bedarf es planungsrechtlicher Regelungen.

Die Fläche ist bis auf einen im rückwertigen Bereich des Flurstücks 301 gelegenen Bungalows unbebaut. Im Norden grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. das Landschaftsschutzgebiet Laweketal an das Gebiet. Im Westen und Osten schließt unmittelbar Wohnbebauung an, während im Süden der dörflich geprägte Ortskern Neehausens an die Lindenallee anschließt.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Voraussetzung ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Eine Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land ist dazu nicht zwingend erforderlich. Zudem steht die Ausweisung bestimmter Bereiche als Grünfläche der Planung nicht grundsätzlich entgegen.

Ziel der Ergänzungssatzung ist eine Erweiterung des Innenbereichs im Ortsteil Neehausen. Da das Grundstück bereits verkehrlich erschlossen ist, soll eine Wohnbebauung einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen ermöglicht werden.

Das Ortsbild wird durch die ergänzende Bebauung nur unwesentlich beeinflusst. Auf der Nordseite bildet das Landschaftsschutzgebiet einen natürlichen Abschluss, im Süden schließt sich der bebaute Ortskern Neehausens an.

Die vorliegende Begründung zur Ergänzungssatzung für den Wohnbaustandort „Lindenallee“ 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
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- 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.

Der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ wurde mit Bescheid vom 12. Dezember 2019 von der obersten Landesentwicklungsbehörde genehmigt. Mit

der Bekanntmachung in den Amtsblättern der kreisfreien Stadt Halle (Saale) und den Landkreisen Mansfeld Südharz, Saalekreis sowie Burgenlandkreis ist er im März 2020 in Kraft getreten.

In der Karte der zeichnerischen Darstellung des LEP LSA 2010 ist das Satzungsgebiet bzw. Teile des Ortsteils Neehausen von folgenden Gebietsausweisungen des LEP betroffen:

- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems
Nr. 15 Saalenebentäler und Kupferschieferhalden bei Hettstedt (G 90 Nr. 15)



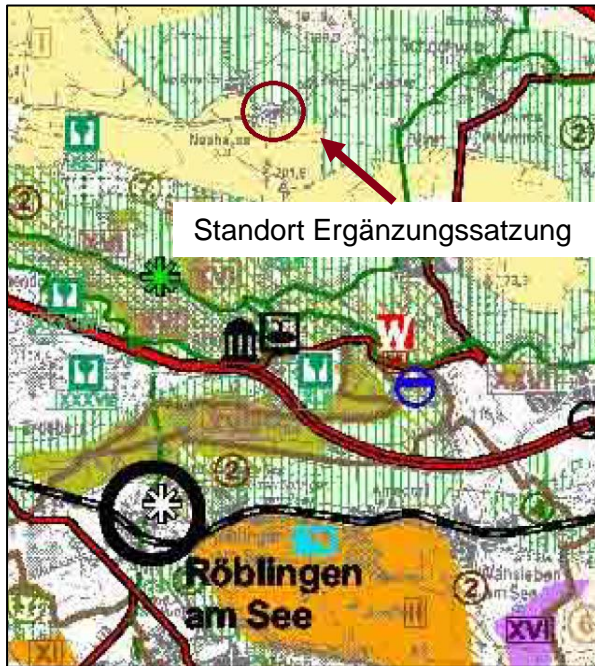
Abb. 1: Ausschnitt aus der Karte zum Landesentwicklungsplan Sachsen Anhalt 2010

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 sowie die Regionalen Teilgebietsentwicklungspläne fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Nach dem **Regionalen Entwicklungsplan Halle** ist die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. (4.26 G)

Gemäß Ziffer 5.1.3 ist das Plangebiet dem ländlichen Raum außerhalb des Verdichtungsraumes mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen zuzuordnen. Röblingen am See wird als Grundzentrum benannt (5.2.19).

Für den Ortsteil Neehausen bzw. das Vorhaben der Einbeziehungssatzung sind keine, die Planung betreffenden Regelungen und Festsetzungen im REP getroffen. Unmittelbar an den Ortsteil angrenzend sind folgende Darstellungen im REP festgehalten:



- Vorranggebiet für Landwirtschaft
(Nr. 5.3.2.3. Z)
Nr. 1 Mansfelder Platte
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau des
ökologischen Verbundsystems
(Nr. 5.7.3.4. Z)
*2. Gebiete des Süßen und Salzigen
Sees einschließlich Laweke- und
Salzatal*

Abb. 2: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung
zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungs-
region Halle

Mit Beschluss III/01-2014 hat die Regionalversammlung der RPGH beschlossen, die Grundsätze und Ziele der Raumordnung entsprechend Kapitel 2 LEP LSA 2010 vom laufenden Verfahren der Fortschreibung des REP Halle abzutrennen. Die Fortschreibung für die Planungsregion Halle erfolgt gemäß Beschluss III/04-2014 in einem **Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“**, der im März 2020 in Kraft getreten ist.

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 Grunde zu legen. Außerhalb von Zentralen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die bedarfsgerechte Eigenentwicklung auszurichten (Z 2). Dies ist vorliegend der Fall

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des abgegrenzten Grundzentrums Röblingen am See.

Im Zuge der Planänderung sollen einzelne Festlegungen des REP Halle 2010 in erforderlichem Maße geändert bzw. ergänzt werden. Am 12. Oktober 2017 hat die Regionalversammlung die eingegangenen Anregungen und Bedenken zum Entwurf der Planänderung abgewogen. Am 5. Mai 2021 hat die Regionalversammlung die Abwägung zum "Entwurf Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30.11.2017) vom 10.11.2020" sowie insgesamt zur Planänderung des REP Halle 2010 durchgeführt. Danach hat sie die Planänderung des REP Halle 2010 sowie die Einreichung zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde, dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (jetzt: Ministerium für Infrastruktur und Digitales) beschlossen. Zu dem von der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle mit Schreiben vom 5. Juli 2022 gestellten Antrag zur Genehmigung erging mit Schreiben vom 6. Oktober 2022 ein Versagungsbescheid. Dieser befindet sich derzeit in der „Schwebe“.

Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass die Planung aufgrund ihrer Größe nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder –beeinflussend ist und insofern die Funktionszuweisungen des REP Halle durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der für die Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land nach der Gebietsreform 2010 neu aufgestellte Flächennutzungsplan wurde mit seiner Bekanntmachung am 7. November 2018 rechtswirksam [1]. Das Satzungsgebiet ist darin im südlichen Bereich als Wohnbaufläche und im nördlichen Bereich als Grünfläche dargestellt.

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist, dass

- 1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,*
- 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und*
- 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*

Eine Darstellung des Satzungsgebietes im Flächennutzungsplan als Baufläche ist im Gegensatz zu einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB für eine Einbeziehungssatzung nach Nr. 3 nicht zwingend erforderlich.

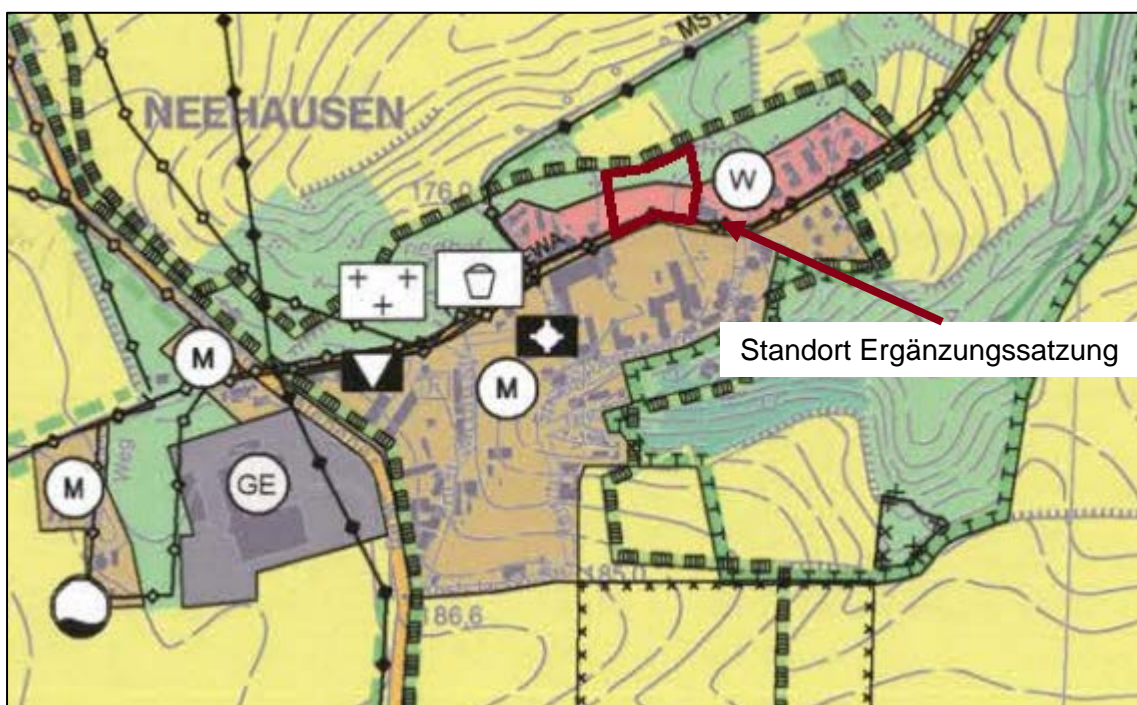


Abb. 3 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Jedoch sind, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, Außenbereichsflächen zum Schutz des Freiraumes von einer Bebauung freizuhalten. Dieser Aspekt des Freiraumschutzes setzt der Planung zunächst enge Grenzen hinsichtlich der Größe des einzubeziehenden Bereiches. Die Einbeziehung darf nur wenige Grundstücke betreffen, was vorliegend der Fall ist.

Der Planung darf zudem keine im Flächennutzungsplan beabsichtigte anderweitige Darstellung entgegenstehen als Fläche für die Landwirtschaft. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land werden als Fläche für die Landwirtschaft überwiegend

intensiv bewirtschaftete Ackerflächen sowie Obstplantagen dargestellt. Größere zusammenhängende Grünzüge zwischen den Ortslagen sowie anteilig extensiv genutztes Grün-/Weideland, werden als Grünflächen ausgewiesen, wozu die östlich an das Satzungsgebiet angrenzende Grünfläche zuzurechnen ist.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen, da die geringfügige Erweiterung lediglich dem Eigenbedarf innerhalb des Ortsteils dient.

Die Einbeziehungssatzung kann zudem nur in einfachen, konfliktarmen Fällen angewendet werden. Konflikte durch ein Nebeneinander nicht miteinander vereinbarere Nutzungen entstehen durch die Planung nicht, da sich lediglich die Wohnbebauung am Rand der Ortslage geringfügig an eine bereits bestehende natürliche Grenze verschiebt. Auch besteht kein diffuser Gebietscharakter, der Bereich ist durch die angrenzende Wohnnutzung klar geprägt. Entlang der Straße wäre eine Bebauung nach § 34 BauGB auch ohne Satzung möglich. Zusätzlich bildet die Bestandsbebauung im Gebiet auf Flurstück Nr. 301 eine nachvollziehbare städtebauliche Abgrenzung.

Die weiteren Bedingungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Bundes- bzw. Landesrecht wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie) berührt.

Die südlich angrenzenden Flächen sind weithin als gemischte Bauflächen dargestellt. Dies erfolgt in der zentralen Ortslage Neehausens generalisiert für die im Zusammenhang bebaute Ortslage. Auf dieser Grundlage und bedingt durch die partielle Lage des Plangebietes in einer Wohnbaufläche ist im konkreten Fall die Entwicklung eines (kleinteiligen) Wohngebietes möglich.

Das Landschaftsschutzgebiet LSG0052ML „Laweketal“ umfasst mit Ausnahme der Ortslagen den überwiegenden Teil der Gemarkung Neehausen sowie der angrenzenden Ortsteile der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land. Die Grenze verläuft nördlich des Satzungsgebietes.

In der Gemarkung Neehausen sind keine NATURA 2000- Gebiete verordnet. Die Gemarkung Neehausen ist Teil des Naturparks „Saaletal“

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Lage der Satzungsfläche

Das Satzungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Neehausen. Es grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage entlang der Lindenallee an, welche sich als Verbindungsachse zum benachbarten Ortsteil Elbitz darstellt. Das Gebiet wird durch einen vorhandenen Graben in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich geteilt. Der südliche Bereich des Standortes grenzt an die umliegende Wohnbebauung. Der nördliche Bereich stellt sich als Grün- bzw. Gartenfläche dar und ist im nordöstlichen Teilbereich mit einem Bungalow bebaut.

Der nördliche Teil der Satzungsfläche umfasst die einzubeziehende Fläche. Der südliche Bereich wäre auch nach § 34 BauGB zu bebauen und wird lediglich zur Klarstellung der Anbindungssituation in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3.800 m² und umfasst folgende Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Neehausen.

- 298, 299 (teilw.), 300, 301 (teilw.), 302, 303 sowie 50 (Graben, teilw.)

Die nördlich des Grabens (Flurstück Nr.50) in den Innenbereich einzubeziehende Fläche hat eine Tiefe von durchschnittlich 25 m.

Die südlich der Lindenallee anschließende Bebauung der Ortslage Neehausen ist als Mischgebiet mit größeren innerörtlichen Hofanlagen bzw. Einzelhausbebauung dörflicher Prägung gekennzeichnet. Entlang der Lindenallee ist die nördliche Ortsrandlage von Neehausen durch Wohnhäuser als Einzelhäuser mit kleineren Nebengebäuden geprägt, an die nördlich landwirtschaftlich genutzte Fläche anschließen. Die Gebäude besitzen überwiegend ein Vollgeschoss mit ausgebauten Satteldächern.

Vorherige und derzeitige Nutzung

Die Satzungsfläche wird bislang als Gartenfläche genutzt. Im nördlichen, rückwertigen Bereich ist die Fläche des Flurstücks 301 mit einem Bungalow bebaut. Die Fläche ist in östlicher Richtung leicht abschüssig. Das Plangebiet ist topographisch durch den zentral verlaufenden Graben geprägt. Es fällt sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch von Süden bzw. Norden in Richtung Graben ab. Der Graben führt nur zeitweise Wasser. Der Graben ist ein Gewässer 2. Ordnung (vgl. § 5 WG LSA).

Mit Ausnahme des nordöstlich des Satzungsgebietes gelegenen Bungalows und eines Carports ist keine Bebauung vorhanden.

Boden, Baugrund

Es liegen keine Angaben zum Baugrund vor-

Gemäß Anlage 5 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land sind im Satzungsgebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen.

4 Satzungsinhalt und Festsetzungen

Ziel der vorliegenden Satzung ist eine, an den aktuellen Bedarf im Ortsteil angepasste, geringfügige Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches durch die Einbeziehung einer direkt benachbarten anteilig bebauten Fläche des Außenbereiches. Die Prägung des unmittelbar angrenzenden Innenbereiches hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung (Wohnbaufläche) wird im Rahmen der Ergänzung berücksichtigt. Somit erfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Neehausen.

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 durch den Einbezug des gesamten, an die bebauten Grundstücke Lindenallee 4b und 5 angrenzenden Bereiches an die Lindenallee 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 analog zur nördlich der Lindenallee gelegenen Wohnbebauung 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 Wohnbaustandort im Bereich der Lindenallee in folgender Form:

1. Art der Baulichen Nutzung:

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

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land wird ein überwiegender Teil der Ortslage Neehausen als gemischte Baufläche dargestellt. Innerhalb der Bebauung unmittelbar angrenzend an das Satzungsgebiet überwiegt jedoch die Wohnbebauung deutlich und ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde auch entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt. Da diese direkt benachbarte Bebauung den Bezugsraum für das Ergänzungssatzungsvorhaben darstellt, gibt jenes Wohngebiet die Art der baulichen Nutzung im Satzungsgebiet vor. Innerhalb des Geltungsbereichs soll ein Wohngebäude errichtet bzw. der bestehende Bungalow mit entsprechenden Nebenanlagen (Garage, Terrasse, Zuwegungen) ausgebaut werden. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO spiegelt somit die für den Bereich geplante und unmittelbar umgebende Nutzung wider.

Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO - Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind zwar Teil der Satzung, wären jedoch lediglich unmittelbar an der Straße gelegen möglich, um einen potentiellen Publikumsverkehr auf die räumliche Nähe zum öffentlichen Straßenraum zu verlagern.

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, weil durch sie Flächen in einer Größe beansprucht werden, die innerhalb des Geltungsbereiches nicht zur Verfügung steht. Des Weiteren können von diesen Nutzungsarten Störungen ausgehen, die das Wohnen beeinträchtigen.

Mit den im Geltungsbereich ausgeschlossenen Nutzungen wird der Charakter der Baufläche insgesamt nicht in Frage gestellt.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO wird für die Flurstücke 300 und 301 mit 0,2 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird aufgrund des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie Zufahrten und Wege sind in die Grundflächenzahl einzurechnen.

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung sind neben der Anpassung des Ergänzungsbereiches an die angrenzend vorhandenen überwiegend aufgelockerten Baustrukturen insbesondere Belange des Bodenschutzes. Die Inanspruchnahme und Versiegelung von Boden sollte möglichst gering gehalten werden, speziell in Hinblick darauf, dass das Bebauungsvorhaben im Bereich des, im FNP als Grünfläche ausgewiesenen, Teilbereiches vorgesehen ist. Von daher wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.

Für die südlich des Grabens gelegenen Flurstücke wird keine GRZ festgesetzt. Eine Bebauung ist nach § 34 BauGB zulässig.

3. überbaubare Grundstücksfläche

Zur südlich angrenzenden Lindenallee wird eine Baugrenze gemäß §23 BauNVO im Abstand von 3 m festgesetzt.

Begründung:

Im Plan wird eine Baugrenze dargestellt, die nicht überschritten werden darf. Dadurch soll vermieden werden, dass der Bereich im Übergang zur freien Landschaft überbaut wird. Die Abstände richten sich zudem nach landesrechtlichen Vorgaben.

Daraus ergibt sich ein Baufenster von etwa 20 m Tiefe. Die östliche Grenze verläuft rechtwinklig zur Straße und hat an ihrem engsten Punkt einen Abstand von ebenfalls mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze. Ein Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie von nach Landesrecht innerhalb der Abstandsflächen zulässigen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt nicht, damit sind sie zulässig.

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

4. Von Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche:

Der innerhalb des Flurstücks 50 der Flur 1, Gemarkung Neehausen verlaufende Graben ist einschließlich eines Randstreifens von beiderseits 5 m gemessen ab Böschungsoberkante von nicht standortgebundener Bebauung freizuhalten. Ausnahmsweise ist eine Sanierung/ Ertüchtigung der bestehenden Querungen/ Brücken zulässig.

Zur Unterhaltung des Grabens ist ein Zugang zum Graben zu gewähren.

Begründung:

Entlang des Grabens (Flurstück 50 der Flur 1) wird mit einem nördlichen und südlichen Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante des Grabens, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 eine umgrenzte Fläche festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist. Wenngleich der Graben kein stetiges Fließgewässer darstellt, dient er im Falle von Starkregenereignissen der Entwässerung der Fläche und angrenzender Grundstücke. Im zeichnerischen Teil wird diese Fläche entsprechend festgesetzt. Da der Graben wesentlich schmaler ist als das Flurstück, werden beiderseits der Flurstücksgrenze nur 3 m mit dieser Festsetzung in der Nutzung eingeschränkt. Ausnahme bildet hierbei die Sanierung bzw. Ertüchtigung der Querungen/ Brücken über den Graben, um die Erschließung des rückwärtigen Teils der Satzungsfläche und dementsprechend der geplanten Erweiterungsbebauung im Bereich des Flurstücks 301 der Flur 1 zu gewährleisten.

Naturschutzfachliche Regelungen

1. Grünordnerische Festsetzung:

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen A/E sind vorhandene Gehölze zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch heimische Laubgehölze mindestens im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen.

Innerhalb der Flurstücke 300 und 301 sind insgesamt 255 m² Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen.

Für alle Neuanpflanzungen sind mind. fünf verschiedene Gehölzarten aus gebietsheimischen Herkünften zu verwenden.

Pflanzqualität

Bäume: verpflanzter Heister, Höhe mind. 150-200 cm

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

Alternativ kann je 30 m² Hecke ein Obstbaum als Halbstamm gepflanzt werden.

Begründung:

Durch Pflanzung heimischer Laubgehölze werden Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten für Flora und Fauna geschaffen. Es erfolgt eine ökologische Aufwertung des Geltungsbereichs. Im Bestand sind zahlreiche Nadelgehölze auf dem Grundstück vorhanden. Mit der Anpflanzung heimischer Gehölze erfolgt eine ökologische Aufwertung und somit auch eine Kompensation für Eingriffe. Mit den festgesetzten Baum-Strauch-Hecken wird das Satzungsgebiet gegliedert. Es erfolgt keine flächenkonkrete Zuordnung innerhalb der Flurstücke, um den Eigentümern einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum einzuräumen.

Des Weiteren dienen die Gehölze als Ersatz für den Lebensraumverlust für Vögel. Unter diesem Ansatz ist eine Hecke mit verschiedenen Arten (mind. fünf) zu pflanzen.

2. Artenschutzrechtliche Festsetzungen:

Die Satzungsfläche weist aufgrund der bestehenden Vegetationsstrukturen ein Potential für Brutvögel auf. Daher wird folgende Festsetzung getroffen:

Zum Schutz der heimischen Brutvögel hat eine Beseitigung der Vegetation nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.

Begründung:

Hinsichtlich der ggf. vorkommenden heimischen Brutvögel ist kein Gutachten erstellt worden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Gehölze als Brutplatz heimischer Vogelarten genutzt werden. Da alle heimischen Brutvögel europarechtlich geschützt sind, ist gleichfalls § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Daher wird auch unter Berücksichtigung von § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung auf die Zeit außerhalb der Brutzeit der Vögel eingeschränkt.

5 Erschließung

Die **verkehrliche Erschließung** erfolgt analog der angrenzenden Bebauung über die Lindenallee. Im westlichen Bereich ist eine Erschließung des Flurstücks Nr. 301 über den Anschluss des Flurstücks Nr. 299 an die Lindenallee über den bestehenden unbefestigten Wirtschaftsweg mit Brücke/ Querung über den Graben möglich. Für die Erschließung des rückwertigen Flurstücks Nr. 300 im östlichen Bereich des Satzungsgebietes ist eine Erschließung über den Anschluss des Flurstücks Nr. 298 an die Lindenallee mit entsprechender Querung/ Brücke über den Graben möglich.

In der Lindenallee sind die zur **technischen Erschließung** erforderlichen Medien vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass eine ergänzende Erschließung des Satzungsgebietes über die angrenzende Straße möglich ist.

Die Angaben sind im Ergebnis der Beteiligung der zuständigen Ver- und Entsorger zu ergänzen.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung im OT Neehausen erfolgt in Zuständigkeit der MIDEWA Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH. Über dieses Leitungsnetz kann

auch die Löschwasserversorgung erfolgen. Für den Grundschutz in Wohngebieten wird gemäß Punkt 5 des Arbeitsblattes W 405 ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h gefordert. Die Löschwassermenge ist für einen Zeitraum von zwei Stunden nachzuweisen.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung soll über eine vollbiologische Kläranlage erfolgen.

Regenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser auf dem privaten Grundstück ist auf dem Grundstück zu belassen.

Strom

Über das Netz der MITNETZ Strom (enviaM) erfolgt die Elektroenergieversorgung.

Netzbetreiber des Erdgasnetzes im OT Neehausen sind die Stadtwerke der Lutherstadt Eisleben.

6 Hinweise

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden zum Entwurf der Satzung sind die folgenden Ausführungen zu ergänzen bzw. zu präzisieren.

Zunächst wird allgemein auf die Darstellungen im FNP abgestellt. Danach gibt es keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau. Das Gebiet ist auch nicht als Altlastverdachtsfläche gekennzeichnet.

Aus dem FNP gehen keine Hinweise auf *Altbergbau* hervor. Ebenso befindet sich der Standort der Satzungsfläche nicht in einem von Erdfällen oder -Senkungen besonders betroffenen Gebiet.

Auch ist im Geltungsbereich nicht von *archäologischen* Kulturdenkmalen gem. § 2 Abs. 2 Nr. 3 und 4 DenkmSchG LSA auszugehen. Trotzdem ist die Möglichkeit nicht auszuschließen, dass bisher unbekannte archäologische Denkmale entdeckt oder bei geplanten Baumaßnahmen angeschnitten werden.

Ausführende Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Von einer Betroffenheit der Bau- und Kunstdenkmalpflege ist nicht auszugehen.

Von einer Betroffenheit des angrenzenden *Landschaftsschutzgebietes* ist aufgrund der geringen Flächengröße nicht auszugehen. Zudem wird die Erschließung über die Lindenallee erfolgen, so dass keine Verkehr im Randbereich des Schutzgebietes geführt wird.

Bei notwendigen Baumfällungen ist die *Baum- und Heckenschutzsatzung* der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land, OT Neehausen (BHSS) zu beachten. Wird die Genehmigung für ein Vorhaben beantragt, bei dessen Verwirklichung geschützte Bäume bzw. Hecken entfernt, zerstört, geschädigt oder verändert werden sollen, so ist gemäß § 7 Abs. 1 BHSS eine Ausnahme oder Befreiung bei der Gemeinde zu beantragen. Geschützt sind alle Bäume mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, sowie alle Hecken ab 15 m. Ausnahmen gibt es für geschnittene Zierhecken.

Parallel zur Aufstellung der Satzung sind Betrachtungen zu Belangen des *Artenschutzes* vorgenommen worden. Im Ergebnis dieser ist eine Betroffenheit von Brutvögeln bei Umsetzung der Satzung nicht auszuschließen. Zur Vermeidung wird auf den gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeitraum abgestellt (vgl. Pkt 4 der Begründung).

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung der Satzung die Belange des Artenschutzes insbesondere die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten sind.

7 Wesentliche Auswirkungen

Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung

Durch die Umsetzung der Ergänzungssatzung wird eine geringfügige Erweiterung der dörflich geprägten Strukturen im nördlichen Randbereich der Ortslage von Neehausen ermöglicht.

Die einzelnen, unter Punkt 4 erläuterten Festsetzungen der Satzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen ergänzend zur Typik der umgebenden Bebauung die zulässigen Vorhaben. Die geringfügige Erweiterung der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung im Satzungsgebiet fügt sich damit in die Umgebung ein.

Negative städtebauliche Auswirkungen sind für den Ortsteil bzw. die Gemeinde nicht zu erwarten. Die Entwicklung der ergänzenden Wohnbebauung erfolgt nachfragegemäß für den Eigenbedarf innerhalb des Ortsteils, da weitere geeignete Flächen nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Planung ist im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche vereinbar.

Auswirkungen auf die Umwelt

Aus dem LSG „Laweketal“ sind Ortslagen ausgeklammert, es grenzt jedoch unmittelbar an das Satzungsgebiet an. Auswirkungen aus der Nachbarschaft der Wohnbebauung zum LSG sind nicht zu erwarten.

Trotz der Lage des Satzungsgebiets im Naturpark Saaletal werden aufgrund der geringen Größe der zu entwickelnden Fläche sowie des geringen Umfangs der baulichen Nutzung negative Auswirkungen auf die Schutzbestimmungen des Naturparks vermieden.

Bestand im Geltungsbereich

Im Hinblick auf die Ermittlung bzw. Bewertung eines Eingriffs in Natur und Landschaft es festzustellen, dass die Flächen südlich des Grabens nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Eine Bebauung ist zulässig. Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist somit auch ein Eingriff zulässig. Die nachfolgenden Betrachtungen erfolgen daher nur für die nördlich des Grabens gelegenen Flächen.

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Ergänzungssatzung wurden diese Flächen als Gartenflächen genutzt. Im westlichen Bereich des Flurstücks 300 ist ein Nadelholzbestand überwiegend aus Fichten vorhanden. Diese sind teilweise bereits abgängig.

Daran grenzt eine Beetfläche an. Entlang der Flurstücksgrenze sind weitere Beetflächen vorhanden. Innerhalb des Flurstücks 301 befindet sich ein Bungalow. Die verbleibenden Flächen werden intensiv als Scherrasen gepflegt.

Im Satzungsgebiet sind keine geschützten Biotop (§ 30 BNatSchG) vorhanden.



Abb. 4: Nutzungen im Bestand (08/2023)

Auswirkungen nach Ausführung

Mit der nunmehr möglichen Bebauung werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die ökologische Wertigkeit des Geltungsbereiches verbunden sein. Die maximale Versiegelungsfläche wird durch die Festsetzung der GRZ von 0,2 geregelt. Eine Überschreitung wird ausgeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass ca. 80 % der Fläche künftig gärtnerisch gestaltet werden. Damit wird die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt und der Forderung nach einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Jedoch gehen die zu überbauenden Flächen als Standort für Pflanzen verloren.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser sowie Klima/Luft sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens sowie der geringen zu überbauenden Fläche nicht zu erwarten.

Auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben sich nicht. Es handelt sich um eine behutsame Ergänzung der vorhandenen Bebauung, die nur in geringem Umfang zu einer Erweiterung der Ortslage und damit der Ausbildung eines neuen Ortsrandes führt.

Die Umsetzung der Satzung ist demnach mit einem Eingriff verbunden. Zur Kompensation der Eingriffe ist eine Hecke zu pflanzen.

Die rechnerische Bilanzierung wird nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt geführt. Aus der Gegenüberstellung ergibt sich ein ausgeglichenes Ergebnis. Es sind demnach keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Flächenart	Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
		Bestand	Planung	Bestand	Planung
		1.500	1.500		
		300	300		
BS	baut/bebaubar nach GRZ (0,2)	45	393		
GSB	Scherrasen	1.615	-	11.305	-
PYA	Beete / Rabatten	145	-	870	-
HED	Nadelbaumgruppe	160	160	2.080	2.080
HHB	Baum-Strauch-Hecke	-	255	-	4.080
GSB	nicht überbaubare Fläche	-	1.157	-	8.099
	<i>Summe</i>	3.765	3.765	14.255	14.259
	Bilanz				4

Belange des Artenschutzes

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 deren Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits auf dieser Planungsebene zu behandeln. Denn wenn sich im Aufstellungsverfahren herausstellt, dass auf der Zulassungsebene aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, ist die Satzung ganz oder teilweise nicht vollzugsfähig. Von daher ist die artenschutzrechtliche Prüfung eine notwendige Voraussetzung für die Überwindung drohender Verbote, in dem die Freistellung geprüft oder in eine „Ausnahmelage“ oder „Befreiungslage“ hineingeplant wird.

In einem Artenschutzfachbeitrag sind auf der Grundlage einer Potenzialeinschätzung der Vorhabenfläche Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten untersucht worden (vgl. Anlage 2). Für das Satzungsgebiet konnten Vorkommen von Brutvögeln nicht ausgeschlossen werden. Für andere Artengruppe besteht keine Eignung.

Es sind alle heimischen *Brutvögel* europarechtlich geschützt. Geschützt sind gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowohl die Einzelindividuen als auch Fortpflanzungs- und Niststätten. Eine Betroffenheit von Brutvögeln wäre nicht auszuschließen, wenn beispielsweise in der Brutzeit Gehölze gerodet oder beseitigt werden würden.

In der Satzung werden daher Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln festgesetzt, die das Eintreten von Verbotstatbeständen vermeiden.

8 Verfahren

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung 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).

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26. Juni 2023 die Aufstellung der Ergänzungssatzung Wohnbaustandort „Lindenallee“ im OT Neehausen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt 9 der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land vom 02. August 2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Offenlage des vorliegenden Entwurfs durchgeführt. Gleichzeitig erfolgt eine Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

9 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

10 Literatur- und Quellenverzeichnis

- [1] Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land, rechtswirksamer Flächennutzungsplan, StadtLandGrün GbR, Oktober 2018