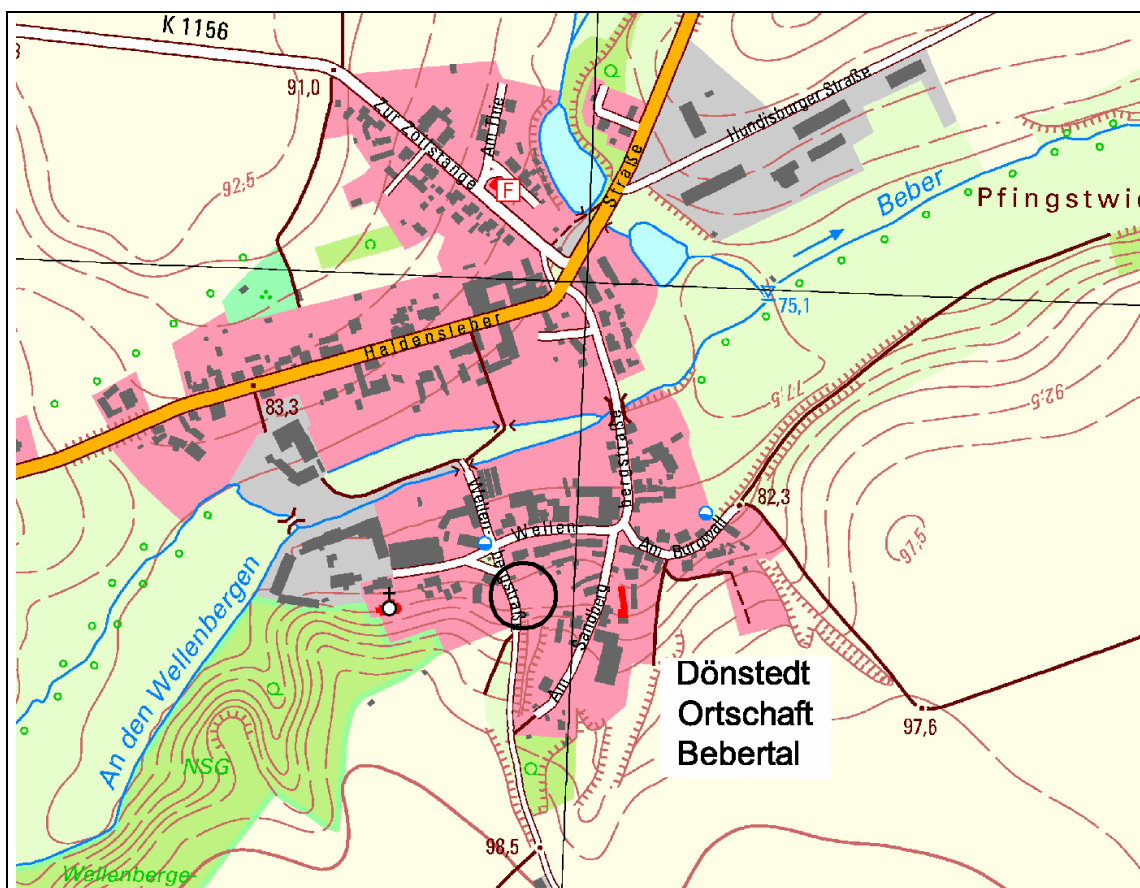




Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde Ortschaft Bebertal

Satzung der Gemeinde Hohe Börde nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 (Abgrenzungssatzung) und Nr. 3 (Einbeziehungssatzung) des Baugesetzbuches (BauGB) für den Bereich der Gemarkung Bebertal, Flur 11, Flurstück 88/9 in der Ortslage Dönstedt der Ortschaft Bebertal - Ergänzungssatzung Wellenbergstraße

Satzung - Juni 2012



Lage in der Ortschaft Bebertal

Begründung zur Satzung der Gemeinde Hohe Börde nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 (Abgrenzungssatzung) und Nr. 3 (Einbeziehungssatzung) des Baugesetzbuches (BauGB) für den Bereich der Gemarkung Bebertal, Flur 11, Flurstück 88/9 in der Ortslage Dönstedt der Ortschaft Bebertal - Ergänzungssatzung Wellenbergstraße -

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele der Ergänzungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2. Abgrenzung der Ergänzungssatzung	4
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4. Bodenbeschaffenheit, Bodenbelastungen, Kampfmittel	4
2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen	5
2.1. Ergänzung des Siedlungsbereiches	5
2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung	5
2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt	5
3. Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf öffentliche Belange	6
3.1. Erschließung	6
4. Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -	7
4.1. Belange des Umweltschutzes	7
4.2. Naturschutz und Landschaftspflege	7
5. Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf private Belange	9
6. Flächenbilanz	9
Anlage 1 Empfehlung zur Lage und Anordnung der festgesetzten Anpflanzung einer Hecke aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen	10

0. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.15099)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 683) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.11.2011 (GVBl. LSA S.814)

1. Allgemeines

Die Satzung über die Einbeziehung des Flurstückes 88/9 der Flur 11 der Gemarkung Bebertal in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Dönstedt der Ortschaft Bebertal 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 Ergänzungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich

Im Süden der Ortslage Dönstedt (Bebertal II) der Ortschaft Bebertal der Gemeinde Hohe Börde befindet sich die Wellenbergstraße, die alte Dönstedter Dorfstraße, an der auch die Dorfkirche liegt. Nach Süden zweigen hiervon die Straße Am Sandberg und der Rottmersleber Weg ab. Während die Straße Am Sandberg beidseitig bebaut ist, endet der bauliche Zusammenhang am Rottmersleber Weg bereits mit der Bebauung südlich der Wellenbergstraße. Hieran schließt sich das Flurstück 88/9 an, von dem im Norden noch ein schmaler Streifen zum Bebauungszusammenhang zu rechnen ist. Auf dem Flurstück 88/9 der Flur 11 beabsichtigt eine ortsansässige Familie die Errichtung eines Einfamilienhauses. Die Fläche wurde bisher als Garten genutzt. Sie grenzt unmittelbar südlich und westlich an bebaute Grundstücke an und ist im fortgeltenden Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Bebertal als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Das Baugrundstück befindet sich innerhalb des überwiegend bebauten Bereiches zwischen der Wellenbergstraße, der Straße Am Sandberg und dem Rottmersleber Weg. Die Ergänzung rundet die Ortslage Dönstedt der Ortschaft Bebertal städtebaulich geordnet an. Da das geplante Wohngebäude auf dem Flurstück 88/9 nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB privilegiert ist, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder dem Erlass einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB. Die Gemeinde hat sich für das Instrument der Ergänzungssatzung entschieden, da hiermit ohne zu großen Planungs- und Kostenaufwand Planungsrecht geschaffen werden kann.

Der Ergänzungsbereich umfasst den Teil des Flurstücks 88/9, der im Außenbereich liegt und das selbständig kaum nutzbare kleine Flurstück 88/6. Das Grundstück ist durch den Rottmersleber Weg im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB erschlossen. Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich.

1.2. Abgrenzung der Ergänzungssatzung

Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben eine Größe von ca. 833 m². Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Bebertal, Flur 11 Flurstücke: 88/9, 88/6

Für die Einbeziehung weiterer Flächen ist derzeit ein städtebaulicher Bedarf nicht erkennbar. Der Ergänzungsbereich grenzt zweiseitig im Norden und Westen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an.

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

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Bebertal stellt das Plangebiet als Dorfgebiet dar, so dass die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht.

Ziele der Raumordnung sind durch die geringfügige Erweiterung der Ortslage nicht betroffen. Das Vorhaben ist dem Eigenbedarf zu zuordnen. Das Vorhaben ist gemäß der Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde nicht raumbedeutsam.

1.4. Bodenbeschaffenheit, Bodenbelastungen, Kampfmittel

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen weist auf folgende Sachverhalte hin:

Nach der Datenlage stehen im Planungsgebiet oberflächennah bzw. direkt an der Oberfläche zunächst lehmig - schluffig - sandige pleistozäne Lockergesteine an, die bereits in geringer Tiefe (2...6 m) unter Gelände von paläozoischem Festgestein (Schieferton, Grauwacke) unterlagert werden. Der Grundwasserspiegel wurde flurnah dokumentiert. Daraus resultieren insgesamt ungünstige Versickerungsbedingungen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes (eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung) vorab zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 (wie ausreichende Lockergesteinsmächtigkeit, geeigneter kf-Wert, ausreichend tiefe Lage des Grundwasserspiegels auch in regenreichen Jahreszeiten) im Plangebiet standortkonkret gegeben sind.

Der Landkreis Börde gibt den folgenden Hinweis:

Die eingereichten Unterlagen wurden durch den Fachbereich 2 / Fachdienst Ordnung und Sicherheit in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Technischen Polizeiamtes Magdeburg geprüft. Auf der Grundlage der zu dieser Gemarkung vorliegenden Belastungskarten konnten keine Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Flächen mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden, so dass bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden dieser nicht zu rechnen ist. Gleichwohl wird darauf aufmerksam gemacht, dass ein Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden kann. Daher sind der Antragsteller sowie die mit der Durchführung der Maßnahme beauftragte Firma auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA Nr. 25/2005 5. 240 ff.) hinzuweisen.

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 Dönstedt der Ortschaft Bebertal ist erforderlich, um ein Baugrundstück für ein Einfamilienhaus für den örtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen. Der geplante Standort nutzt vorhandene Erschließungsanlagen. Die Ergänzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es sind im Rahmen der Ergänzungssatzung weder Vorhaben zulässig oder vorgesehen, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Schutzgebiete im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b sind im Umfeld nicht vorhanden, eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung

Der Ergänzungsbereich wird wesentlich durch die im Norden benachbarte Bebauung des Dorfgebietes geprägt. Der Zulässigkeitsrahmen umfasst daher die in Dorfgebieten allgemein zulässigen Nutzungen. Entscheidungen für die Zulässigkeit von Vorhaben richten sich nach der Prägung der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich.

Es wird planerisch sich folgender aus § 34 BauGB ergebende Zulässigkeitsmaßstab eingeschätzt:

- Dorfgebiet
- Grundflächenzahl 0,2
- Geschossflächenzahl 0,2
- ein Vollgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen ist nicht erforderlich, da eine straßenseitige Bauflucht nicht erkennbar vorhanden ist.

Die Lage der Gebäude sollte sich an den Nutzungsansprüchen der Bauherren und an der Bebauung auf dem Nachbargrundstück orientieren.

2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Der betroffene Bereich ist derzeit unversiegelt. Er wird als Gartenfläche genutzt, die jedoch in Vorbereitung auf die Bebauung aufgegeben wurde. Die geplante Bebauung verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff soll durch Anpflanzung einer Hecke an der Westgrenze des Friedhofes Bebertal (Flurstück 334, Flur 5) westlich der Ortslage Alvensleben außerhalb der Friedhofsmauer ausgeglichen werden. Die Fläche umfasst Teile der Flurstücke 334 und 292/74 der Flur 5. Es wurde die Anpflanzung einer standortgerechten Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen textlich entlang der Westgrenze festgesetzt. Insgesamt sind 360 m² Fläche (Grenzlänge 120 Meter x Breite 3 Meter) zur Anpflanzung festgesetzt. Die vorgesehene Lage und Breite der Anpflanzung ist als Anlage der Begründung beigefügt.

3. Auswirkungen der Ergänzungssatzung 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 Ergänzungssatzung,

- 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 Ergänzungsbereich erfolgt über den Rottmersleber Weg von der Wellenbergstraße. Hierdurch ist eine den Anforderungen genügende Verkehrerschließung gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Eine Trinkwasserleitung erfolgt nur in der Wellenbergstraße. Die Versorgung eines Einfamilienhauses mit Trinkwasser kann über einen überlangen Hausanschluss nach § 10 AVB Wasser V erfolgen. Der Hausanschluss ist durch den Anschlussnehmer rechtzeitig beim Versorgungsträger zu beantragen.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Das Grundstück kann an das öffentliche Netz angeschlossen werden.

Träger der Gasversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Grundstück kann an das Gasversorgungsnetz angeschlossen werden.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet ist derzeit fernmeldetechnisch nicht erschlossen. Ein Anschluss ist rechtzeitig bei der Deutschen Telekom mindestens zwei Monate vor Beginn von Baumaßnahmen zu beantragen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Eigenbetrieb Abfallentsorgung des Landkreises Börde. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, dass die Müllfahrzeuge das Baugrundstück ohne Schwierigkeiten erreichen kann. Das gleiche gilt für die Post.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre. Das Plangebiet muss entweder an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden oder es kommt eine dezentrale Lösung zum Einsatz. Gemäß der Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes Aller-Ohre ist das Plangebiet im technischen Konzept des Verbandes nicht für eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Gleichwohl wird empfohlen, die Anschlussmöglichkeit zu prüfen. Ansonsten ist eine dezentrale Entsorgung vorzusehen.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde Hohe Börde. Das Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

4. Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

Die Ergänzungssatzung hat 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-Aßmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1 Rdnr. 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 im Sinne von §15 Abs.3 KrW-AbfG, die die Gemeinde 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. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Die angrenzenden Nutzungen sind nicht erkennbar mit Lärmimmissionen verbunden, die die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN18005 überschreiten.

4.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ergänzungssatzung 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 von mittelwertigen Biotoptypen (Gartenflächen).

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 verbal-argumentativ ergänzt.

Aus der Kompensationsberechnung der flächenbezogenen Eingriffe ergibt sich der folgende rechnerische Kompensationsbedarf.

Ergebnis der Bilanzierung

Bewertung des Ausgangszustandes

Die Bewertung des Ausgangszustandes umfasst die Fläche des Flurstücks 88/9, auf dem eine Bebauung vorgesehen und möglich ist.

Folgende Bewertung des Ausgangszustandes ergibt sich aus dem Bestand:

Biototyp Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
Gartenfläche AKB	6	883 m ²	5.298
		883 m²	5.298

Dem Ausgangszustand gegenüber ist folgender Planzustand zu bewerten. Beim Planzustand ist zu berücksichtigen, dass nur die Errichtung eines Einfamilienhauses vorgesehen ist. Die rückwärtigen Bereiche sollen weiterhin als Gartenland genutzt werden.

Maßnahme/Biototyp gemäß Planung	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
- Einfamilienhaus	0	160 m ²	0
- zusätzlich versiegelbar durch Wege etc.	0	80 m ²	0
- Biototyp AKB (Garten)	6	643 m ²	3.858
		883 m²	3.858

Den ermittelten 5.298 Wertpunkten für den Eingriffsbereich vor der Planung stehen 3.858 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Hierdurch entsteht ein Eingriff in den Naturhaushalt im Umfang von 1.440 Wertpunkten, der extern ausgeglichen werden soll. Zur Kompensation ist eine Fläche vorgesehen, die sich im Eigentum des durch die Satzung begünstigten Grundeigentümers befindet. Es handelt sich dabei um den Friedhof Alvensleben westlich der Ortslage Alvensleben der Ortschaft Bebertal. Der Friedhof wird durch die Friedhofsmauer abgeschlossen. Das Flurstück des Friedhofes (Flurstück 334, Flur 5) reicht um ca. 0,5 bis 3,0 Meter nach Westen über die Friedhofsmauer hinaus, daran grenzt das Flurstück 292/74 an, beide Flurstücke gehören dem durch die Satzung begünstigten Eigentümer. Die Fläche außerhalb der Friedhofsmauer soll mit einer 3 Meter breiten Hecke auf 120 Meter Länge bepflanzt werden. Sie ist derzeit sowohl auf dem Flurstück 334 als auch auf dem Flurstück 292/74 als Grünland mit Dominanzbeständen G1A einzustufen. Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche beginnt erst westlich dieses Grünstreifens.

Biotoptyp Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
Grünland mit Dominanzbestand GIA	10	360 m ²	3.600

Biotoptyp gemäß Planung	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten HHA	14	360 m ²	5.040

Durch die externe Kompensation kann der erwartete Eingriff in den Naturhaushalt kompensiert werden.

Der Ausgleich erfolgt hierbei nicht schutzgutbezogen. Der wesentliche Eingriff erfolgt in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung von Flächen. 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.

5. Auswirkungen der Ergänzungssatzung 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.

Erhebliche, unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Satzung jedoch nicht gegeben.

6. Flächenbilanz

Größe des Ergänzungsbereiches: 883 m²

Gemeinde Hohe Börde, Juni 2012

Anlage

Empfehlung zur Lage und Anordnung der festgesetzten Anpflanzung einer Hecke aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen

