

# ENTWURF

## ERGÄNZUNGSSATZUNG

### "ABRUNDUNG ÖSTLICH DER ORTSLAGE HASSEL"

#### IN DER GEMEINDE HASSEL DER VERBANDSGEMEINDE ARNEBURG-GOLDBECK

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Stand vom 02.06.2021

Seite		
	Inhaltsverzeichnis	1
1.	Rechtsgrundlagen	2
2.	Plangrundlage	2
3.	Kriterien für die Abgrenzung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB	2
4.	Flächennutzungsplan	2
5.	Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung	2
6.	Zulässigkeit von Vorhaben	3
7.	Verfahren	3
8.	Denkmalschutz	3
9.	Beschreibung des Satzungsgebietes	3
9.1	Lage des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung	3
9.2	Geltungsbereich	3
9.3	Bestandsnutzungen im Geltungsbereich	3
9.4	Satzungsinhalt	4
10.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4
10.1	Festsetzungen zur Eingriffskompensation	4
10.2	Biotope und Artenschutz	4
10.2.1	Biotope	4
10.2.2	Artenschutz	5
11.	Planverfahren	5
12.	Planzeichnung	

ANLAGE 1: Ergänzungssatzung Gemeinde Hassel, Kartierbericht 2021  
Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH, Juni 2021

1. Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. Teil I S. 3786),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328),
- das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346),
- die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660),
- das Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. 06. 2014, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2020 (GVBl. LSA S. 712, 713)

2. Plangrundlage

Als Plangrundlage für die Erarbeitung der Ergänzungssatzung dient ein aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster.

3. Kriterien für die Abgrenzung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

In einer Klarstellungssatzung legt die Gemeinde Hassel die nachweislich vorhandenen Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile fest. Der an die Ergänzungssatzung angrenzende Klarstellungsbereich wurde in der Planzeichnung dargestellt.

In der Ergänzungssatzung bezieht die Gemeinde Hassel einzelne teilweise bebaute Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortschaft ein.

Die äußerste Grenze der Ergänzungsflächen ist dort festzusetzen, wo die angrenzende im Zusammenhang bebaute Ortslage (Klarstellungsbereich) keine Hinweise auf eine weitere Bebauung liefert.

Die Reichweite der Prägungswirkung ist wie bei der Klarstellungssatzung nicht nach mathematisch-geografischen Maßstäben definierbar, sondern entsprechend der optisch wahrnehmbaren, siedlungsstrukturellen Gegebenheiten des Ortes festzulegen. Die Prägungswirkung der angrenzenden Bebauung bezieht sich auf die Zulässigkeitsmerkmale des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB:

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise und
- die überbaubare Grundstücksfläche.

Das bedeutet nicht, daß nur bestimmte Nutzungen zulässig sein dürfen oder die einzubeziehenden Flächen als Bauflächen in einen Flächennutzungsplan dargestellt sind.

4. Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Hassel liegt ein rechtskräftiger Teilflächennutzungsplan vor. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hassel wurde am 01.04.1999 rechtskräftig. Er stellt die Flurstücke 38/4 und 143/50 als gemischte Bauflächen dar.

5. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung

Ziel der Satzung ist es, für die Einbeziehungsgebiete Baurecht zu schaffen. Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung sollen einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, die durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche entsprechend geprägt sind. Es sollen damit Bauvorhaben ermöglicht werden, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Ergänzungsflächen befinden sich am östlichen Ortsausgang der Gemeinde Hassel.

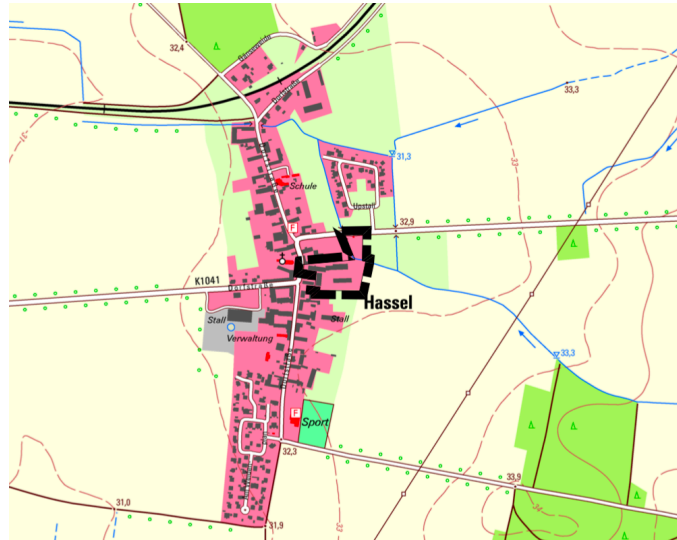


Abbildung 1: Lage des Satzungsgebietes

6. Zulässigkeit von Vorhaben

Zulässig sind Vorhaben, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Gemeinde Hassel geht dabei davon aus, daß die nähere Umgebung und das Satzungsgebiet, einem allgemeinem Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entspricht. Demzufolge sind die unter § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen im Satzungsgebiet zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen des Plangebietes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB zulässig.

7. Verfahren

Die Aufstellung der Satzung erfolgt im Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren).

Für die im Satzungsgebiet zulässigen Vorhaben besteht nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht und es gibt keine Anhaltspunkte, daß eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter eintreten wird.

8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt.

9. Beschreibung des Satzungsgebietes

9.1 Lage des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Hassel etwa mittig bezogen auf die Lage des Siedlungsbereiches in Nord-Süd-Ausdehnung.

Die nördliche und westliche Grenze bildet die Dorfstraße von Hassel. Im Norden grenzen teilweise bestehende Siedlungsflächen an das Satzungsgebiet.

An der westliche Grenze liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Süden bilden bestehende Siedlungsflächen und deren Hofbereiche die Satzungsgrenze.

9.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt in der Flur 4 von Hassel die Flurstücke 143/50, 167-teilweise und 38/4.

9.3 Bestandsnutzungen im Geltungsbereich

Das Flurstück 143/50 ist mit einer Buswarte Halle bebaut. An der nördlichen und östlichen Grenze befinden sich Hecken mit Feldgehölzen.

Westlichen verläuft zwischen dem bebauten Flächen und der Satzungsgrenze ein Entwässerungsgraben.

Das Flurstück 167 ist ein Grabenflurstück. Der Graben in V-Form hat eine Tiefe von ca. 2 m.

Das Flurstück 38/4 wurde in der Vergangenheit zur Rinderzucht genutzt. Es ist mit mehreren Stall- und Futterlagergebäuden bebaut. Um die Stallanlagen herum verläuft

fen befestigte Wege. Darüber hinaus existieren befestigte Lager- und Abstellflächen. Das Flurstück 38/4 ist an seiner östlichen Grenze von der Dorfstraße erschlossen.

#### 9.4 Satzungsinhalte

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Feldgehölze werden in ihrem Bestand als landschaftstypische Elemente erhalten.

Auf den Flurstücken 143/50 und 38/4 wurde eine Festsetzung zur Abgrenzung der bebaubaren Flurstücksflächen festgesetzt.

Auf dem Flurstück 143/50 orientiert sich die Abgrenzung des bebaubaren Bereiches an der Wohnbebauung der beiden westlich angrenzenden Grundstücke außerhalb des Satzungsgebietes.

Für das Flurstück 38/4 waren keine siedlungsstrukturellen Vorgaben für die Festsetzung der bebaubaren Grundstücksflächen vorhanden.

#### 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit der Errichtung von Wohn- und Nebengebäuden im Satzungsgebiet tritt eine dauerhafte Versiegelung von Boden ein. Es wird angenommen, daß je Baugrundstück der Versiegelungsumfang ca. 250 m<sup>2</sup> betragen wird. Dieser Eingriff von ca. 500 m<sup>2</sup> ist zu kompensieren.

##### 10.1 Festsetzungen zur Eingriffskompensation

Innerhalb des Satzungsgebietes sind Versiegelungen durch bauliche Altanlagen vorhanden.

Stall- und Lagergebäude werden bis auf das im Südwesten vorhandene Scheunengebäude komplett abgebrochen.

Dadurch erfolgt eine Entsiegelung von ca. 2.040 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich werden vorhandene Verkehrsflächen und Lagerflächen aufgenommen und entsiegelt. Diese Entsiegelungen haben einen Umfang von ca. 2.600 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtentsiegelung beträgt somit 4.640 m<sup>2</sup>.

Unter dem Ansatz, daß die Versiegelung durch eine Neubebauung der Grundstücke im Satzungsgebiet ca. 500 m<sup>2</sup> betragen wird, beträgt der Entsiegelungsüberschuß ca. 4.140 m<sup>2</sup>.

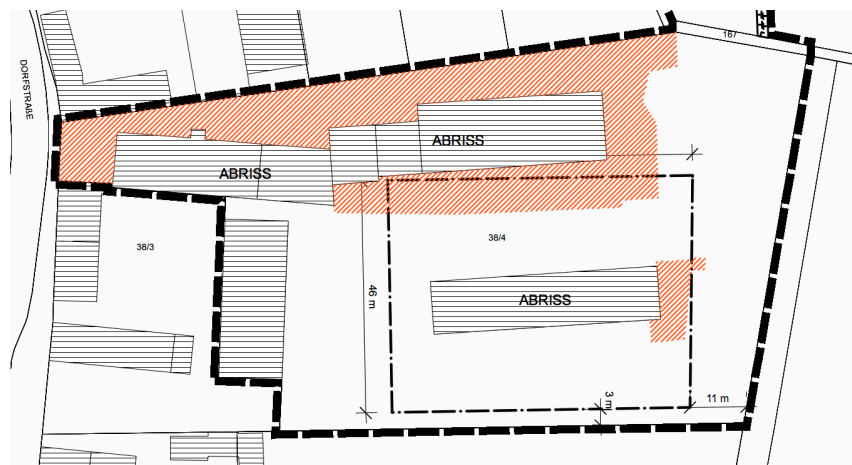


Bild 2: versiegelte Verkehrs-, Lager- und Gebäudeflächen

##### 10.2 Biotop- und Artenschutz

###### 10.2.1 Biotope

Bei der Biotopkartierung wurde im nordöstlichen Teil des Satzungsgebietes eine nach § 21 NatSchG LSA geschützte Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen festgestellt. Die Baumreihe wurde als Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzt und damit ihr Bestand gesichert.

Einschätzung des Konfliktpotenzials der Biotoptypen

Von den nachgewiesenen Biotoptypen unterliegt die Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen (HRB) dem gesetzlichen Schutz nach § 21 Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt. Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird dieser Biotoptyp nicht berührt, wodurch eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann. Es ist nicht von Konflikten mit den nachgewiesenen Biotoptypen auszugehen.

### 10.2.2 Artenschutz

Einschätzung des Konfliktpotenzials mit der Artengruppe Vögel:

Das nördliche Flurstück wird durch den geplanten Abriss der Gebäude nicht beeinträchtigt. Die Gehölze werden nicht gerodet oder beschnitten und die Wiesenfläche nicht befahren. Eine Beeinträchtigung der dort nachgewiesenen Brutvögel kann ausgeschlossen werden.

Auch das Brutvorkommen der Goldammer am östlichen Randbereich wird nicht beeinträchtigt, da es bereits außerhalb des Satzungsbereiches liegt.

Ein Konfliktpotenzial besteht einzig mit dem brütenden Hausrotschwanzpaar. Die Brutstätte befindet sich im Gebälk einer Scheune und wurde am 07.06.2021 nachgewiesen. Zu diesem Zeitpunkt befanden sich bereits mehrere bettelnde Jungvögel im Nest, die von den Altvögeln gefüttert wurden. Die Nestlingszeit der Art beträgt maximal 19 Tage. Rechnet man dies auf das Nachweisdatum an, haben die Jungvögel das Nest spätestens am 26.06.2021 verlassen. Ein Abriss dieses Gebäudes sollte demnach erst nach diesem Datum begonnen werden.

Während der Begehungen wurden auch ein paar alte Schwalbennester nachgewiesen. Diese wirkten jedoch schon länger ungenutzt und wurden auch in diesem Jahr nicht bezogen.

Auch eine Dämmerungsbegehung sowie eine Suche nach Gewöllern ließen nicht auf ein Vorkommen von Eulen schließen. Der Grund dafür ist höchstwahrscheinlich die Anwesenheit von Waschbären, die durch alten und neuen Kot nachgewiesen werden konnten.

#### Fledermäuse

Es konnten keine Fledermausrufe mit der Horchbox erfasst werden. Auch die Kontrolle auf fliegende Fledermäuse im Satzungsgebiet blieb ergebnislos.

Einschätzung des Konfliktpotenzials mit der Artengruppe Fledermäuse:

Aufgrund fehlender Nachweise von Fledermäusen im Satzungsgebiet ist nicht von Konflikten durch das geplante Vorhaben gegenüber der Artengruppe auszugehen.

#### Amphibien

Es konnten keine Amphibien im Satzungsgebiet erfasst werden. Auch die Kontrolle auf rufende Exemplare der Artengruppe im Satzungsgebiet blieb ergebnislos.

Einschätzung des Konfliktpotenzials mit der Artengruppe Amphibien:

Aufgrund fehlender Nachweise von Amphibien im Satzungsgebiet ist nicht von Konflikten durch das geplante Vorhaben gegenüber der Artengruppe auszugehen.

### 11. Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hassel hat am 20.04.2021 den Beschluß zur Aufstellung der Ergänzungssatzung gefaßt.

Die Durchführung des Planverfahrens erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Am 08.06.2021 hat die Gemeinde Hassel den Entwurf der Ergänzungssatzung beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Planoffenlage) erfolgt im Zeitraum vom 19.07.2021 - 20.08.2021.

Parallel dazu werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt.

### 12. Planzeichnung

Die Planzeichnung zur Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Abrundung östlich der Ortslage Hassel" zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Hassel vom 02.06.2021 ist Bestandteil der Satzung.

**Verfahrensvermerke**

01. Der Gemeinderat der Gemeinde Hassel hat am 20.04.2021 den Beschluß zur Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Abrundung östlich der Ortslage Hassel" zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Hassel gefaßt.

Hassel, den .....  
 Bürgermeister

02. Der Gemeinderat der Gemeinde Hassel hat am 08.06.2021 den Entwurf der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Abrundung östlich der Ortslage Hassel" zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Hassel beschlossen und zur Offenlage bestimmt worden.

Hassel, den .....  
 Bürgermeister

03. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Hassel, den .....  
 Bürgermeister

04. Der Entwurf der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Abrundung östlich der Ortslage Hassel" zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Hassel bestehend aus dem Satzungstext und der Planzeichnung haben in der Zeit vom 19.07.2021 bis 20.08. 2021 während folgender Zeiten ausgelegen:

Montag	08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr
Dienstag	08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.30 Uhr
Mittwoch	08.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag	08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr
Freitag	08.00 - 11.30 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweise, daß Bedenken und Hinweise während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im "Hallo Nachbarn" bekannt gemacht worden.

Hassel, den .....  
 Bürgermeister

05. Die Gemeinde Hassel hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hassel, den .....  
 Bürgermeister

06. Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Abrundung östlich der Ortslage Hassel" zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Hassel wurde am ..... vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Hassel, den .....  
 Bürgermeister

07. Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Abrundung östlich der Ortslage Hassel" zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Hassel wurde am ..... durch Anzeige im "Hallo Nachbarn" rechtskräftig.

Hassel, den .....  
Bürgermeister

08. Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Abrundung östlich der Ortslage Hassel" zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Hassel bestehend aus dem Satzungstext und der Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt.

Hassel, den .....  
Bürgermeister