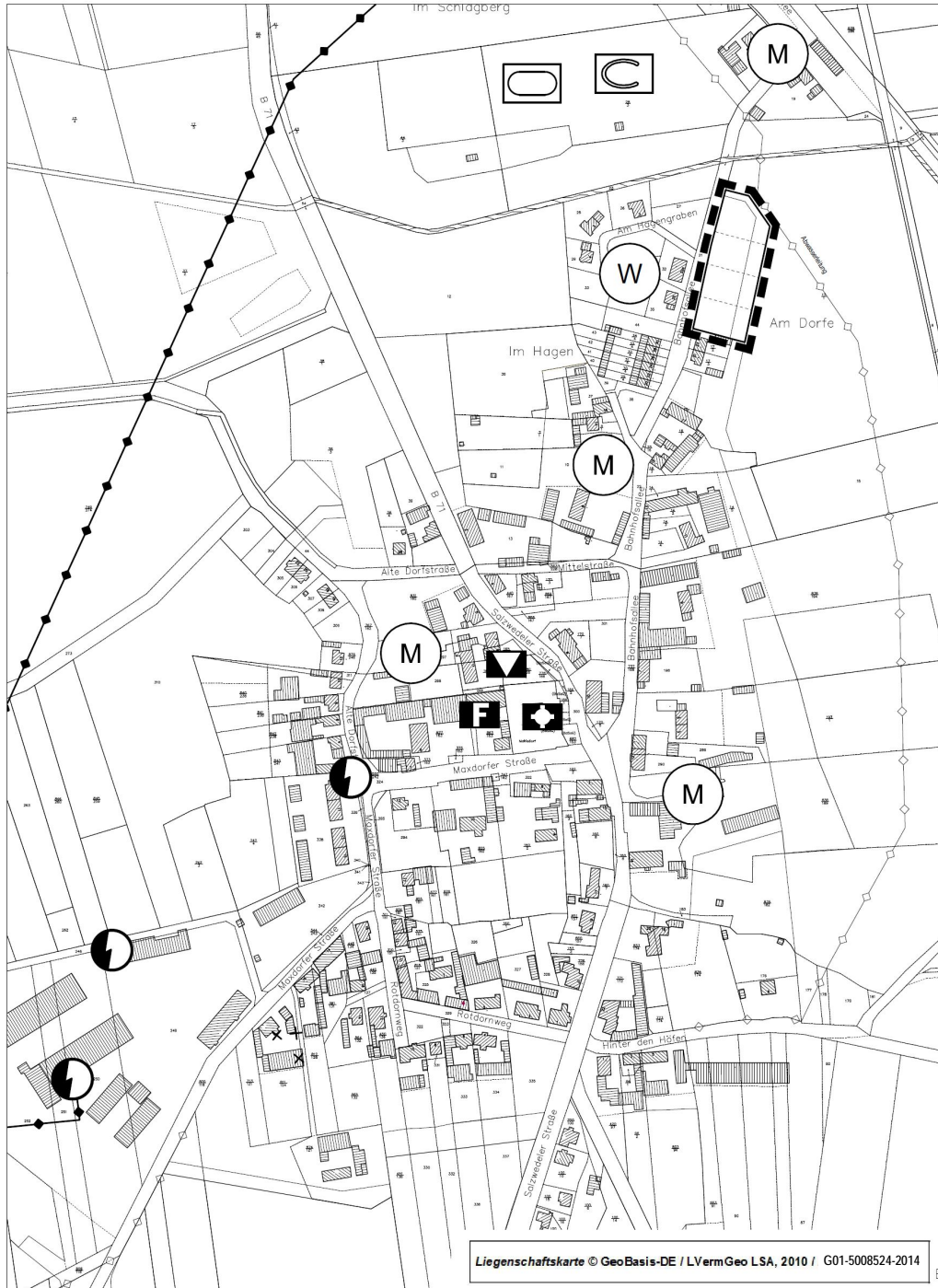




Hansestadt Salzwedel

Ergänzungssatzung Nr. 2 Mahlsdorf "Bahnhofsallee"

- Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB -



Präambel / Satzung mit Beiplan
Verfahrensvermerke
Begründung

- Entwurf -
Juni 2017



Ergänzungssatzung Nr. 2 Mahlsdorf "Bahnhofsallee"

- Satzung gem. § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB -

Präambel

Aufgrund der §§ 34 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel diese Ergänzungssatzung, bestehend aus dem Satzungstext und dem Beiplan, in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Beiplan im Maßstab 1:2500 zeichnerisch festgesetzt. Der Beiplan und die darin getroffenen zeichnerischen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Im Geltungsbereich dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (im Sinne von § 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandbegrünung sind bauliche Vorhaben nicht zulässig. Eine Einfriedung ist zulässig.

§ 3 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

Pro Baugrundstück darf maximal 30% der Baugrundstücksfläche versiegelt werden. Die Grünflächen sind nicht auf die Baugrundstücksfläche anrechenbar.

Zur Erhaltung der straßenbegleitenden Allee ist pro Baugrundstück nur jeweils eine Grundstückszufahrt mit max. 4,5 m Breite zulässig.

§ 4 Kompensation von Eingriffen

Der Bauherr hat für jeden Quadratmeter Baugrundstücksfläche 0,4 Quadratmeter Ausgleichsfläche innerhalb der dafür ausgewiesenen Grünfläche Ortsrandbegrünung fachgerecht mit standortheimischen Gehölzen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Als Ausgleichsfläche können folgende Biotopstrukturen angerechnet werden: Streuobstwiese (HSA), Strauch-Baumhecke (HHA), Feldgehölz (HGA), Kopfweiden (HKA), Weidengebüsch (HFA). Im Baugenehmigungsverfahren ist vom Bauherrn ein Nachweis über die zu realisierenden Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu erbringen.

§ 5 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Salzwedel, den

(Siegel)

Die Bürgermeisterin

.....



Ergänzungssatzung Nr. 2 Mahlsdorf "Bahnhofsallee"

gemäß § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB

BEIPLAN ZUR SATZUNG



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Private Grünflächen
Zweckbestimmung: Ortsrandbegrünung (Ausgleichsfläche)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung
Nr. 2 Mahlsdorf "Bahnhofsallee"



Parzellierungsvorschlag (keine Festsetzung)



M 1:2.500

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER

Die Ergänzungssatzung wurde ausgearbeitet von p l a n. B
Dipl.-Ing. Stadtplaner Henrik Böhme, Göttien 24, 29482 Küsten.

Göttien, den

.....
- Stadtplaner -

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 10.12.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom bis zum erfolgt.

Salzwedel, den

.....
- Die Bürgermeisterin -

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Salzwedel, den

.....
- Die Bürgermeisterin -

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Stadtrat hat am den Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich durch Aushang vom bis zum bekannt gemacht.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 BauGB öffentlich ausgelegt.

Salzwedel, den

.....
- Die Bürgermeisterin -

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat die Ergänzungssatzung nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Salzwedel, den

.....
- Die Bürgermeisterin -

AUSFERTIGUNG

Die Ergänzungssatzung, bestehend aus dem Satzungstext und dem Beiplan, wird hiermit ausgefertigt.

Salzwedel, den

.....
- Die Bürgermeisterin -

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über die Ergänzungssatzung ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel und durch Aushang an der Bekanntmachungstafel am Bürgercenter vom bis zum bekannt gemacht worden. Die Ergänzungssatzung tritt zum in Kraft (§ 214 Abs. 4 BauGB).

Salzwedel, den

.....
- Die Bürgermeisterin -

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

Seite:

1.	Veranlassung, Planungsziele	2
2.	Rechtsgrundlage, Planungsinstrument und Verfahren	3
2.1	Rechtsgrundlage	3
2.2	Planungsinstrument Ergänzungssatzung	3
2.3	Vereinfachtes Verfahren	4
3.	Übergeordnete Planungen	5
4.	Bestehende und prägende Nutzungen.....	7
5.	Natur und Landschaft	8
6.	Festsetzungen der Ergänzungssatzung.....	10
6.1	Räumlicher Geltungsbereich	10
6.2	Zulässigkeit von Vorhaben	10
6.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	11
6.4	Kompensation von Eingriffen	11
7.	Städtebauliche Auswirkungen der Planung	12

Anlage 1

Ermittlung des Kompensationsumfanges und Bilanzierung

2. Rechtsgrundlage, Planungsinstrument und Verfahren

2.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) m.W.v. 02.06.2017
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) m.W.v. 02.06.2017 sowie
- das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010.

2.2 Planungsinstrument Ergänzungssatzung

Ergänzungssatzung als Alternative zum Bebauungsplan

Die Hansestadt Salzwedel möchte die Planungsziele mit möglichst geringem Verfahrensaufwand erreichen. Da die vorgesehene Entwicklung relativ konfliktarm ist und keine besondere Regungsdichte erforderlich ist, wird auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes verzichtet. Stattdessen macht die Hansestadt Salzwedel von der Möglichkeit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr.3 BauGB Gebrauch.

Mit einer Ergänzungssatzung (früher Abrundungssatzung) wird planungsrechtlich der Innenbereich auf einzelne Außenbereichsflächen ausgeweitet. Bauvorhaben, die sich hinreichend in die bauliche Umgebung einfügen, können in der Folge relativ einfach im Geltungsbereich dieser Satzung genehmigt werden.

Rechtliche Voraussetzungen

Eine Ergänzungssatzung darf gemäß § 34 BauGB nur aufgestellt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind :

1. Das Plangebiet muss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil grenzen.
2. Es dürfen nur einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden. Die Erschließung dieser Flächen muss gewährleistet sein.
3. Die einbezogenen Außenbereichsflächen müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs entsprechend geprägt sein.
4. Die Satzung darf nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründen.
5. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.
6. Die Ergänzungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 3-6 BauGB) vereinbar sein.

Bei dem vorliegenden Planungsfall ist offensichtlich, dass die

unter Punkt 1-5 genannten Vorgaben im Satzungsgebiet eingehalten sind.

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird durch die vorliegende Begründung insgesamt nachgewiesen.

Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit Beschluss der Ergänzungssatzung wird eine bauliche Entwicklung ermöglicht, die vorher nicht gegeben war. Damit werden Eingriffen in den Naturhaushalt im Sinne des §14 BNatSchG vorbereitet, die kompensationspflichtig sind (Ausgleich oder Ersatz). Gemäß § 18 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die Kompensation des Eingriffs wird wie folgt geregelt:

- Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen sowie ihre räumliche Lage werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ermittelt (vgl. Ziff. 6.4 und Anlage 1).
- Auf der Grundlage dieser Ermittlung werden Festsetzungen getroffen, die die Bauherren anteilig, in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße, zur Durchführung der Maßnahmen verpflichten (vgl. § 4 der Ergänzungssatzung).

2.3 Vereinfachtes Verfahren

Vereinfachtes Verfahren

Eine Ergänzungssatzung darf im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden. Die Hansestadt Salzwedel wendet das vereinfachte Verfahren in diesem Fall wie folgt an:

1. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden wird verzichtet.
2. Zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wird eine öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) durchgeführt. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.
3. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.
4. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) bleiben unberücksichtigt.

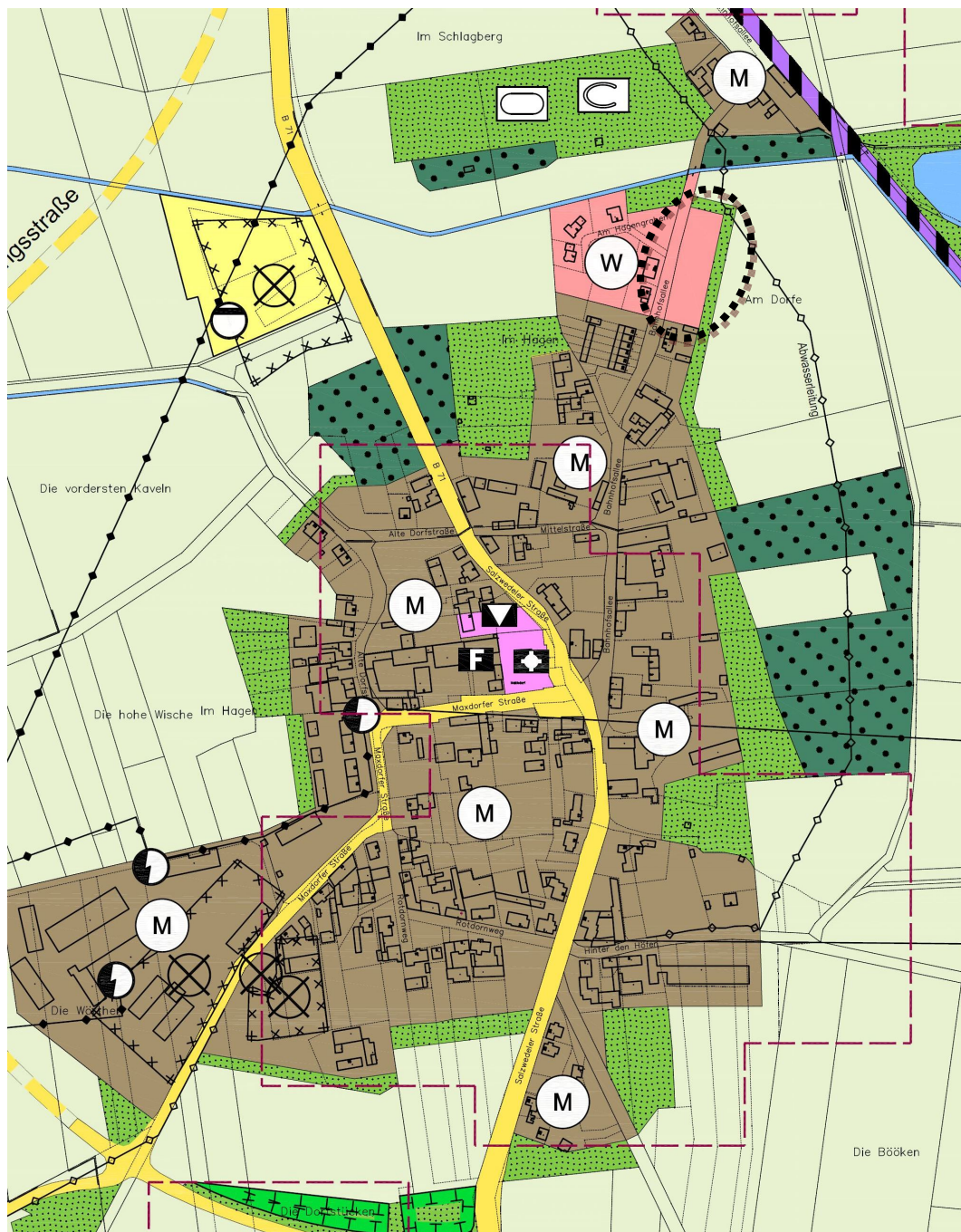
3. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan (LEP)	Gemäß der Darstellung des Landesentwicklungsplans (LEP) 2010 liegt die Ortslage Mahlsdorf innerhalb des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft Nr. 1 „Altmark“.
Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft	Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Die Planung steht dem nicht entgegen (s.a. REP).
keine weiteren Darstellungen	Weitere für das Vorhaben relevante Darstellungen enthält der LEP nicht.
Regionaler Entwicklungsplan (REP)	Der Regionale Entwicklungsplan Altmark wurde 2005 wirksam. Er enthält für den Satzungsbereich und die nähere Umgebung, inkl. der Siedlungsflächen der Ortslage Mahlsdorf, lediglich die Darstellung eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft. Die mit der Ergänzungssatzung vorbereitete Ortsarrondierung und Erweiterung der Siedlungsfläche um ca. 4 Bauplätze steht hierzu nicht im Widerspruch. Abgesehen von dem vernachlässigbar geringen Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche besteht das Planungsziel in der Abdeckung des Eigenbedarfs an Wohnraum für die Mitarbeiter des ortansässigen landwirtschaftlichen Großbetriebes. Ein attraktives Angebot an betriebsnah gelegenen Wohnraum ist dazu geeignet, qualifizierter Mitarbeiter vor Ort zu halten und ggf. neue Mitarbeiter anzuwerben und stellt daher einen Standortvorteil für den Betrieb dar. Zu dem REP 2005 existiert eine Ergänzung um den sachlichen Teilplan „Wind“ auf den hier nicht näher eingegangen wird, da sich die nächst gelegenen Eignungsgebiete in rd. 5 – 6 km Entfernung vom Satzungsbereich befinden. Des Weiteren befindet sich die Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 (REP Altmark 2005) um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ derzeit im Verfahren. Die Ergänzung erfolgt um den REP 2005 an den LEP 2010 anzupassen. Sie betrifft die Organisation des zentralörtlichen Systems. Für das Vorhaben ist diese Änderung nicht relevant, da das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs verträglich ist (s.o.).
Flächennutzungsplan (FNP)	Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel besteht derzeit noch aus mehreren und z.T. unvollständigen Teilplänen. Dies ist eine Folge der seit 2003 erfolgten zahlreichen Eingemeindungen von vormals eigenständigen kleineren Gemeinden, die heute Ortschaften innerhalb der Hansestadt Salzwedel bilden. Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel sollte zunächst sukzessive um Teilflächennutzungspläne für die hinzugekommenen Gebiete ergänzt werden. In diesem Zusammenhang ist die Ergänzung des Flächennutzungsplanes um das Gebiet der

ehemaligen Gemeinde Mahlsdorf durchgeführt worden (2010). Inzwischen befindet sich ein flächendeckender Flächennutzungsplan in Neuaufstellung. Der Vorentwurf stellt für das Ergänzungsgebiet Wohnbaufläche dar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan für den Teilbereich Mahlsdorf ist für den Satzungsbereich eine Wohnbaufläche mit einer randlichen Eingrünung durch eine Grünfläche dargestellt. Das Planvorhaben wurde aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes abgeleitet und steht somit im Einklang mit den langfristigen Zielen für die städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Mahlsdorf.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



4. Bestehende und prägende Nutzungen

Lage

Das Satzungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsausgang von Mahlsdorf (siehe Abb. 2). Es grenzt im Süden an die vorhandene Bebauung und im Westen an die Bahnhofsallee. Im Norden und im Osten schließt sich die freie Landschaft an.

Planungsrechtlich handelt es sich um eine Außenbereichsfläche i.S.d. § 35 BauGB.

Abbildung 3: Luftbild 2009, Quelle Google Earth



Reale Nutzungen

Das Satzungsgebiet wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Dauergrünland, das periodisch umgebrochen und neu eingesät wird.

Die Bahnhofsallee ist eine mit Kopfsteinpflaster befestigte Straße, an deren Ostseite eine Baumreihe aus noch relativ jungen, in engem Abstand gepflanzten Linden verläuft.

Prägende Nutzungen in der Nachbarschaft

Bei der südlich angrenzenden Bebauung und bei der Bebauung des auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Wohngebietes handelt es sich um jüngere, eingeschossige Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise. Diese, und nicht das südwestlich gelegene kleinere Reihenhausesgebiet, ist für das Satzungsgebiet prägend.

Neben der Art der Bebauung ist auch die Bebauungsdichte relativ homogen. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 700 m² und 800 m², bei annähernd gleichem Zuschnitt. Die Nutzung besteht ausschließlich im Wohnen.

Wie in der Begründung zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes dargestellt, handelt es sich um das einzige klassische Wohnbau-gebiet innerhalb einer sonst durch eine aufgelockerte Mischung aus Wohnen und Gewerbe geprägten Ortslage.

verkehrliche
Anbindung /
Erschließung

Verkehrlich ist das Satzungsgebiet über die Bahnhofsallee erschlossen.

Über die Fortführung der Bahnhofsallee nach Norden besteht auch eine gute Anbindung an den o.g. landwirtschaftlichen Großbetrieb, dessen Bedarf an Wohnraum Anlass zu der vorliegenden Planung ist. Die Entfernung beträgt lediglich rd. 0,5 km.

Ver- und Entsor-
gung

Die Ver- und Entsorgung ist über die bereits vorhandene Infrastruktur für das auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegende Baugebiet gesichert.

Die Einrichtungen sind so ausgelegt, dass ein Anschluss von 5 weiteren Grundstücken bzw. Haushalten kein Problem darstellt.

Denkmalrecht /
Wasserrecht /
Naturschutzrecht

Es sind keine denkmalrechtlichen, wasserrechtlichen oder naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Satzungsgebiet oder im direkten Umfeld vorhanden.

5. Natur und Landschaft

Naturräumliche
Lage

Naturräumlich betrachtet ist das Satzungsgebiet Bestandteil der westlichen Altmarkplatten. Die flachwelligen Hochflächen der Moränen werden durchzogen von den Tälern und Niederungsbereichen der nach Norden zur Elbe abfließenden Gewässer.

Die Ortslage Mahlsdorf liegt am nördlichen Rand eines solchen Höhenzuges, der im Nordwesten zur Jeetze-Purnitz-Niederung und im Norden zur Niederung des Fließgrabens (Benkendorfer Vorflut) abfällt.

Schutzgut Boden
Bestand

Nach der vorläufigen Bodenkarte des Landes Sachsen-Anhalt liegen in den höheren Lagen Braunerde und Braunerde-Podssole und in den Niederungsbereichen Humus-Gleye und Gleye vor.

Bei Mahlsdorf treten im Übergangsbereich Podsolgleye auf. Eine besondere Bedeutung für das Schutzgut liegt nicht vor.

Schutzgut Was-
ser Bestand

Natürliche Gewässer treten innerhalb des Satzungsgebietes nicht auf.

Hauptvorfluter für den Satzungsgebiet ist der Fließgraben (Benkendorfer Vorflut). Er verläuft in rd. 25 m Entfernung von der nördlichen Grenze des Satzungsgebietes.

Es ist von relativ geringen Grundwasserflurabständen auszugehen, wobei der Standort ausweislich der Vegetation (Ansaatgrünland) nicht als feucht oder nass einzustufen ist.

Eine besondere Bedeutung für das Schutzgut liegt nicht vor.

Schutzgut Pflanzen Bestand	<p>Der Geltungsbereich ist Teil einer Grünlandfläche, die periodisch umgebrochen und neu angesät wird. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung (März 2017) war Ansaatgrünland (Biotoptyp GSA¹) anzutreffen.</p> <p>Östlich der Bahnhofsallee verläuft eine Baumreihe aus noch relativ jungen Linden (Biotoptyp HRB).</p> <p>Eine besondere Bedeutung für das Schutzgut liegt nicht vor.</p> <p>Aufgrund der vorgefundenen Biotopausstattung (Grünlandansaat) ist das Vorkommen gefährdeter bzw. gesetzlich geschützter Pflanzen auszuschließen.</p>
Schutzgut Tiere Bestand	<p>Das Satzungsgebiet könnte ein potentieller (Teil-)Lebensraum für Kleinsäuger, Vögel und Insekten sowie ein Nahrungshabitat für Fledermäuse, Säugetiere und Vögel darstellen. Für Amphibien hat es aufgrund fehlender Gewässernähe vermutlich keine hohe Bedeutung.</p> <p>Eine besondere Bedeutung als Habitat oder Teilhabitat geschützter und / oder streng geschützter Tierarten wird aufgrund der Siedlungsprägung (Lärm, Licht, Verkehr) der Biotopausstattung und der geringen Flächengröße ausgeschlossen. Es sind hinreichend Ausweichräume im Umfeld des Planungsraumes vorhanden, in die die Tiere ausweichen können. Da die Fläche im Verhältnis zur umgebenden Landschaft klein ist und keine besondere Habitatfunktion aufweist, ist ihre Bedeutung für den Erhalt einer lokal vorhandenen Population vermutlich nicht erheblich.</p>
Schutzgut Luft Bestand	<p>Das Schutzgut Luft ist diesem ländlichen Raum überwiegend als unbelastet einzustufen.</p> <p>Eine besondere Bedeutung für das Schutzgut liegt nicht vor.</p>
Schutzgut Klima Bestand	<p>Das Klima der nordwestlichen Altmark ist subatlantisch geprägt. Es ist gekennzeichnet durch milde Winter und mäßig warme Sommer. Es treten vorherrschende Winde aus westlichen Richtungen auf. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt rd. 8 ° C Der kälteste Monat ist der Januar mit einer mittleren Lufttemperatur von 0 ° C, der wärmste der Juli mit einer Mitteltemperatur von 17,5 ° C.</p> <p>Eine besondere Bedeutung für das Schutzgut liegt nicht vor.</p>
Schutzgut Landschaft /Erholung Bestand	<p>Das Satzungsgebiet ist Teil einer schwach reliefierten und relativ strukturarmen Agrarlandschaft.</p> <p>Innerhalb dieser durch weiträumige Blickbeziehungen gekennzeichneten Landschaft kommt den Ortslagen eine besondere Bedeutung zu, indem die Ortsrandbereiche, sofern sie gut eingegrünt sind, zur Vielfalt und zur Eigenart der Landschaft im positiven Sinne beitragen.</p> <p>Im Bereich des Geltungsbereiches ist die Eingrünung mit der noch jungen Baumreihe nur bedingt wirksam.</p> <p>Eine besondere Bedeutung für das Schutzgut liegt nicht vor.</p>

¹ Die Bezeichnung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt, Anlage 1

6. Festsetzungen der Ergänzungssatzung

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

zu § 1

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist nach Osten so abgegrenzt, dass sich eine durchgehende Bautiefe ergibt. Diese orientiert sich an der Bautiefe der Grundstücke des Wohngebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite, so dass sich für zukünftige Grundstücke vergleichbare Zuschnitte ergeben. Die für die bauliche Nutzung benötigte Grundstückstiefe wird um die im Zuge der Bilanzierung ermittelte Breite eines randlichen Grünstreifens ergänzt (vgl. Ziff. 6.4).

Eine Bebauung in 2. Reihe ist bei der vorgegebenen Grundstückstiefe nicht realisierbar.

Die nördliche Grenze ist durch die vorhandene Siedlungsgrenze vorgegeben. Im Norden ist der Geltungsbereich außerdem abgerundet, um eine landschaftsuntypische Rechtwinkligkeit zu vermeiden und eine Arrondierung des Ortsrandes - im eigentlichen Sinne des Wortlautes – herzustellen.

Die Bahnhofsallee ist nicht in den Geltungsbereich eingeschlossen, da sie dem im Zusammenhang bebauten Bereich i. S. d. § 34 BauGB zuzuordnen ist.

6.2 Zulässigkeit von Vorhaben

zu § 2

Baufläche für Vorhaben gemäß § 34 BauGB

Innerhalb der Flächen, die nicht als Grünfläche festgesetzt sind, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Zulässig ist demnach ein Vorhaben, *„wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der baulichen Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt sein; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“*

Zu erwartende Bebauung

Die Eigenart der baulichen Umgebung ist durch das auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegene Einfamilienhausgebiet geprägt (vgl. Ziff. 4). Hieran werden sich Art, Maß und Bauweise der zukünftigen Bebauung orientieren.

Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandbegrünung sind bauliche Vorhaben nicht zulässig. Die Grünfläche soll vorrangig der Kompensation und der Ortsrandbegrünung dienen (vgl. Ziff. 6.4).

Zufahrten / Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Bahnhofsallee. Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4,5 m zulässig. Die Regelung ist durch die Minimierung des Eingriffs in die straßenbegleitende Allee begründet (s.u.).

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

zu § 3 Minimierung des Eingriffs in den Boden	Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück maximal 30% der Baugrundstücksfläche versiegelt werden dürfen. Die Grünflächen sind dabei nicht auf die Baugrundstücksfläche anrechenbar.
Minimierung des Verlustes von Straßenbäumen	Zur Minimierung des Eingriffs in den straßenbegleitenden Baumbestand werden die Anzahl der Grundstückszufahrten und die Breite der Grundstückszufahrt auf das erforderliche Minimum von 4,5 m begrenzt (s.o.).

6.4 Kompensation von Eingriffen

zu § 4 Rechtsgrundlage	Infolge dieser Planung werden neue Baurechte geschaffen, die zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen. Betroffen sind insbesondere die Schutzgüter Boden, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild. Gemäß § 1a BauGB sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.
Ermittlung des Kompensationsumfanges	Der Kompensationsbedarf wurde auf der Grundlage der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt 2004) ermittelt (siehe hierzu Anlage 1). Die rechnerische Eingriffs- / Ausgleichsbilanz entsprechend des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt belegt, dass die naturschutzrechtliche Kompensation innerhalb des Satzungsgebietes abgeleitet werden kann. Die mit dem Bauland zu erwerbenden privaten Grünflächen werden die Ausgleichsfunktion erfüllen können. Angesichts dieses Bilanzierungsergebnisses ist in der planerischen Abwägung davon auszugehen, dass die Belange von Natur und Landschaft in angemessener Weise in die Planung eingestellt sind
Kompensationsmaßnahmen	Die Kompensation wird dadurch erbracht, dass randlich des eigentlichen Baugrundstücks ² , auf der in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünfläche, einer oder mehrere der folgenden naturnahen Biototypen hergestellt werden: 1. Streuobstwiese, 2. Strauch-Baum-Hecke, 3. Feldgehölz, 4. Kopfweiden oder 5. Weidengebüsch Mit der Kompensation soll gleichzeitig die Eingrünung des Ortsrandes hergestellt und gegenüber dem derzeitigen Zustand verbessert werden. Zudem soll die Randeingrünung als Abstandsfläche zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dienen.

² Der Teil des Grundstücks, auf dem eine bauliche Entwicklung zulässig ist.

Umsetzung der Kompensation	<p>Das relativ breite Spektrum der möglichen Maßnahmen ist dadurch begründet, dass alle diese Biotoptypen gleichermaßen geeignet sind, das Ziel zu erreichen und alle mit der gleichen Wertigkeit in die Bilanzierung einfließen. Darüber hinaus ist die Vielfalt randlicher Grünstrukturen typisch für die ländlichen Siedlungen und trifft auch auf die Ortslage Mahlsdorf zu.</p> <p>Per Festsetzung ist der Bauherr verpflichtet, für jeden Quadratmeter Baugrundstücksfläche 0,4 m² Ausgleichsfläche herzustellen. Das Verhältnis der Bautiefe zur Tiefe des Grünstreifens ist dabei so bemessen, dass bei diesem Ansatz die Kompensation des Eingriffs innerhalb der Grünfläche grundsätzlich möglich ist, unabhängig davon, wie breit das Grundstück geschnitten wird.</p> <p>Bei Bebauung der gesamten Fläche wird auf diese Weise der gesamte ermittelte Kompensationsbedarf umgesetzt, unabhängig von der Anzahl der entstehenden Grundstücke.</p> <p>Die Gegenüberstellung des Zustandes vor und nach dem Eingriff ist der Bilanzierung (Anlage 1) zu entnehmen.</p>
----------------------------	--

7. Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	Durch die Regelungen des § 34 BauGB ist gewährleistet, dass sich die geplante Neubebauung in das städtebauliche Umfeld einzufügen hat. Daher sind nachteilige Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen infolge dieser Planung nicht zu erwarten.
Auswirkungen auf die Landwirtschaft	<p>Die Planung führt zu dem Verlust einer 0,45 ha großen, landwirtschaftlichen Nutzfläche.</p> <p>Die bauliche Entwicklung geschieht jedoch aufgrund des Bedarfs des ortsansässigen landwirtschaftlichen Großbetriebes nach Wohnraum für seine Mitarbeiter und wirkt sich positiv auf dessen Wettbewerbsfähigkeit aus.</p>
Immissionsschutz	<p>Der immissionsrechtliche Schutzanspruch der neuen Baufläche ist mit dem Schutzanspruch des Wohnbaugebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite vergleichbar, da die bauliche Entwicklung sich in Art und Maß an diesem Baugebiet orientieren wird. Die perspektivische Entwicklung von Wohnbaufläche ergibt sich auch aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Der Abstand des Satzungsgebietes zu potentiellen Emissionsquellen (landwirtschaftlichen Betrieben, Hauptverkehrsstraßen) ist groß genug, um den Schutzanspruch eines Wohngebietes zu gewährleisten.</p>
Verkehrliche Belange	Die Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und der Verkehrssicherheit.
Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung	Die geplante Siedlungserweiterung kann ohne zusätzliche Ver- und Entsorgungsaufwendungen realisiert werden. Die bauliche Ergänzung des Siedlungsbestandes wird zu einer besseren Auslastung der örtlichen Infrastrukturanlagen beitragen können.

Kosten	Die Kosten des städtebaulichen Planverfahrens trägt der von der Planung begünstigte Grundeigentümer. Die neuen Grundstückszufahrten sowie die Kompensationsflächen sind von den zukünftigen Bauherren herzurichten.
--------	---

Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat die Begründung im Rahmen des Satzungsbeschlusses in seiner Sitzung am gebilligt.

Salzwedel, den

(Siegel)

.....
- Die Bürgermeisterin -

Anlage 1: Ermittlung des Kompensationsumfanges und Bilanzierung

- Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt** Zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt 2004) anzuwenden.
- Datengrundlage** Auf der Basis der Biotopkartierung und der verbalen Bewertung von Natur und Landschaft (siehe Begründung) wird eine rechnerische Bewertung des Ist-Zustandes in der nachfolgenden Tabelle vorgenommen. Dem Ist-Zustand wird ein zukünftiger Plan-Zustand gegenübergestellt, der sich aus den Festsetzungen der Satzung ergibt. Aus dem Ergebnis ist abzuleiten, ob die geplanten Kompensationsmaßnahmen ausreichend sind, um die planerisch bedingten Eingriffe zu kompensieren.
- Regelverfahren** In diesem Planungsfall ist das Regelverfahren ohne Zusatzbewertung anzuwenden, denn bei keinem der umweltrelevanten Schutzgüter ist ein besonderer Schutzbedarf im Sinne der Anlage 2 der Richtlinie festzustellen.

Tabelle 1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Ist-Zustand Biotopstruktur	Biotop-typ	Fläche (ha)	Wertfaktor	Flächenwert
Bereich W im F-Plan				
Ansaatgrünland	GSA	3.120	7,0	21.840
Bereich Grünfläche im F-Plan				
Ansaatgrünland	GSA	1.248	7,0	8.736
Bereich Zufahrten				
Grünanlage/Baumreihe	PYY	60	16,0	960
Plangebiet gesamt (ha)		4.428		
Flächenwert Eingriffsfläche			Gesam	31.536

Plan-Zustand Biotopstruktur	Biotop-typ	Fläche (ha)	Wertfaktor	Flächenwert
Baugebiet gem. Ergänzungssatzung				
Bebaute Fläche (30%)	BWBS	936	0	0
Ziergarten (70%)	AKC AKY	2.184	6	13.104
Grünfläche gem. Ergänzungssatzung				
Streuobstwiese, Feldgehölz, Hecke	GSA, HGA, HH	1.248	15,0	18.720
Weidengebüsch oder Kopfweide				
Bereich Zufahrten				
3-5 Zufahrten max. 4m breit	BS	60	0,0	0
Plangebiet gesamt (ha)		4428		
Flächenwert Eingriffsfläche			Gesam	31.824

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

$$\begin{array}{r}
 31.536 \text{ Flächenwert Eingriffsfläche (Ist-Zustand)} \\
 - 31.824 \text{ Flächenwert Eingriffsfläche (Planung)} \\
 = \underline{\underline{-288}} \text{ Kompensationsbedarf}
 \end{array}$$

- > 0 (zusätzlich zu leistende Kompensation auf externen Flächen)
- 0 (Kompensation erbracht)
- < 0 (Überkompensation)