

Hansestadt Salzwedel

Ortsteil Andorf



Begründung

Ergänzungssatzung Nr. 1 Andorf

INHALT

1. Veranlassung
2. Übergeordnete Planungen
3. Innenbereich und einzubeziehende Außenbereichsflächen
4. Inhalt und weitere Festsetzungen
5. Naturschutzrechtliche Regelungen
6. Zusammenfassung

BEGRÜNDUNG ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG

1. VERANLASSUNG

Für das unbebaute Grundstück in der Gemarkung Andorf, Flur 2, Flurstück 18/6, südlich der nach Rockenthin führenden Dorfstraße, begrenzt durch das bebaute Flurstück 292/17 im Osten, die Straße im Norden, das unbebaute Flurstück 17/3 im Westen (landwirtschaftliche Nutzung) und die Flurstücke 18/5 und 18/7 im Süden soll eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erlassen werden. Die Aufstellung wird im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Es wird folgendes Planungsziel angestrebt:

Einbeziehung eines Außenbereichsgrundstücks in den Innenbereich der Ortslage Andorf.

Die Hansestadt Salzwedel beabsichtigt, in Andorf die Voraussetzungen zur weiteren Bebauung von Freiflächen des Ortsteils am östlichen Ortsausgang Richtung Rockenthin zu schaffen. Ziel ist die Schaffung von geordneten städtebaulichen Verhältnissen / Baurecht im Bereich des Grundstücks Gemarkung Andorf, Flur 2, Flurstück 18/6.

Die Gebietsgröße umfasst das Flurstück mit 5655 m² insgesamt, die Baufläche soll jedoch in Lage und Tiefe, wie in der nahen Umgebung ortsüblich, begrenzt bleiben.

Anstoß der Planung ist der Antrag des Grundeigentümers. Dieser beabsichtigt, ein Wohngebäude und Nebenanlagen für die private Pferdehaltung zu errichten und im Zusammenhang mit weiteren angrenzenden Außenbereichsflächen zu bewirtschaften.

Um der in Ansätzen entstandenen Zersiedlung am nordöstlichen Ortsrand entgegenzuwirken und dort geordnetes Baurecht zu schaffen, ist es Wille der Stadt, hier den Innenbereich zu ergänzen, die vorhandene Bebauung sinnvoll und planmäßig weiter zu entwickeln und die Struktur des Dorfes am Ortsrand gleichmäßig ausklingen zu lassen. Dabei werden die vorhandenen Baulichkeiten der Umgebung als Beurteilungsmaßstab angesehen.

In der näheren Umgebung vorhandene Baulücken sind nach den Eigentumsverhältnissen und ihrer Art und Lage derzeit für eine verdichtende Bebauung nicht verfügbar.

Die Stadt Salzwedel beabsichtigt daher, mit der Ergänzung der bebaubaren Fläche nach § 34 BauGB eine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit verfügbarer freier Flächen im Ort zu ermöglichen und damit Abwanderungen entgegenzuwirken.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt sowie der Regionale Entwicklungsplan Altmark 2005 weisen den Bereich Andorf als landwirtschaftlich geprägten Raum, Vorbehaltsfläche Landwirtschaft, aus. Nächstes Mittelzentrum für den Bereich ist die Hansestadt Salzwedel, 15 km nordöstlich von Andorf gelegen. Weitere übergeordnete Planungen sind für das Gebiet des Ortsteils Andorf nicht vorhanden.

3. INNENBEREICH UND EINZUBEZIEHENDE AUßENBEREICHSFLÄCHEN

Der Innenbereich des Ortsteils Andorf stellt sich als Straßendorf im Umfeld des Plangebietes in Form von straßenbegleitender Bebauung entlang der Dorfstraße, K 1378, dar. Derzeit ist die Nordseite der Straße im Bereich des Plangebietes mit traditionellen Hofanlagen und Wohngebäuden bebaut. Nordöstlich und nordwestlich ist auch die Südseite der Dorfstraße bereits im Zusammenhang bebaut. Dazwischen befindet sich ein unbebauter Bereich von etwa 150 m Länge, der gegenwärtig dem Außenbereich zuzuordnen ist. Der Ortskern befindet sich ca. 250 m westlich des Ergänzungsgebiets.

Gemäß den Darstellungen in der Planzeichnung soll das Grundstück Gemarkung Andorf, Flurstück 2-18/6 nunmehr in den Innenbereich einbezogen werden. Die Grenzen des einbezogenen Bereiches entsprechen der Flurstücksgrenze des Flurstückes 18/6 und wurden so gewählt, dass notwendige naturschutzrechtliche Maßnahmen innerhalb dieser Fläche umgesetzt werden können. Die Baufläche orientiert sich dabei an den Ausdehnungen der bestehenden Bebauung der

Umgebung. Ausschlaggebend war hier die dem Plangebiet gegenüberliegende, straßenbegleitende Bebauung auf der Nordseite der Dorfstraße im Zuge der K 1378.

4. INHALT UND WEITERE FESTSETZUNGEN

4.1 Planerische Festsetzungen:

Zur Ordnung der Bebauung wird eine Baufläche mit Begrenzungen zur Bebaubarkeit und der Lage im Plangebiet festgelegt. Die Festsetzungen sind geeignet, das Satzungsziel zu erreichen.

Bei der Wahl der Bebauungstiefe im Ergänzungsgebiet wird dem vorherrschenden örtlichen Zustand mit vor- und rückwärtiger Bebauung Rechnung getragen, um so auch weiter landwirtschaftlich geprägte Nutzungen zuzulassen. Eine Bebauung mit Hauptgebäuden „in zweiter Reihe“ ist dabei jedoch nicht Ansinnen. Einhergehend damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB geschaffen werden.

Das Ergänzungsgebiet wird gemessen an den Strukturen der näheren Umgebung nach § 34 BauGB und gemäß BauNVO § 5 als Dorfgebiet MD eingestuft. Die Art der Nutzung wird dementsprechend festgesetzt.

Zur Begrenzung des Versiegelungsgrades werden Einschränkungen der überbaubaren Fläche getroffen sowie die Grund- und Geschossflächenzahl gegenüber dem nach BauNVO zulässigen Maß begrenzt. Weiter werden den Bestand störende Nutzungen ausgeschlossen.

Derzeit ist das zur Ergänzung ausgewiesene Grundstück überwiegend landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Eine Beeinträchtigung der an das Gebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutz- und Waldflächen wird auf Grund der vorhandenen Lage- und Eigentumsverhältnisse nicht erwartet. Eine weitere, private landwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden freien Teile ist durch den Eigentümer angezeigt.

4.2 Behandlungen von Niederschlagswasser:

Maßnahmen zur Behandlung von Niederschlagswasser sind in der BauO LSA geregelt. Die Behandlung von Regenwasser erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken. Die Ableitung über Vorfluter wird nicht vorrangig angestrebt. Eine Aufnahme von besonderen Festsetzungen in die Satzung ist nicht erforderlich.

Angrenzend an den Ergänzungsbereich verläuft ein Straßengraben. Dieser ist unberührt, Zufahrten zum Planbereich, mit Querung des Grabengrundstückes, bestehen bereits.

Nachrichtlich wird auf das Wasserhaushaltsgesetz verwiesen:

Niederschlagswasser ist gem. § 54 Abs. 2 WHG Abwasser, das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt. Die Niederschlagsversickerung bzw. –ableitung in ein oberirdisches Gewässer oder in das Grundwasser ist eine Benutzung und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Sie ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der UWB zu beantragen. Die Erlaubnis muss vor Baubeginn vorliegen. Nach § 69 Abs. 1 WG LSA ist das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser wasserrechtlich erlaubnisfrei, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt. Die Ableitung von behandeltem Abwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Abwasser: Abwasserpflichtig ist nach § 56 WHG i.V.m. § 78 Abs. 3 WG LSA für das Niederschlagswasser der Grundstückseigentümer und der Träger öffentlicher Verkehrsanlagen. Andorf ist nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Insofern ist eine dezentrale Abwasserbehandlung oder –sammlung erforderlich.

4.3 Flächenverbrauch:

Die vorliegende Ergänzungsfläche ist geeignet, unter geringem Bodenverbrauch das Planungsziel zu erreichen. Zusätzliche öffentliche Flächen werden nicht benötigt, der Versiegelungsgrad bleibt beschränkt. Entsprechend den Bestimmungen des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen besonders zu begründen. Die Notwendigkeit soll daher an Hand der Problembeschreibung gezeigt werden:

Ein zurzeit in Arendsee wohnhafter Bürger beabsichtigt, auf dem Grundstück Andorf, Flurstück 2-18/6, ein Wohnhaus sowie ein Stallgebäude zur privaten Pferdehaltung zu errichten. Für die vorgenannten, extensiv landwirtschaftlich geprägten Zwecke, benötigt er ein größeres Baugrundstück in ländlicher Umgebung. Der Bürger ist bereits Eigentümer dieser und in unmittelbarer Nähe angrenzender, weiterer Acker- und Waldflächen, die er selbst nutzt und unterhält.

Das betroffene Grundstück in Andorf ist derzeit im Außenbereich gelegen und kann gegenwärtig nicht üblich bebaut werden, da die geplante Nutzung nicht unter die Privilegierung des § 35 BauGB fällt. Eine Einbeziehung des Flurstück 2-18/6 in den Innenbereich durch eine Ergänzungssatzung bietet sich an, da der Bereich durch die bereits vorhandene Bebauung der direkten Umgebung geprägt wird und östlich wie auch nördlich Wohngrundstücke bereits unmittelbar angrenzen. Baulücken im weiteren Ortsgebiet sind zwar vorhanden, tatsächlich jedoch durch Eigentumsfragen, vorhandene landwirtschaftliche Nutzungen und erhaltungswürdige Grünflächen blockiert oder ungeeignet. Insbesondere die Auflösung von Landwirtschaftsflächen des Innenbereiches würde hier zum Abschneiden bestehender Zuwegungen und damit, durch die erforderliche Neuordnung, zum weiteren Verlust bisher unversiegelter Flächen führen. Zudem stellt die Umwandlung brachliegender, ansonsten intensiv landwirtschaftlich genutzter, ortsnaher Flächen im Zusammenhang mit den notwendigen naturschutzrechtlichen

Ersatzmaßnahmen einen nicht unwesentlichen Entwicklungsbeitrag zur Bewahrung der bäuerlichen Kulturlandschaft in der westlichen Altmark dar.

4.5 Weitere Hinweise:

a. Hinweise zum Bodenschutz

In dem nach § 9 BodSchAG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt für den ausgewiesenen Standort keine Altlastverdachtsflächen und Altlasten erfasst. Werden bei den Erdbauarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen.

Gemäß § 3 BodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde. Grundstückseigentümer sowie Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für Boden und Gewässer zu ergreifen. Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontaminationen führen.

b. Hinweise zum Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Kulturdenkmals Rockenthin Fpl. 4 und 17. Vor Beginn von Bauarbeiten ist eine archäologische Dokumentation des Geländes zu veranlassen. Art, Dauer und Umfang sind mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LDA Sachsen-Anhalt abzustimmen.

5. NATURSCHUTZRECHTLICHE REGELUNGEN

5.1. Einleitung

Das geplante Ergänzungsgebiet stellt sich als Landwirtschafts- und Grünfläche entlang der Kreisstraße K 1378 in östlicher Randlage, nahe dem Ortsausgang Andorf dar. Nördlich der Straße sind bereits Hofanlagen und Wohngebäude vorhanden, südöstlich besteht ebenfalls eine

Bebauung am Gebietsrand.

Gemäß den Bestimmungen des § 3b UVPG besteht für Städtebauprojekte unter 20.000 m² Fläche keine Verpflichtung zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden jedoch nachfolgend mögliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern geprüft.



Luftbild des Plangebietes

5.2. Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Einordnung der Bestandsflächen ergab die Einstufung als intensiv genutzte Landwirtschaft- (Al.) und Gartenbauflächen (AG). Die Bewirtschaftung erfolgt durch den Grundeigentümer. Die Flächen gelten aus vorgehender, intensiver landwirtschaftlicher Nutzung als bereits überprägt und liegen zurzeit in Teilen brach.

Das im Norden begrenzende Grabengrundstück hin zum Straßenraum bleibt unberührt, eine Zufahrt zum Gebiet besteht bereits und wird weiter genutzt. Die vorhandene Waldfläche bleibt durch die Satzungsaufstellung unberührt, sonstige, nicht genannte Biotope und Einzelgehölze sind nicht vorhanden oder betroffen.

Die im Süden angrenzenden Waldflächen sind Wirtschaftswaldflächen und teilweise in der Entwicklung, Anpflanzung. Eine Beeinträchtigung wird hier nicht erkannt.

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurden im Plangebiet keine geschützten Tier- und Pflanzenarten festgestellt.

Durch die Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich werden Teile der Ergänzungsfläche für eine Bebauung freigegeben. Unversiegelte Bodenflächen gehen dadurch verloren. Der entstehende Verlust soll innerhalb des Plangebiets durch Entwicklung freibleibender Flächen ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt konkret durch die Entwicklung der ansonsten freien Flächen und Biotope im Planbereich und entsprechende Ersatzpflanzungen.

Bleibend ist der Verlust von Ackerflächen. Da die Fläche jedoch tatsächlich brach liegt und nur partiell als Weidefläche genutzt wird, ist dies hinnehmbar. Durch Festsetzungen zum Ausgleich bleibt hier eine landwirtschaftlich geprägte Nutzung der Restflächen erhalten.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Grundsätzlich erfolgt der Ausgleich im Naturhaushalt durch die Entwicklung einer Streuobstwiese, die Anpflanzung von Heckenstreifen und die Anordnung von Lesesteinhaufen.

Innerhalb der Bauflächen werden die nicht bebauten und befestigten Bereiche als Grünflächen in Form eines Haus- oder Bauerngartens entwickelt, Einfriedungen zur Dorfstraße erfolgen als Heckenanpflanzungen in Form von zweireihigen Hecken mit einheimischen Laubgehölzen, wie Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Schlehe, Kreuzdorn, Holunder, Hundsrose, Hainbuche, Feldahorn. Als Pflanzzone wird ein 3m breiter Streifen vorgesehen.

Außerhalb der Baufläche wird das Grundstück:

- a) westlich, in Verlängerung des dargestellten Baubereiches, als Streuobstwiese mit Lesesteinhaufen durch Anpflanzung von heimischen Obstbäumen, wie Pflaume, Kirsche, Apfel, Birne, Abstand 7,5 bis 10 m, Lesesteinhaufen verteilt in Randbereichen, 6 Stück
- b) östlich, in Verlängerung des dargestellten Baubereiches als Haus- bzw. Bauerngarten, und
- c) rückwärtig Richtung Süden als Weidefläche im Sinne landwirtschaftlicher Nutzung

entwickelt und auf Dauer erhalten. Die vorhandene Waldfläche ist ebenso zu erhalten.

Pflanzliste für Grünflächen:

Norddeutsches Tiefland – westliche Altmarkplatte
Steinobst und Kirscharten für den Garten:

Pflaume
Kirsche
Apfel
Birne

Bäume und Sträucher (Autochthon, Achtung, zum Teil giftig!):

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Holunder	Sambucus racemosa / nigra
Rosen-Arten	Rosa div. spec. (Arten der Umgebung)
Hainbuche	Caprinus betulus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre

Beachte:

- Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze, BMU
- Broschüre einheimische Gehölze, MLU - LSA

Das Regenwasser verbleibt auf den Flächen und wird über den natürlichen Abfluss in den Boden eingeleitet. Im Bereich der Bauflächen sind Regelungen zur Behandlung gemäß den Festsetzungen des § 13 BauO LSA i.V.m § 55 WHG und § 79b WG LSA im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren zu treffen.

Oberflächenwasser wurde innerhalb des Plangebiets nicht vorgefunden.

Mit den Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung wird, neben der Vermeidung einer baulichen Überbetonung, die Freihaltung ausreichender Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erzielt. Maßnahmen zur Grünordnung werden vorhabenbezogen umzusetzen sein und sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Satzung nochmals zu bewerten. Die Umsetzung der Maßnahmen soll spätestens 1 Jahr nach Nutzungsbeginn baulicher Anlagen erfolgen. Dies dient dem unmittelbaren Ausgleich beanspruchter Flächen.

Insgesamt werden bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter erkannt.

Begründung:

Um erhebliche Beeinträchtigungen gemäß § 13 BNatSchG von Natur und Landschaft zu vermeiden ist Ausgleich und Ersatz erforderlich. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Vorhabenträger verpflichtet, vermeidbare Eingriffe zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch vor genannte Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Zur schnellstmöglichen Herstellung der gleichen ökologischen Funktion und Werte, wird auf der Grundlage des § 15 (4) BNatSchG die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme befristet.

Flächenbilanz - Andorf

Ergänzungsgebiet Nr. 1

Flur-Flurstück	Größe	Anteil	Einheit	Nutzung
2-18/6	5655	894	m²	Gartenbauanlage
		3981	m²	Landwirtschaftsfläche
		780	m²	Waldfläche
		5655	m²	

Zuordnung vor dem Eingriff**

Fläche	Anteil	Einheit	Code	Punktwerte	
gartenbauähnliche Grünfläche, sonstige Grünfläche	894	m ²	AG.	5	4.470
Landwirtschaftsfläche, intensiv, zz. brachliegend	3981	m ²	AL	5	19.905
Wald im Bestand, Waldrand	780	m ²	WAR	23	17.940
		5655	m ²	Punktwert: 42.315	

Zuordnung im Plangebiet nach dem Eingriff**

Fläche	Anteil	Einheit	Code	Punktwert	
versiegelte Bauflächen und Wege ohne Zufahrt bis maximal Zufahrt	1077 18	m ² m ²	BD/VPZ VPZ	0 0	0 0
Heckenpflanzungen, 3 m Streifen* (14)	416	m ²	HHA	11	4.576
Hausgarten in Bauflächen	876	m ²	AKB	6	5.256
Hausgarten sonstige Flächen	224	m ²	AKB	6	1.344
Lesesteinhaufen, 1,5 x 1,5 a 2 m ³	14	6 Stk	ZFB	14	196
Streuobstwiese*/*** (15)	882	m ²	HSA	9	7.938
Intensivgrünland, Weide	1368	m ²	GIA	9	12.312
Wald im Bestand, Waldrand	780	m ²	WAR	23	17.940
		5655	m ²	Punktwert: 49.562	

Ergebnis:*** **+ 7.247**

- (*) Planwert abzüglich 3 / 6 Punkte, Anpflanzung
 (**) Ermittlung der Flächen erfolgte am Rechenmodell
 (***) unter dem Entwicklungsansatz altersbedingt ausgleichsfähig

Im Ergebnis der Bilanzierung wird festgestellt, dass kein negativer Eingriff in den Naturhaushalt verbleibt. Die gewählten Ausgleichsmaßnahmen erzielen einen Überschuss. Die Flächenbilanzierung erfolgte gemäß den Festlegungen der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

6. ZUSAMMENFASSUNG

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB verfolgt das Ziel, die baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Wohngebäudes und zugehöriger Nebeneinrichtungen zu schaffen. Dabei wird die Aufstellung im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt. Das unbebaute Grundstück Flurstück 2-18/6 im Ortsteil Andorf, südlich der Dorfstraße, soll so einer baulichen Nutzung zugänglich gemacht und maßvoll in den Innenbereich einbezogen werden. Eine Zustimmung zur Bebauung des Planbereiches wurde bisher seitens der Genehmigungsbehörde versagt, weil das Grundstück im Außenbereich befindlich und keine privilegierte Nutzung im Sinne des § 35 BauGB festzustellen war.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft können im Vorfeld ausreichend abgeschätzt werden. Unvorhergesehene Auswirkungen können ausgeschlossen werden, da es sich um eine kleinflächige Ergänzung einer vorhandenen Siedlungsstruktur handelt. Ein konkreter Eingriff im Sinne des § 8a BNatSchG ist nicht festzustellen, da weder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes noch das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Vorhandene Auswirkungen werden durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes reguliert.

Durch die gewählte Ausgleichsfläche am westlichen Gebietsrand als Streuobstwiese wird der Baubereich, dem dörflichen Charakter entsprechend, abgeschlossen. Der notwendige Ausgleich findet ansonsten durch Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen auf dem Grundstück selbst statt.

Salzwedel, den 16.12.2014

Danicke
Oberbürgermeisterin