

OKTOBER 2016

**BEGRÜNDUNG
ZUR
ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 1 GROß CHÜDEN
„BOHLDAMMWEG“
HANSESTADT SALZWEDEL**



ERSTELLT IM AUFTRAG DER
HANSESTADT SALZWEDEL

DIE BÜRGERMEISTERIN
AN DER MÖNCHSKIRCHE 5
29410 SALZWEDEL

VON

 **planum**[®]
Planungsgesellschaft
für Umwelttechnik mbH
Planum GmbH • Kleiner Stegel 8 • 29410 Salzwedel
Außenstelle 16548 Glienicke/Nordbahn

TEL.: 033056 95 68 5
GLIENICKE/NORDBAHN, 24.10.2016
BEARBEITUNG: DIPL.- AGR.- ING. ARNOLD F. SCHNEIDER

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VERANLASSUNG UND GELTUNGSBEREICH	3
2.1	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
2.2.	ALLGEMEINE UND STANDÖRTLICHE SITUATION	4
2.3.	ERSCHLIEßUNG	5
2.4.	EINZUBEZIEHENDE AUßENBEREICHSFLÄCHEN	6
2.5.	DARSTELLUNG DES INNENBEREICHS	6
3.	MINDESTINHALT UND WEITERE FESTSETZUNGEN	6
3.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNGEN	7
4.	DENKMALSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	8
5.	NATURSCHUTZRECHTLICHE REGELUNGEN	9
5.1	EINGRIFFSBILANZIERUNG	10
5.2	KOMPENSATIONSMAßNAHMEN, AUSGLEICH UND ERSATZ	10
5.3	KOSTENSCHÄTZUNG	11
6.	ZUSAMMENFASSUNG	11

ANHANG

PLAN 2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

1. VERANLASSUNG UND GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich für die Ergänzungssatzung begründet sich aus der im räumlichen Zusammenhang erkennbaren baulichen Nutzung entlang des Bohldammwegs als öffentliche Verkehrsanlage am Nordrand des Ortsteiles von Groß Chüden der Hansestadt Salzwedel.

Die Gebietsentwicklung leitet sich aus der angrenzenden vorhandenen Bebauung nach Süden und Osten ab (siehe Pläne).

Die Art der Begrenzung des Geltungsbereiches im Norden des Plangebietes orientiert sich an einer inzwischen zurück gebauten Mittelspannungsleitung.

Darüber hinaus ist für die Sicherung eines fließenden Übergangs der Ortslage in die freie Landschaft im westlichen Bereich des Bohldammwegs aus Gründen des Landschaftsbildes die angewandte Kubatur des Geltungsbereiches im Norden zweckmäßig.

Die Aufrechterhaltung der Abgrenzung trotz Wegfall der Mittelspannungsleitung begründet sich also insbesondere aus der gewollten Abrundung des Überganges der baulichen Nutzungen in die freie Landschaft.

Der Landschaftsraum weist ein bedeutendes ästhetisches Potenzial auf, das durch einen hohen Wiedererkennungswert gekennzeichnet ist.

Der Bedarf dieser Ergänzungssatzung ergibt sich auch aus der Situation, dass nur wenige zusätzlich zu entwickelnde Wohnplätze im OT Groß Chüden vorhanden sind und der Bedarf für die bauliche Entwicklung in diesem Bereich besteht.

Ein konkretes Baubegehren besteht für die Fläche.

Ziel der Ergänzungssatzung ist, eine geordnete städtebauliche Situation für ein eng begrenztes Areal zu schaffen, um auf dieser Grundlage die Genehmigungsfähigkeit von Einzelvorhaben zu erlangen.

2. Grundlagen

2.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die wesentlichen Belange der Raumordnung und Landesentwicklung, die Darstellungen zur geordneten Raumnutzung und Entwicklungsmöglichkeiten sowie die vorbereitende Eingriffsregelung auf Grund einer landschaftsplanerischen Raumanalyse wurden in der 1. Änderung des FNP der Gemeinde Chüden (auch landesplanerisch abgestimmt) dargestellt.

Die 1. Änderung des FNP der Gemeinde Chüden wurde in dritter Fassung im Jahre 2009 bis zur Genehmigungsreife entwickelt und zur Genehmigung eingereicht.

Am 01.01.2010 wurde die Gemeinde Chüden in die Hansestadt Salzwedel eingemeindet.

Eine Genehmigung der 1. Änderung des FNP wurde zuvor nicht mehr erteilt, so dass diese Änderung nicht Bestandteil des fortgeltenden Teilflächennutzungsplans für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Chüden wurde.

Sie stellte die Fläche als Baufläche dar, während der wirksame Teilflächennutzungsplan sie als Fläche für die Landwirtschaft darstellt. (Die Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan ist nicht Voraussetzung für die Ergänzungssatzung.)

Vorranggebiete der Landes- bzw. Regionalplanung bzw. Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Natur- und Denkmalschutzes sowie Altlasten sind für das Satzungsgebiet nicht zu beachten, da hier nicht vorhanden.

2.2. ALLGEMEINE UND STANDÖRTLICHE SITUATION

Groß Chüden befindet sich östlich der Hansestadt Salzwedel, ca. 5 km vom Stadtzentrum entfernt.

Der Ortsteil Groß Chüden hat keine zentralörtliche Funktion und liegt im unmittelbaren räumlichen und wirtschaftlichen Einzugsbereich des Mittelzentrums Salzwedel.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am nördlichen Ortsrand von Groß Chüden (siehe auch topografischen Übersichtsplan, folgende Seite).

Der Standort ist ländlich geprägt.

Im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel kommt der Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung, insbesondere für ländlich geprägte Orte, eine große Bedeutung zu.

Aufgrund der Lage zu Salzwedel ist die Situation für Groß Chüden nicht so brisant wie für weiter „abgelegene“ Orte, jedoch wegen der günstigen Gesamtsituation (unter Beachtung der Wirkungen landwirtschaftlicher Nutzungen im Umfeld) bevorzugtes Wohnumfeld für Menschen mit ausgeprägtem Ruhebedürfnis und entsprechenden Wohnansprüchen.

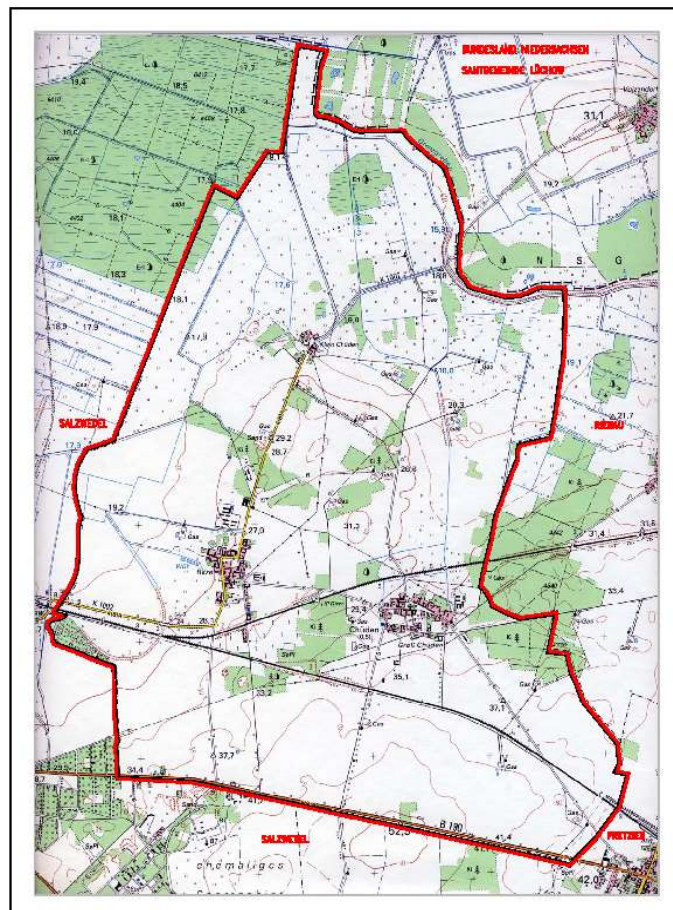


Abbildung 1 Räumliche Lage des Satzungsgebietes in der ehemaligen Gemeinde Chüden
Topografische Karte © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2014 I G01-5008524-2014

Der Planungsraum befindet sich am Übergang der lehmigen Grundmoräne im Süden zur nördlich gelegenen Grenzgraben- und Dummeniederung.

Die anstehenden Sedimente am Planstandort sind pleistozänen Ursprungs.

Während die Böden nach Süden der Gemarkung eher trocken bis mäßig frisch ausgeprägt sind, befindet sich der Planstandort bereits im feuchter geprägten Übergangsraum mit Talsandauflagen.

Leichte bis mittlere Sande (S4D) sind im Bereich des Satzungsgebietes die vorherrschenden Bodenarten.

Der oberflächlich anstehende Boden ist weitgehend homogen. Die Nährstoffgehalte sind mäßig bis gering.

Mehr oder weniger durchgängige Geschiebemergel- bzw. -Geschiebelehmhorizonte befinden sich bereits in geringer Tiefe unter Flur.

Das Grundwasser ist am Standort gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ ungeschützt bei einem Grundwasserflurabstand von < 2 m.

Der Flurabstand zum obersten geschützten Grundwasserleiter liegt zwischen 20 bis 40 m.

Das Areal befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Klimatisch, auch mesoklimatisch sind keine Auswirkungen zu erwarten, so dass eine Betrachtung diesbezüglich nicht erforderlich ist.

Für den Standort sind als potenziell natürliche Vegetation Stieleichen-Hainbuchenwälder kennzeichnend.

Gemäß dem Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen... im Land Sachsen-Anhalt ist der Biotoptyp im Bestand als „KG – Grünland“, im Näheren und im Hinblick auf die Eingriffsbilanzierung dem devastierten Grünland zu zuordnen.

Die Fläche wird seit langem (der Zeitraum ist auf Grund der Differenz nicht mehr bekannt) als Weideland / Pferdekoppel genutzt, was für die anstehende Fahlerde die bevorzugte landwirtschaftliche Nutzungsart ist.

Neben dem überwiegend vegetationsfreien Seitenstreifen des Bohldammwegs zeigt die jahrelange Koppelnutzung deutliche Spuren in der Grasnarbe.

Das faunistische Potenzial ist als ortstypisch anzusprechen. Die Strukturen aus landwirtschaftlicher Nutzung mit ungenutzten Begleitbiotopen sowie die bauliche Nutzung der Ortslage bewirken eine vielfältige Avifauna.

2.3. ERSCHLIEßUNG

Die Verkehrserschließung sowie die Wasser- und Energieversorgung sind über den Bohldammweg gewährleistet.

Eine zentrale Abwasserentsorgung ist gemäß Darstellungen der nicht genehmigten 1. Änderung des FNP der Gemeinde Chüden für die Ortslage Groß Chüden langfristig nicht geplant (Stand 2009).

Somit ist die Abwasserentsorgung über abflusslose Sammelgruben zu gewährleisten.

Eine erneute Beurteilung ist im Rahmen der Trägerbeteiligung dieses Satzungsentwurfes wesentlich.

2.4. EINZUBEZIEHENDE AUßENBEREICHSFLÄCHEN

Die Ergänzungssatzung Nr. 1 Groß Chüden „Bohldammweg“ hat zum Ziel, die bisherige Außenbereichsfläche, bestehend aus den Flurstücken:

10/2, 11, 13/1 sowie Teile des Flurstücks 13/2, Flur 4, Gemarkung Chüden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Groß Chüden einzubeziehen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes zu gewährleisten.

2.5. DARSTELLUNG DES INNENBEREICHS

Der aktuelle Innenbereich ist anhand des baulichen Bestandes (siehe Pläne 1 und 2) ersichtlich.

Die Pläne geben einen Überblick über den baulichen Bestand im engen räumlich funktionalen Zusammenhang sowie die grundsätzlich mögliche bauliche Entwicklung als Beispiel, auf Grund dieser Ergänzungssatzung, wieder.

Ehemalige bäuerliche Gehöfte südlich des Planbereiches, heute zu Wohnzwecken genutzt, sowie Einfamilienhäuser östlich des Satzungsgebietes prägen die bauliche Nutzung im unmittelbaren baulich genutzten Umfeld.

Wegen dieses überwiegend dörflichen bzw. gemischten Charakters der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld wird die Einbeziehung der Wiesen- und Weidefläche des Satzungsgebietes in Bauland als Mischgebiet festgesetzt.

Grundsätzlich beinhaltet das die Möglichkeit der Errichtung von bis zu zwei Gebäuden zu Wohnzwecken und bzw. zu nichtstörendem Gewerbe.

Konkret ist die Errichtung eines Gebäudes zu Wohnzwecken einschließlich der erforderlichen Garagen und Nebenanlagen geplant.

3. MINDESTINHALT UND WEITERE FESTSETZUNGEN

3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist die Errichtung von Gebäuden als Einzelhäuser zulässig.

Inhaltlich bedeutet dies, dass die Errichtung von maximal zwei baulichen Hauptanlagen einschließlich der erforderlichen Garagen, Carports und Nebenanlagen möglich ist.

Der Ausschluss der Nutzung als Gartenbaubetrieb, Tankstelle bzw. Vergnügungsstätte gemäß Satzung ergibt sich aus dem Charakter des Standortes hinsichtlich der angrenzenden Bebauungen und zur Vermeidung standörtlich nicht gewollter bzw. unangemessener Nutzungen.

3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNGEN

Das, bzw. die zulässigen Vorhaben sind hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der äußeren Gestaltung der vorhandenen vergleichbaren Bebauung im räumlich funktionalen Zusammenhang anzupassen.

Dafür wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt.

Dies begründet sich aus den Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild im Bereich dieser Ortsrandlage, in der eine massive Bebauung vermieden werden soll und dem erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf.

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird ausgeschlossen.

Zweck der Begrenzung der baulichen Nutzung ist, den Ortsausgangs- bzw. Ortseingangsbereich im derzeitigen wesentlichen Charakter zu erhalten und eine weitere Siedlungsentwicklung im Sinne einer räumlich unangemessenen Verdichtung und Erweiterung zu vermeiden sowie den Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt am Ort des Eingriffs auszugleichen.

Insbesondere richtet sich die Begrenzung der baulichen Nutzung entsprechend der Festsetzungen der Ergänzungssatzung nach dem Erfordernis der Erhaltung des Landschaftsbildes.

Zur Sicherung der Begrenzung der räumlichen Ausdehnung der baulichen Anlagen wurde in der Planzeichnung eine Baugrenze festgesetzt.

Die Freihaltung der dahinter liegenden Grundstücksflächen von Bebauung einschließlich der mit der Eingriffsregelung im Zusammenhang stehenden Anpflanzungen sollen dazu beitragen, den Charakter der Landschaft sowie der Ortslage dauerhaft zu sichern und zu erhalten.

Stellplätze und Garagen sowie Nebengebäude sind im vorderen, straßenseitigen Teil der Bauflächen anzuordnen.

Diese Forderung wurde in der Ergänzungssatzung textlich und planzeichnerisch mit einer durch Maße begrenzten Fläche festgesetzt und begründet sich gleichfalls aus den Anforderungen an die Erhaltung des Landschafts- und Ortsbildes.

Garagen und Carports sollten an bzw. in die jeweilige bauliche Hauptanlage integriert werden.

Der nicht überbaubare Bereich zwischen Baugrenze und der der Straßenfront gegenüberliegenden Grundstücksgrenze /Grenze des Satzungsgebietes ist gärtnerisch zu gestalten und im festgesetzten Bereich mit Bäumen zu bepflanzen sowie ein Kleingewässer anzulegen.

Nähere Darstellungen erfolgen im Rahmen der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung.

4. DENKMALSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Nachrichtliche Übernahme:

Untere Denkmalschutzbehörde:

Das oben genannte Bauvorhaben berührt kein Kulturdenkmal im Sinne von § 2 Abs. 2 DenkmalSchG LSA.

Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen daher grundsätzlich keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Gem. § 9 Abs. 3 DenkmalSchG LSA sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Der Beginn der Erdarbeiten ist 14 Tage vorher der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs. 2 DenkmalSchG LSA)

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
Landesmuseum für Vorgeschichte

Zu oben genanntem Vorhaben erhalten Sie aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) folgende fachliche Stellungnahme zu **archäologischen Belangen**:

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen **Meldepflicht** im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen [§ 14 (2) DenkmalSchG LSA].

Im Übrigen bitte ich, auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmalSchG LSA aufmerksam zu machen, insbesondere dessen § 14 (9).

Als Ansprechpartnerin steht Ihnen Frau Dr. Fritsch (Tel. 039292/6998-22, Fax. 039292/6998-50; Email bfritsch@lda.mk.sachsen-anhalt.de) zur Verfügung.

Aus Sicht der **Bau- und Kunstdenkmalpflege** bestehen keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben.

Als Ansprechpartner für Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege steht Ihnen Herr Grubitzsch (0345-2939734) zur Verfügung.

5. NATURSCHUTZRECHTLICHE REGELUNGEN

Im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des FNP der Gemeinde Chüden wurden die Entwicklungsflächen im Bestand dargestellt und entsprechend der Schutzgüter in Kurzform bewertet, siehe Tabelle 1.

TABELLE 1 BESTAND UND BEWERTUNG LAUT UMWELTBERICHT ZUM FNP GEMEINDE CHÜDEN, 1. ÄNDERUNG

BAU- FLÄCHE BEZEICH- NUNG	LAGEBESCHREIBUNG	BIOTOPTYP / NUTZUNG BESTAND	ALLGEMEINE WERTUNG FÜR NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD BESTAND
E5	Nördliche Ortsrandlage von Groß Chüden	Wiesen und Gartenland mit Anschluss an Siedlung	Wasser Grundwassergefährdung hoch, Retentionsvermögen gering, Grundwasserneubildung hoch, Boden Erosionsgefährdung hoch, Pufferkapazität gering, Schadstofffixierung gering, Gefügestabilität gering, Verdichtungsgefährdung hoch, Klima Luft – landwirtschaftstypische Emissionen Landschaftsbild / Erholung Hohe Bedeutung für das dorfnahelandschaftsbild mit begrenzten Sichtbeziehungen und hoher Wertigkeit als ästhetische und gewachsene Kulturlandschaft am nördlichen Ortsrand. Erholungsnutzungen gering bis mittel, Erholungspotenzial gering bis mittel; Arten- und Lebensgemeinschaften Differenzierte Biotopstruktur mit mäßigem bis hohem Nutzungsdruck durch ländliche Nutzung; Mittlere Diversität; Mäßiges Rückzugs- und Ruhepotenzial für Fauna, mittlere Funktionen für die Biotopvernetzung

Anschließend wurde das Konfliktpotenzial der geplanten baulichen Entwicklung bewertet, siehe Tabelle 2.

TABELLE 2 BESTAND, PLANUNG, KONFLIKTPOTENZIAL LAUT UMWELTBERICHT

BAU- FLÄCHE BEZEICH- NUNG	BESTAND BIOTOPTYP / NUTZUNG	PLANUNG NUTZUNGSART	PLANUNG GRUNDZÜGE DER NUTZUNG	BESCHREIBUNG KONFLIKTPOTENZIAL
E5	Wiesen und Gartenland mit Anschluss an Siedlung	Gemischte Baufläche	Gemischte Baufläche als straßenbegleitende Erweiterungsfläche der bereits vorhandenen neuen Bebauung	Verlust der Wiesenflächen; Bodenversiegelung im Bereich der baulichen Anlagen; Teilflächenbezogenen Verlust der Funktionen von Boden- und Wasserhaushalt; geringe Ausweitung der Beunruhigung der freien Landschaft; geringes Konfliktpotenzial für Arten und Lebensgemeinschaften, hohes Beeinträchtigungspotenzial der Kulturlandschaft mit deutlichen Erholungsfunktionen; Beeinträchtigung minimierbar durch standortgerechte Anordnung baulicher Anlagen; Eine weitere Ausdehnung nach Norden sollte langfristig vermieden werden; Beeinträchtigung minimierbar

Aus dieser Übersicht ist erkennbar, dass Konfliktpotenzial bezüglich der Kulturlandschaft besteht, was durch standortgerechte Anordnung baulicher Anlagen minimiert werden kann.

Dies ist im Rahmen der Ergänzungssatzung beachtet und angewendet worden und in dieser Begründung untersetzt.

So verbleiben die mit der baulichen Nutzung einhergehenden Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sowie die bestehenden Biotope, bzw. das Biotop.

5.1 EINGRIFFSBILANZIERUNG

Für die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wurde gemäß der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt eine Tabellenübersicht erarbeitet, in der die Verhältnisse dargestellt werden, siehe Tabelle 3.

TABELLE 3 BESTAND, PLANUNG, KONFLIKTPOTENZIAL LAUT UMWELTBERICHT

Code	Biotoptyp / Nutzungstyp	Biotop - wert	Plan- wert	Bestand	Planung	Fläche Differen z	Bilanz Wert
				in m²			
GSX	Devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden	6	0	3.040	0	-3.040	-18.240
VWA	Unbefestigter Weg / Wegerandstreifen	6	0	25	0	-25	-150
BW.,VWC	Baul. Anlagen, Verkehrs- u. Lagerfläche	0	0	0	745	745	0
AKB	Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland	6	6	0	1.915	1.915	11.490
ST.	Tümpel / Soll	23	20	0	105	105	2.100
HKA	Kopfweiden	23	16	0	300	300	4.800
Differenz				3.065	3.065	0	0

Aus dem Bilanzwert „0“ in der Differenz wird sichtbar, dass bei Berücksichtigung der maximal möglichen Überbauung der potenziellen Baugrundstücke eine vollständige Kompensation der Eingriffe gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt möglich und gegeben ist.

5.2 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN, AUSGLEICH UND ERSATZ

Entlang der „hinteren“ Grundstücksgrenze / Grenze des Satzungsgebietes ist eine Weidenreihe anzupflanzen. Diese Weiden sind durch entsprechende Pflege und Rückschnitt als „Kopfweiden“ zu entwickeln.

Das beinhaltet bei voller Ausschöpfung der überbaubaren Grundstücksflächen die Anpflanzung von 18 *Salix alba* / *Tristis* (Silber-Weide / Trauer-Weide) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 xv. mit Drahtballierung mit einem Abstand von 5 m in der Reihe.

Auf die ermittelte Pflanzfläche (300 m²) ergibt das umgerechnet einen Flächenanteil von ca. 16,7 m²/Pflanze. Daraus lässt sich, auf die jeweilige Baufläche bezogen, leicht berechnen, wieviel Weiden zu pflanzen sind, wenn die maximal überbaubare Fläche nicht ausgenutzt wird.

Vereinfacht ergibt sich ein Verhältnis von (gerundet) 40 m² überbaubarer Fläche je anzupflanzenden Baum.

Diese Maßnahme zielt darauf ab, einen standortangepassten Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt zu erreichen und dabei die Blickbeziehungen möglichst nicht vollständig zu verhindern.

Die Weiden sind in angemessenem Zeitraum zurückzuschneiden um die typische Kopfweidenform zu entwickeln.

Das (temporäre) Kleingewässer ist entsprechend des oberflächennahen Grundwasserspiegels anzulegen, der nicht angeschnitten werden sollte.

Sollte hierfür ein Planfeststellungsverfahren erforderlich sein, ist das Kleingewässer als naturnahes Regenwasserrückhaltebecken / Versickerungsteich anzulegen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der versiegelten Flächen kann und soll darin eingeleitet und der Versickerung und Verdunstung zugeführt werden. Daher ist die Lage im Satzungsgebiet nicht zwangsweise festgesetzt und nur die Anlage zwingend.

Da im räumlich funktionalen Zusammenhang Kleingewässer nur sehr selten vorkommen und jede große Pfütze bereits wertvollen Biotopcharakter bedeutet, hat die genannte Anlage des Gewässers einen hohen Stellenwert für den Naturhaushalt.

Für die Anlage ist eine gesonderte Planung erforderlich, da die Bodenbedingungen, der Grundwasserflurabstand und die optimale Lage im Satzungsgebiet festgestellt werden müssen, die Böschungswinkel ästhetisch angemessen auszuformen sind und die Einleitung des Niederschlagswassers zu optimieren ist.

5.3 KOSTENSCHÄTZUNG

Weidenanpflanzung und Anwuchspflege (Beispiel)

18 Stck. Weide	Hst., 3 xv., m. DB	a 300,00 EUR	=	5.400,00 EUR
----------------	--------------------	--------------	---	--------------

Anlage eines Kleingewässers

105 m ² Grundfläche (temporäre Wasserfläche), pausch.	=	5.000,00 EUR
--	---	--------------

Summe netto =	=	10.400,00 EUR
---------------	---	---------------

6. ZUSAMMENFASSUNG

Der räumliche Geltungsbereich für die Ergänzungssatzung begründet sich aus der im räumlichen Zusammenhang erkennbaren baulichen Nutzung entlang des Bohldammwegs als öffentliche Verkehrsanlage am Nordrand des Ortsteiles Groß Chüden der Hansestadt Salzwedel.

Ziel der Ergänzungssatzung ist, eine geordnete städtebauliche Situation für ein eng begrenztes Areal zu schaffen, um auf dieser Grundlage die Genehmigungsfähigkeit von Einzelvorhaben (für ein Wohngebäude mit Nebengelass) zu erlangen.

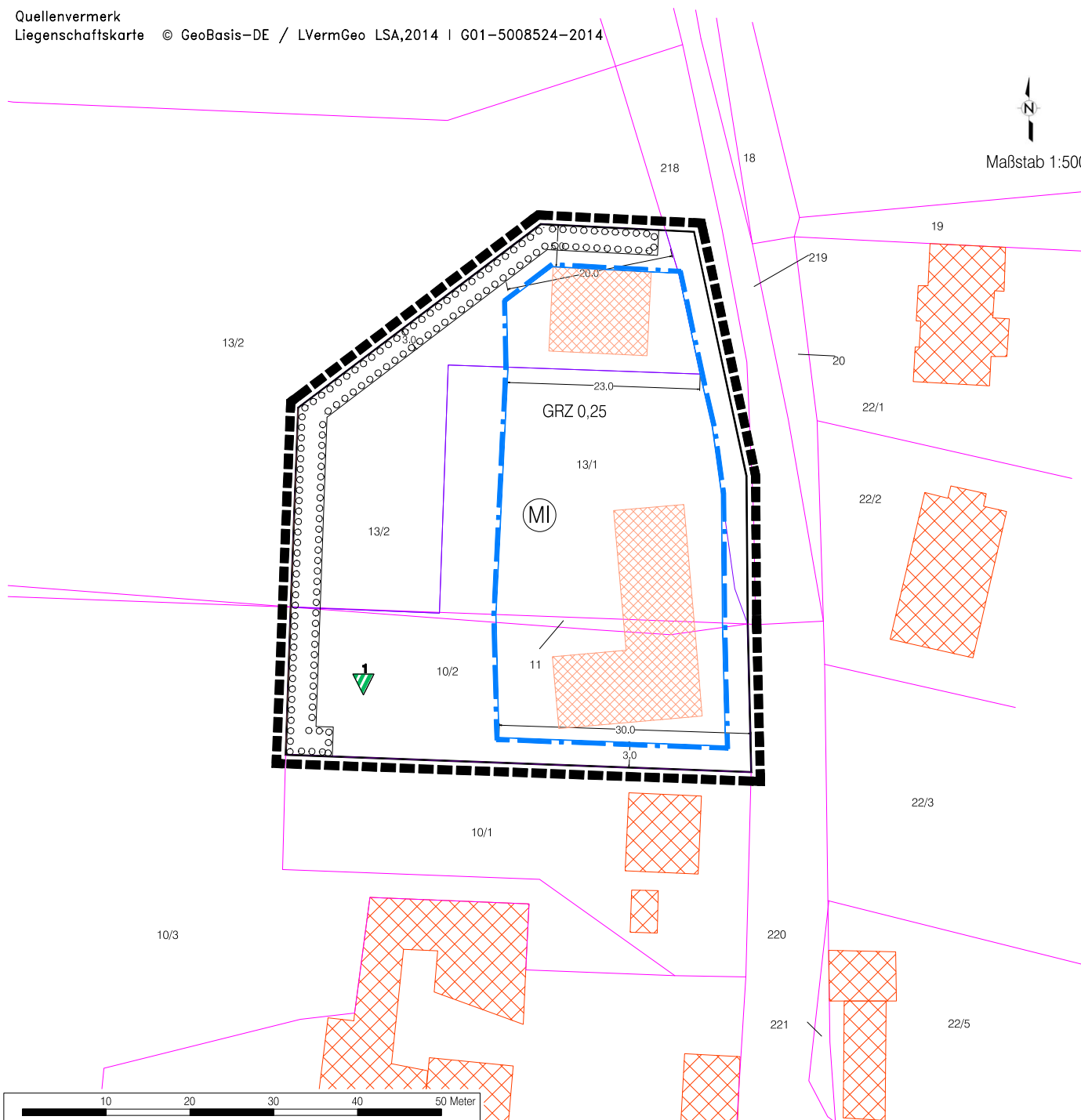
Mit Hilfe der Eingriffsbilanzierung wurde festgestellt, dass die dem Standort angepassten Kompensationsmaßnahmen geeignet und ausreichend sind, um den möglichen Eingriff in den Naturhaushalt auszugleichen.

SALZWEDEL, 28.OKTOBER 2016

GEZ. BLÜMEL
BÜRGERMEISTERIN

ANHANG

PLAN 2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,25 Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung



Baulicher Bestand laut Katasterauszug

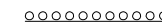
22/2



Bemaßung



mögliche Bebauung, Beispiel



Umgrenzung von Fl. zum Anpflanzen von Bäumen



Schaffung von Kleinstrukturen (Kleingewässer), örtliche Lage nicht festgesetzt



ERGÄNZUNGSSATZUNG "BOHLDAMMWEG"

DER

HANSESTADT SALZWEDEL
ORTSTEIL GROß CHÜDEN

DIE BÜRGERMEISTERIN
AN DER MÖNCHSKIRCHE 5 29410 SALZWEDEL

AUSFERTIGUNG:

24.10.2016

PLAN 2
STÄDTEBAULICHER ENTWURF
BEISPIEL