

Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Veranlassung und Planungsziele	2
2. Rechtsgrundlagen, Planungsinstrument, Verfahren	3
2.1 Rechtsgrundlage	3
2.2 Ergänzungssatzung als Planungsinstrument	3
2.3 Vereinfachtes Verfahren	4
3. Übergeordnete Planungen	4
4. Bestehende und prägende Nutzungen	5
5. Natur und Landschaft	6
6. Festsetzungen der Ergänzungssatzung	12
6.1 Räumlicher Geltungsbereich	12
6.2 Zulässigkeit von Vorhaben	12
6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen In Natur und Landschaft	12
6.4 Kompensation von Eingriffen	12
7. Ver- und Entsorgung	15
7.1 Löschwasserversorgung	15
7.2 Trinkwasserver-, Abwasserentsorgung	15
7.3 Niederschlagswasserbeseitigung	15
7.4 Gas- und Stromversorgung	15
8. Städtebauliche Auswirkungen der Planung	16
9. Hinweise für nachgeordnete Genehmigungsverfahren	17
9.1 Kampfmittelfreiheit	17
9.2 Denkmalpflege und Archäologie	17
9.3 Grundwasser und Boden	17
9.3.1 Grundwasserschutz	17
9.3.2 Bodenschutz, Altlasten	18

1. Veranlassung, Planungsziele

Die Hansestadt Salzwedel beabsichtigt innerhalb des zum Stadtgebiet gehörenden Ortsteiles Jeebel, am südwestlichen Ortsrand auf einer Fläche von rd. 0,13 ha eine Wohnentwicklung für ein Baugrundstück zur Bebauung mit einem Einfamilienhaus zuzulassen.

Grund hierfür ist der Antrag eines Ortsansässigen, diese Fläche für eine entsprechende Bebauung nutzen zu wollen.

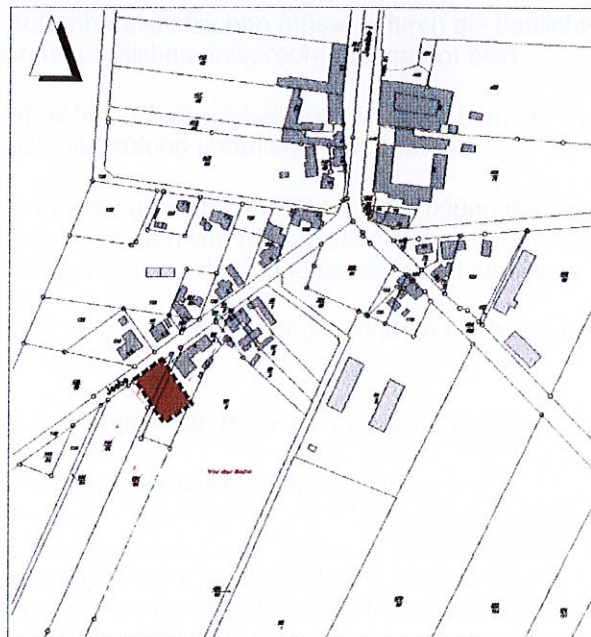
In diesem Zusammenhang sollen eine Arrondierung des Ortsbereiches (auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich bereits ein Einfamilienhaus) und eine Verbesserung der randlichen Eingrünung erreicht werden.

Der Ortsteil Jeebel verfügt derzeit nicht über einen Flächennutzungsplan. Der zurzeit in Aufstellung befindliche flächendeckende Flächennutzungsplan für die Hansestadt Salzwedel berücksichtigt diese Fläche im Vorentwurf als gemischte Baufläche (M).



Übersichtsplan räumlich

Quelle: Kartenwerk Google



Liegenschaftskarte © Geo-Basis-DE / LVermGeo LSA 2018 / G01-54008542-2014

Übersichtsplan Ortslage mit Planfläche

2. Rechtsgrundlagen, Planungsinstrument, Verfahren

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Planverfahren basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010.

2.2 Ergänzungssatzung als Planungsinstrument

Die Planungsziele der Hansestadt Salzwedel sollen mit möglichst geringem Verfahrensaufwand erreicht werden. Da davon auszugehen ist, dass die vorgesehene Entwicklung relativ konfliktarm ist und auch keine Notwendigkeit einer besonderen Regelungsdichte besteht, wird von der Aufstellung eines Bebauungsplanes abgesehen.

Dafür macht die Hansestadt Salzwedel von der Aufstellung einer Ergänzungssatzung Gebrauch (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

Mit einer Ergänzungssatzung ist es möglich, planungsrechtlich den Innenbereich auf einzelne Außenbereichsflächen auszuweiten.

Unter der Voraussetzung, dass sich Bauvorhaben hinreichend in die bauliche Umgebung einfügen, können diese relativ einfach im Geltungsbereich der Satzung genehmigt werden.

Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 BauGB aufgestellt werden kann:

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 beplanten Außenbereichsflächen müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereiches 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 Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.
6. Die Ergänzungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein (§ 1 Abs. 3-6 BauGB).

Es wird eingeschätzt, dass die unter den Punkten 1 bis 5 genannten Vorgaben im Bereich der Satzung eingehalten werden.

Der Nachweis der geordneten städtebaulichen Entwicklung wird mit der vorliegenden Begründung vollumfänglich erbracht.

Der Beschluss der Ergänzungssatzung ermöglicht eine bauliche Entwicklung, die vorher nicht gegeben war. Das zieht Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne des § 14 BNatSchG nach sich. Diese Eingriffe sind kompensationspflichtig.

Gemäß § 18 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) 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.
- Auf der Grundlage dieser Ermittlung werden Festsetzungen getroffen, die den Bauherrn zur Durchführung der Maßnahmen verpflichten.

2.3 Vereinfachtes Verfahren

Eine Ergänzungssatzung darf im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden. Es wird in diesem Fall wie folgt angewendet:

1. Auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird verzichtet.
2. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.
3. Von der Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.
4. Maßnahme zur Überwachung (Monitoring) bleiben unberücksichtigt.

3. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan

Gemäß der Darstellung des Landesentwicklungsplanes 2010 (LEP 2010) Pkt. 3.5.3 liegt die Ortslage Jeebel am Rand des nördlich anschließenden Vorbehaltsgebietes zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (Landgraben-Dumme-Niederung Z120, G90.)

Auszug aus dem Landesentwicklungsplan

Ziel 120 (Z 120): „Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dienen der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.“

Grundsatz 90 (G 90): „Als Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems werden festgelegt:

Pkt. 13 Niederungen der Altmark

Begründung: In der überwiegend land- und forstwirtschaftlich geprägten Altmark stellen die Niederungen mit ihren Grabensystemen, Grünland und Sumpfwäldern sowie angrenzende flechtenreiche Kiefernwälder auf Sandböden die wesentlichen Biotopverbundstrukturen zwischen dem Elbetal, dem Drömling und der Colbitz-Letzlinger Heide dar. Die Niederungen bilden ein eng vernetztes System. Unter dieser Bezeichnung wurden insbesondere die Landgraben-Dumme-Niederung, die Jeetze-Niederung, die Secandsgraben-Niederung und die Tangerniederung zusammengefasst, die die Altmark einzigartig vernetzen.“

Weitere für das Vorhaben relevante Darstellungen enthält der Landesentwicklungsplan nicht.

Regionaler Entwicklungsplan

Der Regionale Entwicklungsplan (REP) Altmark wurde im Jahr 2005 wirksam. Er enthält für den Geltungsbereich der Planung und die nähere Umgebung, inklusive der Ortslage Jeebel, die Darstellungen eines Vorbehaltsgebietes 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.

Die mit der Ergänzungssatzung geplante Ortsabrundung (Arrondierung) und Erweiterung der Siedlungsfläche um einen Bauplatz, steht hierzu nicht im Widerspruch. Abgesehen von dem vernachlässigbar geringen Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche, besteht das Planungsziel in der Ausweisung als Wohnbaufläche um der bestehenden Nachfrage junger Bewohner gerecht zu werden und so der Abwanderung entgegen zu wirken.

Zum Regionalen Entwicklungsplan 2005 existiert eine Ergänzung um den sachlichen Teilplan „Wind“. Auf diesen muss nicht weiter Bezug genommen werden, da sich das nächst gelegene Eignungsgebiet in ca. 2,5 km Entfernung vom Geltungsbereich der Planung befindet.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel besteht derzeit noch aus mehreren zum Teil unvollständigen Teilplänen als Folge der seit 2003, im Zuge der Gebietsreform vollzogenen Eingemeindungen.

Jeebel selbst verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Derzeitig befindet sich der flächendeckende Flächennutzungsplan für die Hansestadt Salzwedel in der Aufstellungsphase (Vorentwurf). Darin wird der Bereich des Plangebietes als gemischte Baufläche berücksichtigt. Einer vorgesehenen Bebauung mit einem Einfamilienhaus steht somit nichts entgegen.

4. Bestehende und prägende Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsausgang von Jeebel an der Straße Richtung Groß Chüden.

Es grenzt im Nordosten an die vorhandene Bebauung und im Nordwesten an die Straße nach Groß Chüden. Im Südosten und Südwesten schließt sich die freie Landschaft an.

Planungsrechtlich handelt es sich z.Zt. um eine Außenbereichsfläche (§ 35 BauGB).



Luftbild mit Grenze Planfläche, Quelle Google Earth

Ein Teil des Plangebietes wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Dauergrünland, das periodisch umgebrochen und neu eingesät wird.

Die Straße nach Jeebel ist mit einer Bitumendecke befestigt und geht im Bereich der Planfläche in eine Betonsteinfahrbahn über. Eine straßenbegleitende Baum- oder Strauchbepflanzung ist im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden.

Bei der nordöstlich angrenzenden Bebauung handelt es um eine gewachsene Struktur aus straßenseitigen Wohngebäuden mit seitlichen und rückwärtigen Wirtschaftsgebäuden. Gegenüber der Planfläche wurde vor einigen Jahren ein Einfamilienhaus errichtet, das sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vor dem Dorfe“ in Jeebel befindet. Die gesamte straßenbegleitende Bebauung stellt sich als offene Bauweise dar.

Neben der Art der Bebauung mit Wohnnutzung entlang der Straße ist auch die Bebauungsdichte relativ homogen. Die bebauten Grundstücke sind zwischen 900 m² und 1300 m² groß. Die Nutzung besteht aus Wohnen und Kleintierhaltung.

Die verkehrliche Erschließung der Planfläche erfolgt über die Straße in Richtung Groß Chüden.

Ver- und Entsorgungsmedien befinden sich im öffentlichen Bereich, der an die Planfläche angrenzt. Damit ist die Ver- und Entsorgung gesichert.

Wasserrechtliche, naturschutzrechtliche oder denkmalschutzrechtliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind weder innerhalb des Plangebietes noch im direkten Umfeld des Plangebietes vorhanden.

5. Natur und Landschaft

Darstellungen Eingriff, Artenschutz

Naturräumliche Lage

Jeebel liegt naturräumlich im östlichen Bereich der westlichen Altmarkplatten, im Näheren der Arendseer Platte, die durch eine flachwellige Ebene gekennzeichnet ist.

Schutzgut Boden - Bestand

Der anstehende Boden im Planungsraum ist den Braunerden zuzuordnen.¹

Das Substrat ist kiesführender, periglaziärer Sand (Geschiebedecksand) über glazifluviatilen Sand (Schmelzwassersand).

Braunerden, insbesondere Geschiebedecksande weisen ein geringes Nährstoffhaltevermögen und geringe Wasserhaltefähigkeit auf, soweit sie keinen deutlich lehmigen Anteil besitzen.

Schutzgut Wasser - Bestand

Die Gefährdung des Grundwassers durch stoffliche Einträge ist sehr hoch. Die Grundwasserneubildungsrate ist im weiteren Raum hoch bis überdurchschnittlich.²

Schutzgut Pflanzen - Bestand

Der Planungsraum wird überwiegend dauerhaft als Intensivgrünland bzw. Grabeland genutzt.

Ein Teil der Fläche ist Gartenland einschließlich Lagerflächen für Holz.

Südöstlich des Satzungsgebietes besteht eine Heckenstruktur, die den Standort allgemein belebt.

Garten- und Grabeland im Satzungsgebiet sind fast ringsum eingezäunt. Südöstlich des eingezäunten Grabelandes schließt sich eine Feldholzinsel auf schwacher Erhebung mit Ablagerungen an.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung unterliegt einer dauerhaft intensiven Nutzung. Es sind keine geschützten Pflanzen bzw. schützenswerte Pflanzengesellschaften vorhanden.

¹Vorl1 fige Bodenkarte; LAGB; 2005

²Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel; Stand 2013

Schutzgut Tiere - Bestand

Das Satzungsgebiet unterliegt einer dauerhaft (weitgehend) intensiven Nutzung und ist in wesentlichen Teilen umzäunt. Geschützte bzw. besonders schützenswerte Tierarten sind im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nicht nachweisbar. Das bedeutet nicht, dass Ringelnatter u. a. nicht vorkommen kann.

Der Habitatwert ist überwiegend gering bis sehr gering.

Die südwestlich gelegene Feldholzinsel stellt dabei einen wesentlich herauszuhebenden Habitatwert in der nahen Umgebung und allgemein wertvoller Raum für Naturhaushalt und Landschaftsbild dar.

Schutzgut Luft Bestand

Das Schutzgut Luft ist in diesem ländlichen Raum überwiegend als unbelastet einzustufen. Eine besondere Bedeutung für das Schutzgut liegt nicht vor.

Schutzgut Klima Bestand

Das Klima der nordwestlichen Altmark ist subatlantisch geprägt. Es ist noch überwiegend gekennzeichnet durch milde Winter und mäßig warme Sommer. Es treten Winde vorherrschend aus westlichen Richtungen auf. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei rd. 8° C. Der kälteste Monat ist der Januar mit einer mittleren Lufttemperatur von 0° C, der wärmste Monat Juli hat eine mittlere Lufttemperatur von 17,5° C.

Eine besondere Bedeutung für dieses Schutzgut liegt nicht vor.

Schutzgut Landschaft/Erholung Bestand

Der Geltungsbereich der Planung ist Teil einer schwach reliefierten und relativ strukturarmen Agrarlandschaft.

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 Eigenart der Landschaft im positiven Sinne beitragen.

Eine besondere Bedeutung für dieses Schutzgut liegt nicht vor.

Artenschutzrechtliche Betrachtung nach §§ 39 u. 44 BNatSchG

Das Satzungsgebiet befindet sich in einer minimalen Entfernung von ca. 1.800 m südlich des Flora-Fauna-Habitats (FFH-Gebiet) Landgraben-Dumme-Niederung nördlich Salzwedel.³

³Nachfolgende Informationen: www.ffh-gebiete.de

Begründung Ergänzungssatzung Nr. 1 Jeebel

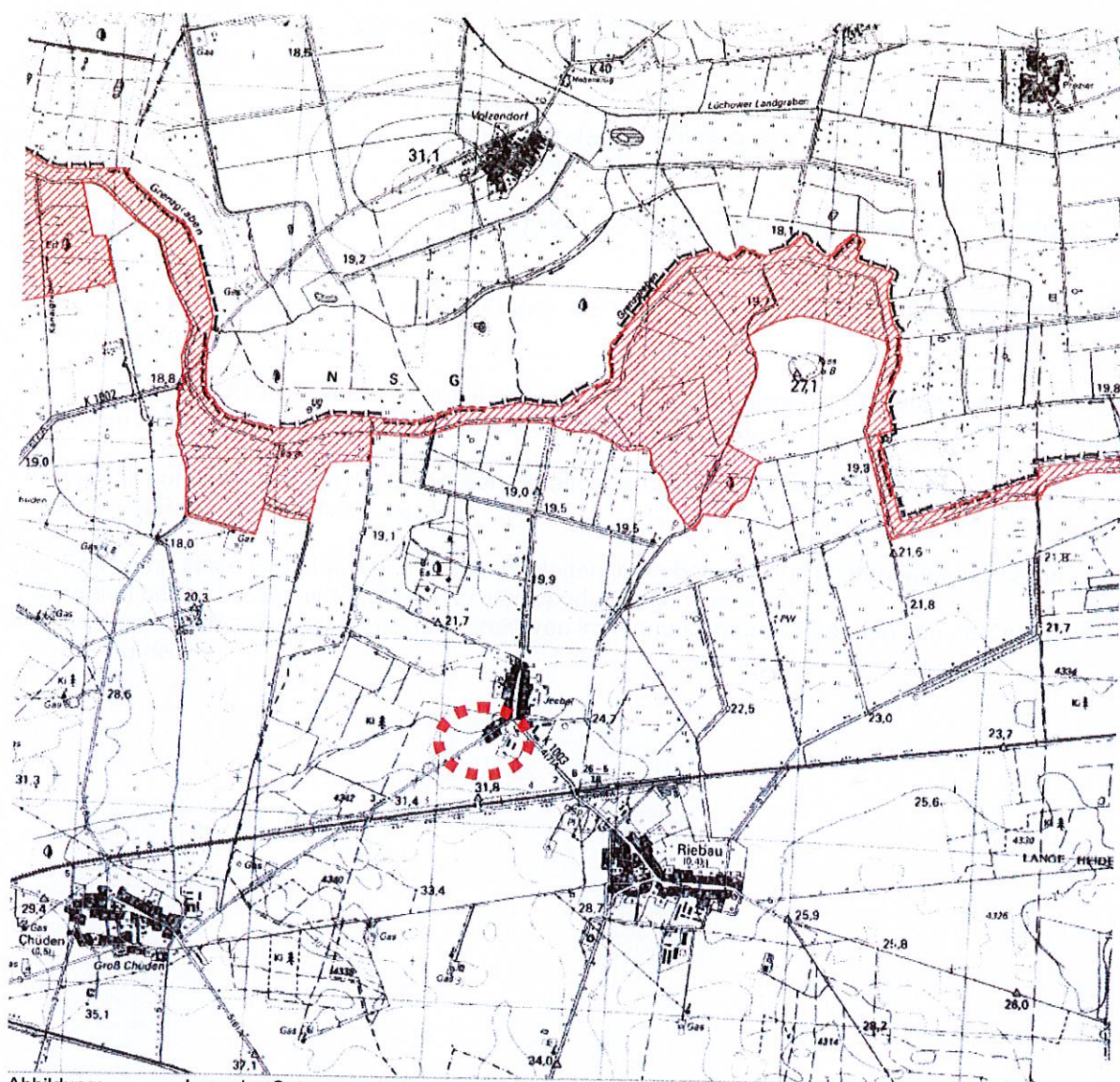


Abbildung: Lage des Satzungsgebietes zum FFH

Bedeutung:

Großes zusammenhängendes Laubwaldgebiet mit Bruch- und Sumpfwäldern, Nieder- und Übergangsmooren, Röhrichten, Rieden und Feuchtgebüsch sowie extensivem Feuchtgrünland und Salzwiesen mit den gebietstypischen Tieren und Pflanzen. Nur am Niederungsrand befinden sich archäologische Fundstellen.

Die Niederung war früher wie heute siedlungsungünstig. Es sind nur Einzelfunde oder historisch überlieferte Wüstungen bekannt. Der Raum zählt zu den weichselkaltzeitlichen Niederterrassen des Elbe-Urstromtales.

Gefährdung:

Erkundung und Förderung durch „Erdöl-Erdgas-Gommern“, Entwässerung der Feucht- und Bruchwälder und in den Feuchtwiesenbereichen, unterlassene Pflege des Feuchtgrünlandes.

Beschreibung:

Feuchte Laubwälder mit Sumpfteil als Brutgebiet einer charakteristischen Vogelgemeinschaft mit ausgedehnten, feuchten Hochstaudenfluren sowie Rest einer natürlichen Binnensalzstelle. Naturnahe Fließgewässer mit Vorkommen von Libellen und Otter.

Management:

Erhaltung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der gemeldeten Lebensraumtypen (einschl. aller dafür charakteristischen Arten) nach Anhang 1 und der Arten nach Anhang 2 der FFH-RL.

Die nachfolgende Übersicht beinhaltet die erfassten Arten nach Anhang der FFH-Richtlinie.

Bezüglich der erfassten Arten wird die Planungsrelevanz dargestellt.

Das bedeutet, wie wahrscheinlich ein Vorkommen im Plangebiet ist.

Diese tabellarische Übersicht (folgende Seite) stellt die Grundlage für die prüfende Vorortaufnahme dar.

Im Rahmen der Vorortaufnahmen konnten keine, der in der nachfolgenden Übersicht, aufgeführten Tierarten festgestellt werden.

Für die relevanten Fledermausarten ergibt sich die Abschätzung, dass der Planungsraum zum Jagdraum gehört, bzw. in den Jagdraum einbezogen werden kann.

Im Hinblick auf die Sicherung des günstigen Erhaltungszustandes dieser Arten können keine nachteiligen Belange festgestellt werden.

Die Errichtung eines Wohnhauses mit Nebenanlagen im Bebauungszusammenhang des Ortes lässt keine beeinträchtigende Wirkung auf das Jagdverhalten erwarten.

Es sind keine baulichen oder sonstigen Strukturen im Planungsraum vorhanden, die als Quartiere genutzt werden.

FFH Landgraben-Dumme-Niederung nördlich Salzwedel - Artenspektrum			FFH-R. Anhang	RL D	Planungs- relevanz	Untersuchungs- ergebnis
FFH	Aspiusaspius	Rapfen	II	3	n	
	Barbastellaappropinquata	Mopsfledermaus	II, IV	1	n / Jagdraum	nicht nachgewiesen
	Cobitistaenia	Steinbeißer	II	-	n	
	Coenagrionornatum	Vogel-Azurjungfer	II	1	n	
	Hylaarborea	Europäischer Laubfrosch	IV	3	n	
	Lacertaagilis	Zauneidechse	IV	V	JA	nicht nachgewiesen
	Lampetraplaneri	Bachneunaugen	II	2	n	
	Leucorrhiniaacaudalis	Zierliche Moosjungfer	IV	1	n	
	Lutalutra	Fischotter	IV	1	n	
	Misgurnusfossilis	Schlammpeitzger	II	2	n	
	Myotisbrandtii	Große Bartfledermaus	IV	V	n	
	Myotisdaubentonii	Wasserfledermaus	IV	-	n	
	Nyctalusleisleri	Kleiner Abendsegler	IV	-	n	
	Ophiogomphuscecilia	Grüne Keiljungfer	II	2	n	
	Pelobatesfuscus	Knoblauchkröte	IV	3	JA	nicht nachgewiesen
	Pipistrellusnathusii	Rauhautfledermaus	IV	-	n	
	Pipistrelluspipistrellus	Zwergfledermaus	IV	-	n / Jagdraum	nicht nachgewiesen
	Pipistrelluspygmaeus	Mückenfledermaus	IV	-	n	
	Plecotusauritus	Braunes Langohr	IV	V	n / Jagdraum	nicht nachgewiesen
	Rana arvalis	Moorfrosch	IV	3	n	
	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	IV	-	n	
	Rhodeussericeus amarus	Bitterling	II	2	n	
	Triturus cristatus	Kammolch	II, IV	V	n	
	Vertigo angustior	Schmale Windelschnecke	II	3	n	
	Vertigomoulinsiana	Bauchige Windelschnecke	II	2	n	
Weitere wichtige Arten	Calopteryxvirgo	Blauflügel- Prachtlibelle	-	-	n / Jagdraum	nicht nachgewiesen
	Carex appropinquata	Schwarzschof- Segge	-	2	n	
	Carex cespitosa	Rasen-Seege	-	3	n	
	Catabrosa aquatica	Quellgras	-	2	n	
	Dactylorhiza majalis	Breitblättriges Knabenkraut	-	3	n	
	Filago arvensis	Acker-Filzkraut	-	3	n	
	Hydrocharis morsus- ranae	Europäischer Froschbiss	-	-	n	
	Montia fontana	Bach-Quellkraut	-	-	n	
	Natrix natrix	Ringelnatter	(IV)	V	JA	nicht nachgewiesen

Noemacheilusbarbatulus	Bachschmerle	-	-	n
Oenanthefistulosa	Röhriger Wasserfenchel	-	3	n
Ophioglossumvulgatum	Gewöhnliche Natternzunge	-	-	n
Picusviridis	Grünspecht	-	-	n
Ranunculus lingua	Zungen-Hahnenfuß	-	-	n
Salix repens	Kriech-Weide	-	-	n
Salmotruttafario	Bachforelle	-	-	n

n = NEIN

Die aktuelle Lebensraumstruktur (Habitat- / Biotopstruktur) weist keine besonderen Eigenschaften auf, die für die geschützten bzw. besonders geschützten Arten der Flora und Fauna laut Liste von besonderer Bedeutung ist.

6. Festsetzungen der Ergänzungssatzung

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

zu § 1

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist in Richtung Nordosten durch die vorhandene Siedlungsgrenze vorgegeben.

Die Südöstliche Planflächengrenze orientiert sich an der Verlängerung der rückwärtigen Nebengebäude der Flurstücke 60/2 und 60/3 und liegt damit ca. 43 m von der Grundstücksgrenze zur Straße nach Groß Chüden entfernt.

Die südwestliche Planflächengrenze verläuft in einem Abstand von ca. 30 m parallel zur nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze.

Die nordwestliche Grenze der Planfläche ist identisch mit der Grundstücksgrenze entlang der Straße nach Groß Chüden.

Eine Bebauung in 2. Reihe wird ausgeschlossen.

Die Straße nach Groß Chüden ist nicht im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung eingeschlossen, da sie dem im Zusammenhang bebauten Bereich zugeordnet wird (§ 34 BauGB).

6.2 Zulässigkeit von Vorhaben

zu § 2

Innerhalb der Flächen, die nicht als Grünfläche festgesetzt sind, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, „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.“

Die Eigenart der baulichen Umgebung ist vorrangig durch das auf der gegenüber der Planfläche befindliche Einfamilienhaus geprägt. Hieran werden sich Art, Maß und Bauweise der zukünftigen Bebauung orientieren.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandbegrünung sind bauliche Vorhaben nicht zulässig. Die Grünfläche soll vorrangig der Kompensation und Ortsrandbegrünung dienen.

Die Erschließung der Planfläche erfolgt über die angrenzende Straße nach Groß Chüden. Von dieser Straße aus ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig.

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

zu § 3

Schutzgut Boden

Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden wird festgesetzt, dass maximal 40% der Baugrundstücksfläche⁽¹⁾ versiegelt werden dürfen.

6.4 Kompensation von Eingriffen

zu § 4

Rechtsgrundlage

Die durch diese Planung geschaffenen neuen Baurechte, führen zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Betroffen hiervon 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 Ersatz ist nach den Vorschriften der entsprechenden Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

⁽¹⁾ Teil des Gesamtgrundstückes, auf dem eine bauliche Entwicklung zulässig ist

Kompensationsbedarf

Der Kompensationsbedarf wurde auf der Grundlage der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung des Landes Sachsen-Anhalt ermittelt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt 2004). Die Ermittlung ist in der Begründung Seite 16 u. 17 dargestellt.

Die rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanz belegt, dass die naturschutzrechtliche Kompensation innerhalb des Gesamtgrundstückes erfolgen kann.

Aufgrund des Bilanzierungsergebnisses ist in der planerischen Abwägung davon auszugehen, dass die Belange von Natur und Landschaft in angemessener Weise in der Planung berücksichtigt werden.

Vorbelastung des Plangebietes

Die Vorbelastung des Planstandortes ist überwiegend gering, bis mittel.

Die intensive Nutzung der Teilflächen am aktuellen Ortsrand ist eine begünstigende Voraussetzung für die generelle Zulässigkeit der Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich aus allgemeiner naturschutzfachlicher Sicht.

Die Vorbelastung des Satzungsgebietes wird nicht mindernd auf den zu erwartenden Eingriff angerechnet, da keine unmittelbar erheblich nachteilige Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die bisherige Nutzung besteht.

Eingriffsbilanzierung

Die Auswirkungen der Einbeziehung des Gebietes in den Innenbereich mit entsprechend baulicher Nutzung für ein Einfamilienhaus ist unter Berücksichtigung der Festsetzung der maximalen Bebaubarkeit mit 40 % der Satzungsfläche (1.300 qm) kleinräumig bedeutsam, für die Gesamtbetrachtung des räumlichen Zusammenhangs jedoch gering.

Durch die Bebauung kann eine Versiegelung von 520 qm erfolgen.
Es wird dabei von einer Vollversiegelung der zulässigen Bebaubarkeit ausgegangen.

Die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt steht im Zusammenhang mit Bepflanzungen, so dass eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bei Ausführung von Anpflanzungen nicht zu erwarten ist.

Unter diesen Voraussetzungen kann die Eingriffsbilanzierung in einfacher Weise erfolgen.

Die nachfolgende tabellarische Übersicht stellt das Flächenverhältnis von Bestand und Planung sowie die sich daraus ergebenden Wirkungen bezüglich der Bilanzierung von Eingriff und Kompensation entsprechend der geplanten Flächennutzung zusammen.

EINGRIFFSREGELUNG - Ergänzungssatzung Nr. 1 OT Jeebel, Stadt Salzwedel									
Biotop-code	Biotop Baufläche Bestand			Biotop Baufläche Planung			Differenz	Biotopwert Diff.	
	Bezeichnung	Fläche in m²	Biotopwert	Fläche in m²	Biotopwert	Planwert	Fläche in m²	ohne Einheit	
	Grundstück	1.300		1.300			0		
BS	Baufläche	0	0	520	0	0	520	0	
GIA	Grünland	500	10	0	10	9	-500	-5.000	
AKC	Garten- u. Grabeland	800	6	440	6	6	-360	-2.160	

HHB	Baum- Strauchhecke	0	20	340	20	16	340	5.440
Kontrollsummen		1.300		1.300			0	-1.720
HKA	Baumreihe	0	16	200	16	9		1.800
	4 Bäume auf dem Flurstück 54/6							

Kompensationsmaßnahmen

Daraus ergibt sich, dass bei der Umsetzung der Plandarstellung bezüglich der Biotopwertigkeiten sowie der ergänzenden Pflanzmaßnahmen im räumlich funktionalem Zusammenhang keine Differenz von Eingriff und Kompensation besteht und somit ein vollständiger inhaltlicher Ausgleich der zu erwartenden maximalen Eingriffe in den Naturhaushalt gewährleistet werden kann, wenn entlang der südöstlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze eine Baum-Strauchhecke mit einem Umfang von 340 m² angelegt wird und eine Anpflanzung von vier einheimisch standortgerechten Laubbäumen auf dem Flurstück 54/6 erfolgt.

Mit dem Anlegen einer Baum-Strauchhecke soll gleichzeitig die Eingrünung des Ortsrandes in diesem Bereich hergestellt werden.

Das Spektrum der möglichen Maßnahmen ist dadurch begründet, dass diese Biotoptypen geeignet sind, das Ziel des Ausgleichs zu erreichen. Darüber hinaus ist die Vielfalt randlicher Grünstrukturen typisch für die ländlichen Siedlungen und trifft auch auf die Ortlage Jeebel zu.

Umsetzung der Kompensation

Es wird festgesetzt, dass der Bauherr verpflichtet ist, 340 m² Ausgleichsfläche als Baum-Strauchhecke herzustellen. Die Tiefe der Pflanzfläche ergibt sich aus der Länge der angrenzenden südöstlichen und südwestlichen Grundstücksgrenzen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass auf dem Flurstück 54/6 vier heimisch standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden.

Die Festlegung der Kompensationsmaßnahme erfolgte in Absprache mit den Bauherren, die ihre Zustimmung hierzu gegeben haben.

Die fachgerechte Ausführung der Pflanzarbeiten der Baum-Strauchhecke sowie der Einzelbäume liegt in der Verantwortung der Bauherren des Einfamilienhauses Krösch/Gerlach. Die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist spätestens ein Jahr nach Nutzungsbeginn durch den Bauherren auszuführen und nachzuweisen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung von Löschwasser ist keine satzungsgemäße Aufgabe des VKWA Salzwedel. Die Hydranten im Versorgungsnetz des VKWA Salzwedel sind nur an solchen Standorten eingebaut worden, die für den Betrieb und die Unterhaltung des Trinkwassernetzes notwendig sind.

Der Einbau von Hydranten, die ausschließlich der Löschwasserentnahme dienen erfolgt nicht. Im Brandfall können die Hydranten durch die Feuerwehr ausschließlich zur Brandsterbekämpfung genutzt werden. Eine bestimmte Wassermenge kann vom VKWA nicht zugesichert werden.

7.2 Trinkwasserver-, Abwasserentsorgung

Der Anschluss der Erweiterungsfläche an die zentrale Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist grundsätzlich möglich. Der entsprechende Leitungsbestand ist in der Gemeindestraße an der nordwestlichen Grenze der Vorhabensfläche vorhanden.

Bei der Planung der Schmutzwasserhausanschlüsse ist die Höhenlage des vorhandenen Schmutzwasserkanals in der Gemeindestraße zwingend zu beachten. Ist die Schmutzwasserentsorgung der Baugrundstücke auf Grund der topografischen Gegebenheiten nicht über eine Freispiegelleitung realisierbar, besteht die Möglichkeit, die Baugrundstücke über eine Hauspumpstation zu entwässern. Der Bau der Hauspumpstation ist alleinige Sache der Grundstückseigentümer.

7.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das von bebauten und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zu versickern. Die Bestimmungen des DWA-Arbeitsblattes 138 zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind zu beachten und einzuhalten.

Die Verpflichtung zur Niederschlagswasserbeseitigung ergibt sich aus § 79b WG LSA. Demnach ist anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Die Eigentümer von privaten Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind vom anschluss- und Benutzungszwang nach Satz 1 befreit, wenn das Niederschlagswasser schadlos beseitigt wurde und der Befreiung wirtschaftliche Gründe nicht entgegenstehen.

Gemäß § 46 Abs. 3 WHG i.V. mit § 69 Abs. 1 WG LSA ist das Einleiten des auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser wasserrechtlich erlaubnisfrei. Für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.

Nach Angaben des Verbandes Kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel ist die Einleitung von Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation nicht zulässig.

7.4 Gas- und Stromversorgung

Zu oben genannter Maßnahme gibt die Avacon grundsätzlich ihre Zustimmung. Die Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen. Zurzeit sind keine Vorhaben geplant.

Bei der Planung sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Umverlegungen der Anlagen sollten möglichst vermieden werden.
2. Mindest-/Sicherheitsabstände zu den Anlagen müssen eingehalten werden.

3. Einer Über-/Unterbauung der Anlagen mit Bauwerken ohne vorherige Abstimmung wird nicht zugestimmt.
4. Bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen muss die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen eingehalten werden.
5. Eine Kostenübernahme muss geregelt und eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein.

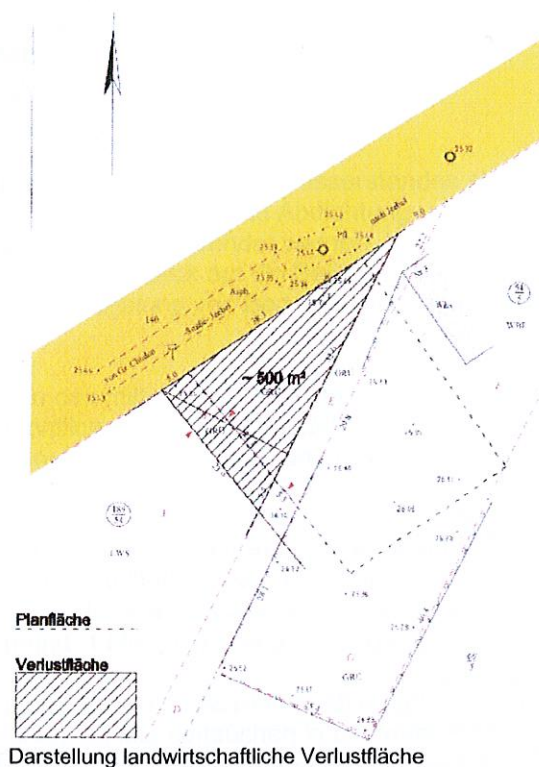
Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen.

8. Städtebauliche Auswirkungen der Planung

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 durch diese Planung nicht zu erwarten.

Mit dem Anlegen einer Baum-Strauchhecke wird gleichzeitig zur Kompensation die Eingrünung des Ortsrandes in diesem Bereich hergestellt. Diese erfüllt weiterhin eine optische Abgrenzung zur südöstlich und südwestlich angrenzenden freien Landschaft.

Der Verlust einer 0,05 ha großen landwirtschaftlichen Nutzfläche durch die Einbeziehung in den Innenbereich und deren bauliche Nutzung ist minimal. Es handelt sich um Dauergrünland, das periodisch umgebrochen und neu eingesät wird.



Auf die Belange des Verkehrs und der Verkehrssicherheit hat die Planung keine wesentlichen Auswirkungen.

Die geplante Arrondierung und damit die Siedlungserweiterung kann ohne zusätzliche Aufwendungen für Ver- und Entsorgung realisiert werden.

Die Kosten dieses Planverfahrens trägt der von der Planung begünstigte Grundstückseigentümer. Die Grundstückszufahrt ist vom Grundstückseigentümer bei der Stadt Salzwedel zu beantragen und entsprechend der Vorgaben herzurichten.

9. Hinweise für nachgeordnete Genehmigungsverfahren

9.1 Kampfmittelfreiheit

Hinweis des Ordnungsamtes Bei neuen Erdaufschlüssen ist der Nachweis der Kampfmittelfreiheit einzuholen. Der Antrag ist an das Sachgebiet 32.2 des Ordnungsamtes des Altmarkkreises Salzwedel zu stellen. Bei Kampfmittelverdacht sind die Antragsunterlagen durch den Eigentumsnachweis der beanspruchten Flächen zu ergänzen.

9.2 Denkmalschutz und Archäologie

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 Abs. 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 Abs. 2 DenkmSchG LSA). Im Übrigen wird auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA aufmerksam gemacht, insbesondere dessen § 14 Abs. 9.

9.3 Grundwasser, Boden

9.3.1 Grundwasserschutz

Die untere Wasserbehörde gibt folgende Hinweise:

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung und Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstigen Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Im Hinblick auf die Belange der Grundwasserneubildung und des Hochwasserschutzes ist die Versiegelung von Bodenflächen zu minimieren.

Hinweise

1. Eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift bzw. darunter zu liegen kommt, bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG, da sie geeignet ist, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen.
2. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung, auch wenn diese nur zeitweilig erfolgt, notwendig sein, stellt diese gemäß § 9 Abs. 1 WHG eine Gewässerbenutzung dar und bedarf gemäß § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis wäre rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 1 Monat im Voraus) bei der UWB zu beantragen.
3. Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist das eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.
4. Erdaufschlüsse für Bohrungen (auch Erdwärme) sind gemäß § 49 WHG mindestens einen Monat vor Beginn der Bohrungsarbeiten bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das hierfür erforderliche Antragsformular ist online über das Geothermieportal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt auszufüllen und unterschrieben mit den notwendigen Anlagen an die untere Wasserbehörde zu senden. Mit den Bohrarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Anzeigebestätigung der unteren Wasserbehörde vorliegt.

9.3.2 Bodenschutz, Altlasten

Die untere Bodenschutzbehörde gibt folgende Hinweise:

Im dem nach § 9 BodSchG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt für den ausgewiesenen Standort keine Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten erfasst.

Werden bei den Erdbauarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen

Gemäß § 3 BodSchG 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.

*Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat die Begründung im Rahmen des Satzungsbeschlusses in seiner öffentlichen Sitzung **am 12.09.2018** gebilligt.*

Salzwedel, den 30.10.2018

gez. Blümel
- Die Bürgermeisterin -