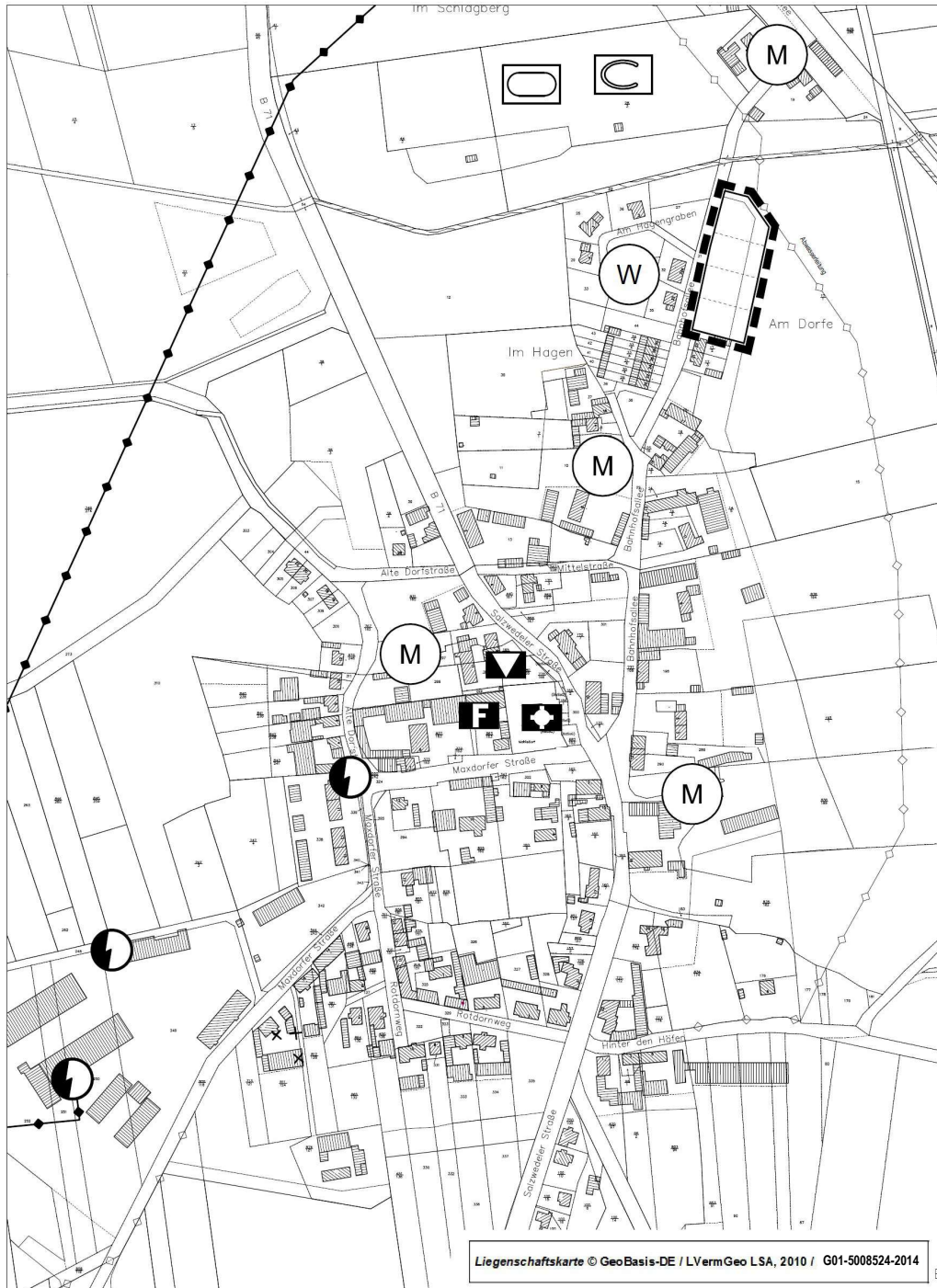




Hansestadt Salzwedel

Ergänzungssatzung Nr. 2 Mahlsdorf "Bahnhofsallee"

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



Präambel / Satzung mit Beiplan
Verfahrensvermerke
Begründung

- Urschrift-
Okt. 2017

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

Seite:

1. Veranlassung, Planungsziele	1
2. Rechtsgrundlage, Planungsinstrument und Verfahren	2
2.1 Rechtsgrundlage	2
2.2 Planungsinstrument Ergänzungssatzung	2
2.3 Vereinfachtes Verfahren	3
3. Übergeordnete Planungen	4
4. Bestehende und prägende Nutzungen	6
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
8. Hinweise für nachgeordnete Genehmigungsverfahren	15
8.1 Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie	15
8.2 Hinweise des Ordnungsamtes	15
8.3 Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde	15
8.4 Hinweise der Unteren Wasserbehörde	15

Anlage 1

Ermittlung des Kompensationsumfanges und Bilanzierung

1. Veranlassung, Planungsziele

übergeordnete Ziele

Die Hansestadt Salzwedel beabsichtigt innerhalb der zum Stadtgebiet gehörenden Ortschaft Mahlsdorf, am nordöstlichen Rand des gleichnamigen Ortes, auf einer Fläche von insgesamt 0,45 ha eine Wohnbauentwicklung in der Größenordnung von ca. vier Baugrundstücken zuzulassen. Sie reagiert damit auf die Nachfrage eines ortsansässigen landwirtschaftlichen Großbetriebes nach Bauplätzen für den betrieblichen Eigenbedarf bzw. für seine Mitarbeiter. Gleichzeitig sollen eine Arrondierung der Ortslage und eine Verbesserung der randlichen Eingrünung erreicht werden.

Bezug zum wirksamen Flächen-nutzungsplan

Die Ziele entsprechen den Aussagen der 2010 wirksam gewordenen Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Salzwedel um das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Mahlsdorf (vgl. Ziff. 3).

Abbildung 1: Bebauungsvorschlag



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 zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808),
- 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 Regelungsdichte 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.

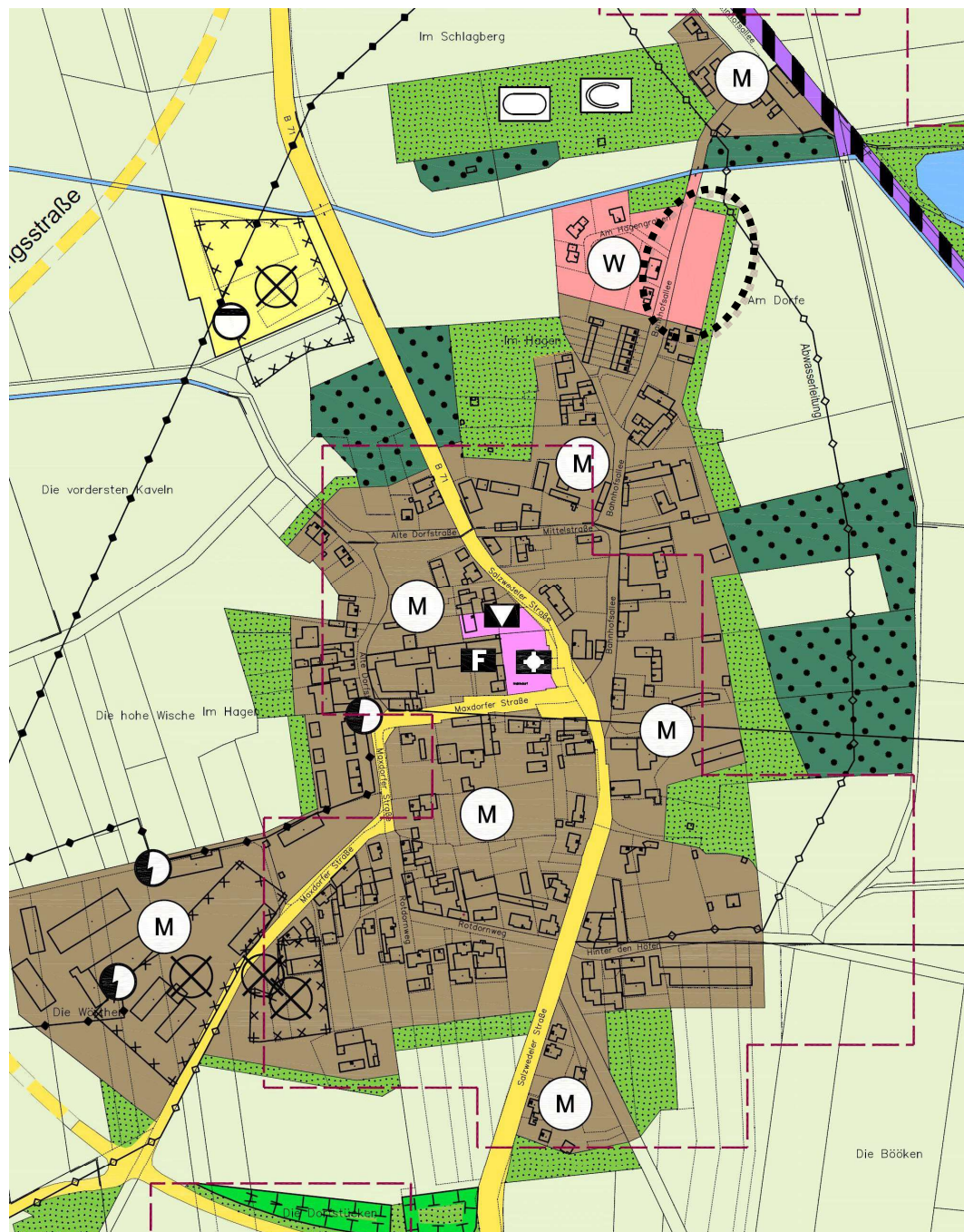
3. Übergeordnete Planungen

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



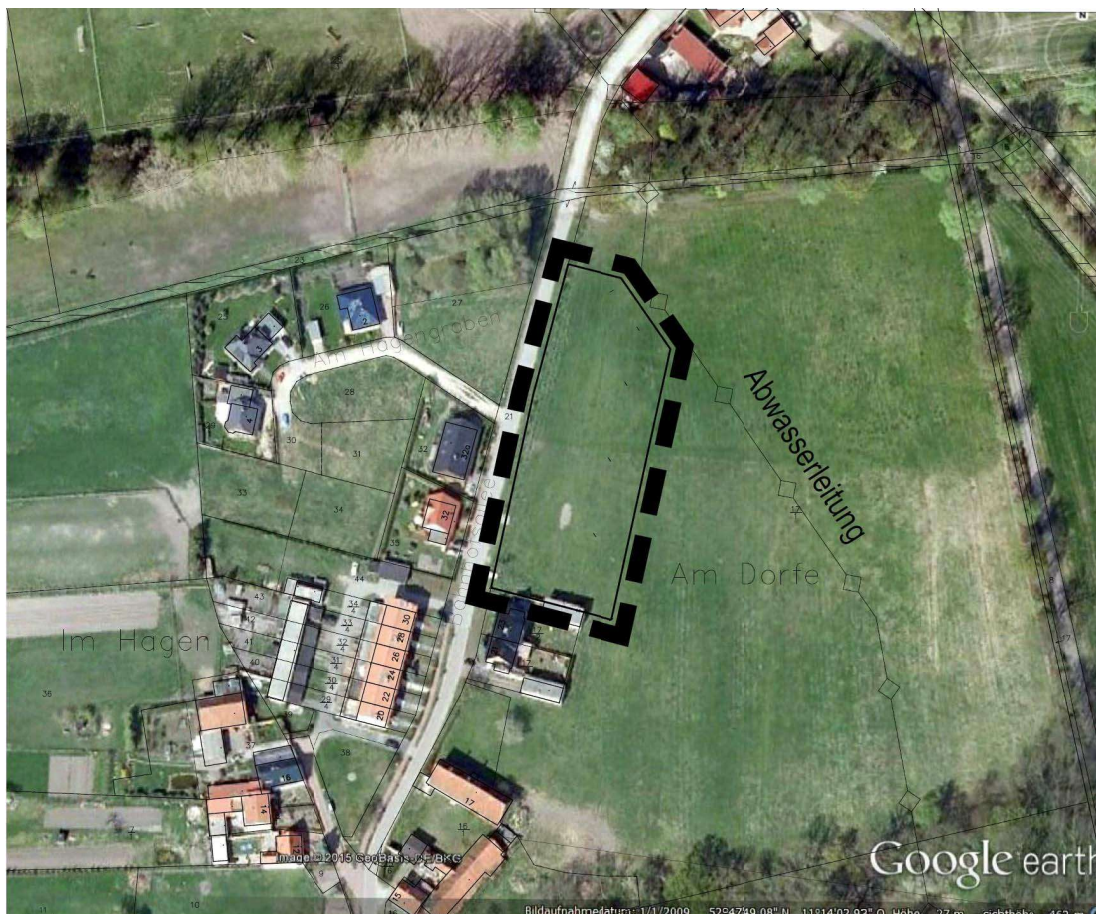
4. Bestehende und prägende Nutzungen

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 Reihenhausbaugebiet, 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 Entsorgung

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.

Trinkwasser-
leitung

Nördlich und östlich des Plangebiets verläuft eine Haupttrinkwasserleitung DN 200 Az des VKWA Salzwedel. In der unten aufgeführten Abbildung 4 ist der Leitungsverlauf auf dem Flurstück 61 in blau dargestellt. Diese Trinkwasserleitung darf in ihrem Bestand nicht verändert werden. Bepflanzungen im Bereich der Leitungstrasse sowie ein überbauen der Leitungstrasse sind grundsätzlich auszuschließen.

Abbildung 4: Haupttrinkwasserleitung DN 200 des VKWA Salzwedel



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-Podsole 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 Wasser Bestand	Natürliche Gewässer treten innerhalb des Satzungsgebietes nicht auf. In rd. 25 m Entfernung von der nördlichen Grenze des Satzungsgebietes verläuft der Fließgraben (Benkendorfer Vorflut) in Richtung Westen in das 2.500 m entfernte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Jeetze. An diesem Fließgewässer 2. Ordnung ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante für die Gewässerunterhaltung freizuhalten.
--------------------------	--

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	Der Geltungsbereich ist Teil einer Grünlandfläche, die periodisch umgebrochen und neu angesät wird. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung (März 2017) war Ansaatgrünland (Biototyp GSA ¹) anzutreffen. Östlich der Bahnhofsallee verläuft eine Baumreihe aus noch relativ jungen Linden (Biototyp HRB). Eine besondere Bedeutung für das Schutzgut liegt nicht vor. Aufgrund der vorgefundenen Biotopausstattung (Grünlandansaat) ist das Vorkommen gefährdeter bzw. gesetzlich geschützter Pflanzen auszuschließen.
----------------------------	--

Schutzgut Tiere Bestand	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. Eine besondere Bedeutung als Habitat oder Teilhabitat geschützter
-------------------------	---

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

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.

Schutzgut Luft Bestand	Das Schutzgut Luft ist 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 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. Eine besondere Bedeutung für das Schutzgut liegt nicht vor.
Schutzgut Land- schaft /Erholung Bestand	Das Satzungsgebiet 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 zur Eigenart der Landschaft im positiven Sinne beitragen. Im Bereich des Geltungsbereiches ist die Eingrünung mit der noch jungen Baumreihe nur bedingt wirksam. Eine besondere Bedeutung für das Schutzgut liegt nicht vor.

6. Festsetzungen der Ergänzungssatzung

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

zu § 1

Die Ergänzungssatzung „Bahnhofsallee“ umfasst eine 0,446 ha große Fläche auf dem Flurstück 61, Flur 7, Gemarkung Mahlsdorf, wovon ca. 70 % als Baugrundstück und 30 % als Ausgleichsfläche zu nutzen sind. Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist ausgehend von der Bahnhofsallee so nach Osten abgegrenzt, dass sich eine durchgehende Bautiefe von 30 m ergibt (siehe Abb.1). Die gewählte Bautiefe 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 Bautiefe wird um einen randlichen Grünstreifen ergänzt, um die naturschutzrechtliche Kompensation zu gewährleisten (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 Nordosten ist der Geltungsbereich außerdem abgekantert, 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 Grünflä-
che

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 / Er-
schließung

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-Anhalt² (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 Baugrundstücks², auf der in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünfläche, einer oder mehrere der folgenden naturnahen Biotoptypen hergestellt werden: 1. Streuobstwiese, 2. Strauch-Baum-Hecke, 3. Feldgehölz, 4. Kopfweiden oder 5. Weidengebüsch. Bei der Ausführung von Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte heimische Gehölzen zu verwenden. Diese sind innerhalb der folgenden Pflanzperiode nach Nutzungsbeginn umzusetzen. Unter Pflanzperiode ist der Zeitraum vom September bis April zu verste-

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

hen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu erstellen und Ausfälle umgehend zu ersetzen.

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.

Umsetzung der Kompensation

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.

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.

Bei Bebauung der gesamten Fläche wird auf diese Weise der gesamte ermittelte Kompensationsbedarf umgesetzt, unabhängig von der Anzahl der entstehenden Grundstücke.

Die Gegenüberstellung des Zustandes vor und nach dem Eingriff ist der Bilanzierung (Anlage 1) zu entnehmen.

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 einfügen hat. Daher sind nachteilige Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen infolge dieser Planung nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Die Planung führt zu dem Verlust einer 0,45 ha großen, landwirtschaftlichen Nutzfläche.

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.

Immissionsschutz

Die Untere Immissionsschutzbehörde (UIB) gibt den Hinweis, dass der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch des Plangebietes eher dem eines Dorfgebietes entspricht, was mit Vorbelastung durch die Tierhaltungen und die Biogasanlage begründet wird.

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 voraussichtlich ohne zusätzliche Ver- und Entsorgungsaufwendungen realisiert werden. Die bauliche Ergänzung des Siedlungsbestandes wird zu einer besseren Auslastung der örtlichen Infrastrukturanlagen beitragen können.

Strom- und Gasversorgung	Die Avacon AG, Salzwedel weist darauf hin, dass eine Versorgung der angezeigten Grundstücke mit Gas und/oder Strom jederzeit uneingeschränkt möglich ist. Mindestens 10 Tage vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist mit der Avacon AG Kontakt aufzunehmen. Bezüglich der in der Mahlsdorfer Bahnhofstraße bestehenden Gas- und Stromleitungen sind Belange des Leitungsschutzes zu beachten (siehe Leitungsschutzanweisungen der Avacon AG).
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	Der Verband Kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (VKWA) Salzwedel weist darauf hin, dass der Anschluss der Erweiterungsfläche an die zentrale Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung grundsätzlich möglich ist. Bei der Planung der Schmutzwasserhausanschlüsse ist die Höhenlage des vorhandenen Schmutzwasserkanals in der Bahnhofsallee 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 und die Unterhaltung der Hauspumpstation ist alleinige Sache der Grundstückseigentümer.
Niederschlagswasserbeseitigung	Zur Beseitigung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist gemäß § 79b Abs. 1 WG LSA anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet. Niederschlagswasser von Dachflächen, Parkplätzen, Stellplätzen und Grundstückszufahrten ist unter Beachtung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) möglichst breitflächig über einen belebten, bewachsenen Bodenfilter zu versickern. Auf das Arbeitsblatt DWA 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" der DWA wird hingewiesen. In diesem Fall bietet es sich an, die zu jedem Baugrundstück gehörende rückwärtige Ausgleichsfläche (siehe 12 m tiefe Grünfläche im Beiplan zur Satzung) vor der Bepflanzung als leichte Mulde auszubilden, so dass auf jedem Grundstück eine fachgerechte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durch eine belebten Bodenfilter möglich ist. Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist eine Versickerung über Schächte und Rigolen vorrausichtlich nicht mit den Belangen des Grundwasserschutzes vereinbar.
Muldenversickerung in der Ausgleichsfläche	Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist eine fachgerechte Grundstücksentwässerung, die den Zielen des Gewässerschutzes und des Wasserrechts Rechnung trägt, zu gewährleisten. Auf den Privatgrundstücken ist der erforderliche Flächenbedarf für eine gewässerschonende Regenwasserbeseitigung einzuplanen. Jeder Vorhabenträger hat einen entsprechenden Entwässerungsantrag vorzulegen.
Löschwasserversorgung	In einer Stellungnahme vom 12.07.2017 weist der örtliche Trinkwasserversorger darauf hin, dass die Bereitstellung von Löschwasser keine satzungsmäßige Aufgabe des VKWA Salzwedel ist. 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 Branderstbekämpfung genutzt werden.

den. Eine bestimmte Wassermenge wird vom VKWA nicht zugesichert.

Die Hansestadt Salzwedel wird im Rahmen der Ausführungsplanung prüfen, in welcher Form die notwendige Löschwasserversorgung nach DVGW Arbeitsblatt W 405 von mind. 24 m³/h über 2 h Löschzeit (besser 800 l/min ohne Zeitbeschränkung) gewährleistet werden kann. Nach derzeitigem Sachstand kommen folgende Löschwasserquellen für das Plangebiet in Betracht:

1. FF Mahlsdorf, 0,6 cbm Wassertank im TSW_W;
2. FF Benkendorf, 1,2 cbm Wassertank im Löschgruppenfahrzeug;
3. bestehender Hydrant an der Bahnhofsallee gegenüber vom Dorfteich mit einer max. Lieferleistung von 1.500 l/min (wird vom VKWA nicht gewährleistet) für die Branderstbekämpfung
4. Fließgraben (Benkendorfer Vorflut) Gewässer 2. Ordnung in ca. 25 m Entfernung zum Plangebiet,
5. ein ca. 5000 m² großer See ca. 200 m östlich des Plangebietes sowie zwei Teiche an der Bahnhofstraße in weniger als 100 m Entfernung.
6. ein Flachspiegelbrunnen in 700 m Entfernung.

Es ist zu überprüfen, inwieweit die offenen Gewässer aus feuerwehrtechnischer Sicht für eine Löschwasserentnahme geeignet sind oder ob noch ein zusätzlicher Löschwasserbrunnen in Mahlsdorf geschaffen werden muss.

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.

8. Hinweise für nachgeordnete Genehmigungsverfahren

8.1 Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie

Baubeobachtung bei Bodenarbeiten

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe eines bekannten archäologischen Denkmals (Fpl. 8, Siedlung Eisenzeit, Römische Kaiserzeit, Mittelalter). Es ist daher möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Daher muss eine **Baubeobachtung** durch das LDA oder einen Beauftragten stattfinden. Der **Beginn von Erdarbeiten** ist daher rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde **abzustimmen** (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

gesetzliche Meldepflichten bei Bodenfunden

Die Bau ausführenden Betriebe sind unbedingt auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA 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.

8.2 Hinweise des Ordnungsamtes

Nachweis der Kampfmittelfreiheit

Bei neuen Erdaufschlüssen ist der Nachweis der Kampfmittelfreiheit einzuholen. Der Antrag ist an das Sachgebiet 32.2 des Ordnungsamtes des Altmarkkreises Salzwedel zu stellen.

8.3 Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde

kein Eintrag im Altlastenkataster

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.

Mitteilungspflicht

Gemäß § 3 BodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde (Altmarkkreis Salzwedel). 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.

8.4 Hinweise der Unteren Wasserbehörde

Grundwasserschutz

Am geplanten Standort ist mit einem Grundwasserflurabstand von < 2 m zu rechnen. Die baulichen Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen, um nachteilige Veränderungen der Grundwassereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Grundwasserhaushalts zu erhalten. Aus diesen Gründen dürfen

auch zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen keine Stoffe verwendet werden, durch die eine Schadstoffbelastung des Grundwassers hervorgerufen werden kann. Die Versiegelung der Bodenflächen ist zu minimieren, um die Reduzierung der Grundwasserneubildung sowie das Eintreten von Hochwasserereignissen zu vermeiden.

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. Diese wäre rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 1 Monat) bei der UWB zu beantragen.

3. Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

4. Erdaufschlüsse z.B. zur Nutzung von Erdwärme und Gartenbrunnen sind gemäß § 49 Abs. 1 WHG 1 Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat die Begründung im Rahmen des Satzungsbeschlusses in seiner Sitzung am 25.10.2017 gebilligt.

Salzwedel, den 28.11.2017

.....
- 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)	Wert- faktor	Flächen- wert
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			Gesamt	31.536

Plan-Zustand Biotopstruktur	Biotop- typ	Fläche (ha)	Wert- faktor	Flächen- wert
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	ISA, 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			Gesamt	31.824

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

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

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