

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1.) Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet als „Dorfgebiet“ (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Dorfgebietes (MD) erfolgt eine Differenzierung der Nutzung gemäß § 1 Abs. 5-8 BauNVO. Folgende Nutzungen des § 5 Abs. (2) BauNVO werden nicht zugelassen:

- Nr. 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Nr. 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 8. Gartenbaubetriebe
- Nr. 9 Tankstellen

Die im Absatz (3) des § 5 BauNVO aufgeführten Einrichtungen werden nicht zugelassen

- Vergnügungsstätten

2.) Maß der baulichen Nutzung

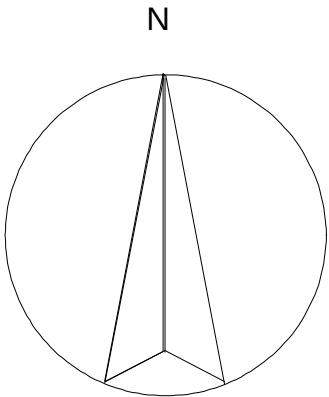
Mit dem Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, oder eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzungen bestimmt werden.

- Im Bereich der Planfläche wurde die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 festgesetzt.
- Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 10 m Firsthöhe über OK Straße begrenzt

3.) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche kann gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden.

- Im Bebauungsplan Dannefeld „Alter Hof“ wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.



Gehölzliste (vorgeschlagene Baum- und Straucharten)

Bäume:

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Sorbus aucuparia - Eibersche
Prunus padus - Traubenkirsche
Salix alba - Weide

Straucher:

Berberis vulgaris - Sauerdorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnus
Prunus padus - Traubenkirsche
Ribes sanguineum - Johannisbeere
Boschungsmyrthe - Lonicera pileate

Obstbäume:

Apfel - Schöner von Boskoop
Apfel - Gravensteiner
Morina - Sauerkirsche
Schattenmorelle - Sauerkirsche

Acer platanoides - Spitzahorn
Capinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde

Viburnum opulus - Schneeball
Cornus sanguineum - Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Salix viminalis - Korbweide
Rosa canina - Hundsrose
Gewöhnliche Liguster - Ligustrum vulgare

Prunus avium - Wildkirsche
Pyrus - Wildbirne
Rote Knorpekirsche - Süßkirsche)
Graf Althans Reneclaudie - Pflaume

Die Artenliste kann durch entsprechende standortgerechte und einheimische Arten ergänzt werden

Kartengrundlage

Auszug aus der Topographischen Karte
im Maßstab : 1 : 50 000
Herausgeber : Landesamt für Vermessung und Geoinformation S-A, Sachsen-Anhalt Viewer

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch:
LVerGeo LSA
Geobasisdaten – Topographische Karte
© GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2020 / G01-5000806-2014

Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung u. Geoinformation Sachsen Anhalt (LVerGeo LSA)
Gemarkung: Dannefeld
Flur: 7

Stand der Planunterlage: Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch:
LVerGeo LSA
Geobasisdaten – Liegenschaftskarte
© GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2020 / G01-5000806-2014

Textliche Festsetzung zur Grün- und Bodenordnung

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr.20 und § 9 (1a) BauGB

- Die Befestigung von Stellplätzen für PKW ist ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen, so dass ein geringer Versiegelungsgrad entsteht bzw. auch begrünt werden kann.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit Rasen und Gehölzen zu begrünen. Für alle festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Gehölze lt. Gehölzliste zu verwenden.

Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden:
- bei Laubbaumarten mit 12 - 14 cm Stammumfang,
- Sträucher für Flächenbepflanzungen 2 x v., 60 - 100 cm Höhe

Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Artenschutz:
Bei der Bauausführung sind etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zu informieren.

- Bauzeitenregelung:
Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung, Fällung von Gehölzen) ist zu beachten, dass Bäume, Sträucher, Gebüsche (Gehölze jeglicher Art) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar entfernt werden dürfen. Für den Fall, dass eine bauzeitliche Beschränkung nicht sicherzustellen ist, sind die betroffenen Bauflächen unmittelbar vor Baubeginn durch eine ökologische Baubegleitung auf vorhandene Niststätten zu prüfen.

- Bei möglichem Brutrevierverlust von Vögeln sind geeignete Gehölzstrukturen mit Sträuchern und Bäumen zu entwickeln (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweise

Bodenschutz:
Boden, der bei Veränderung an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verrichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im Übrigen gilt DIN 18915 in der aktuellen Fassung.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB):
Die Fläche des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich Biosphärenreservat „Drömling Sachsen-Anhalt“ (Verordnung vom 22. Juni 2019).

TEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG

GEM. § 2 DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 5 BauNVO)

MD

DORFGEBIETE
(§ 5 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,3

GRUNDFLÄCHENZAHL

FH

HÖHE BAULICHER ANLAGEN

10 m über OK Straße

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 , 23 BauNVO)

BAUGRENZE

SONSTIGE PLANZEICHEN UND DARSTELLUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
DES BEBAUUNGSPLANS
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG

HÖHE BAULICHER ANLAGEN

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen hat gemäß § 2 BauGB am in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplan Dannefeld „Alter Hof“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in den Schaukästen der Hansestadt Gardelegen und im Ortsteil Dannefeld sowie auf der Internetseite der Hansestadt Gardelegen ab

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB

Der Vorentwurf mit Karte und Begründung haben in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte durch Aushang in den Schaukästen der Hansestadt Gardelegen und im Ortsteil Dannefeld sowie auf der Internetseite der Hansestadt Gardelegen ab

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom beteiligt und zur Äußerung aufgefordert.

4. Planverfasser

Der Entwurf für den Bebauungsplan Dannefeld „Alter Hof“ wurde ausgearbeitet durch: PIK Planungs- und Ingenieurbüro Klötze GmbH, Wallstraße 3b, 38486 Klötze.

Klötze, den

Planverfasser

5. Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB

Der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Dannefeld „Alter Hof“ gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

6. Öffentliche Auslegung des Entwurfs und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3(2), 4(2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Entwurf des Bebauungsplan Dannefeld „Alter Hof“ hat in der Zeit vom bis zum nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang in den Schaukästen der Hansestadt Gardelegen und im Ortsteil Dannefeld sowie auf der Internetseite der Hansestadt Gardelegen ab

7. Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss

Die eingegangenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. Der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen hat am die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen und das Abwägungsergebnis beschlossen.

Gardelegen, den

Siegel

Bürgermeisterin

8. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Der Bebauungsplan Dannefeld „Alter Hof“ wurde vom Stadtrat der Hansestadt Gardelegen am als Satzung beschlossen.

Gardelegen, den

Siegel

Bürgermeisterin

9. Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan Dannefeld „Alter Hof“ wird hiermit ausfertigt.

Gardelegen, den

Siegel

Bürgermeisterin

10. Bekanntmachung gem. Hauptsatzung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Dannefeld „Alter Hof“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt des Altmarkkreises SAW / auf der Internetseite der Hansestadt Gardelegen / Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom bis ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Dannefeld „Alter Hof“ ist damit am rechtswirksam geworden.

Gardelegen, den

Siegel

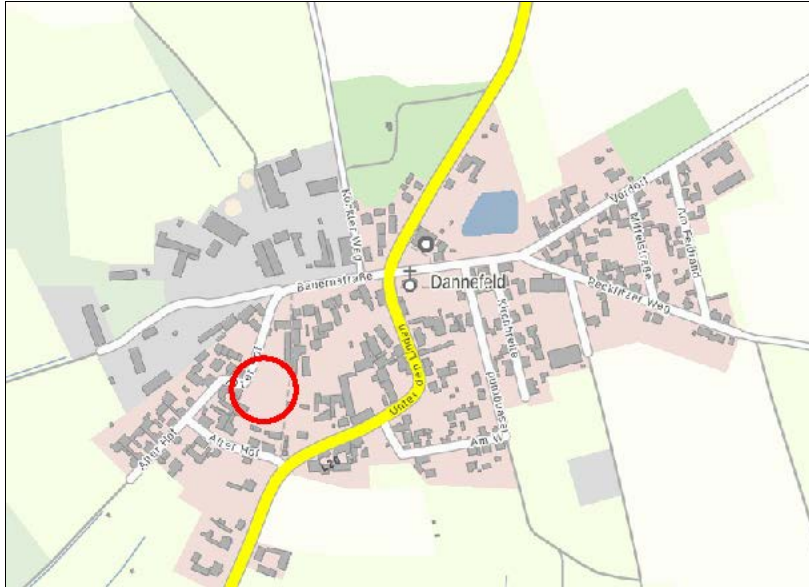
Bürgermeisterin

Hansestadt Gardelegen

Entwurf
Bebauungsplan Dannefeld
„Alter Hof“

Stand: Juli 2020

Maßstab 1:1000



Übersichtskarte Dannefeld

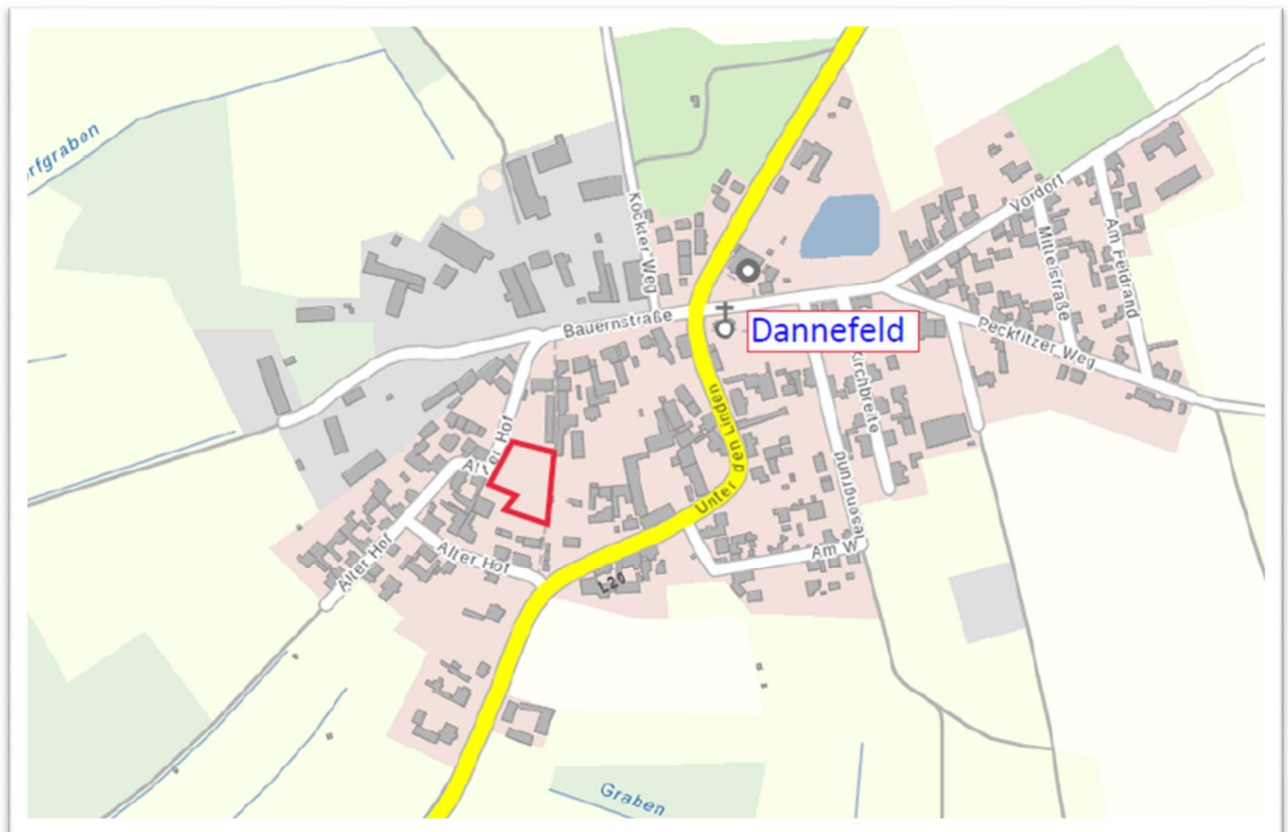
Planverfasser:

PIK Planungs- und Ingenieurbüro Klötze GmbH

Wallstraße 3 b • 38486 Klötze • Tel.: 03909 2054 • Fax: 03909 473607 • E-Mail: pikgmbh@t-online.de

Hansestadt Gardelegen

BEBAUUNGSPLAN Dannefeld „Alter Hof“



Übersichtskarte Dannefeld

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Stand: **Entwurf** – Juli 2020

i. A. der Hansestadt Gardelegen



Planungs- und Ingenieurbüro Klötze GmbH

Wallstraße 3 b • 38486 Klötze • Tel.: 03909 2054 • Fax: 03909 473607 • E-Mail: pikgmbh@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlage
2. Veranlassung
 - 2.1 Ziele und Notwendigkeit
 - 2.2 Verfahren
 - 2.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
 - 2.4 Flächennutzungsplan und Raumordnung
 - 2.5 Übergeordnete Planungen
 - 2.5.1 Kurzdarstellung zur Bevölkerungsentwicklung / Bedarf
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan
 - 3.1 Lage der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Oberflächenwasser
 - 3.2 Bodenbeschaffenheit
 - 3.3 Altlasten
 - 3.4 Wasserhaushalt
 - 3.5 Vorhandene Vegetation
 - 3.6 Immissionsschutz
 - 3.7 Denkmalschutz / Kampfmittelfreiheit
4. Planungskonzept
 - 4.1 Nutzungsstruktur
 - 4.2 Verkehrserschließung
 - 4.3 Natur und Landschaft, Grünordnung
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.4 Verkehrsflächen
 - 5.5 Festsetzungen Grünordnung
 - 5.6 Niederschlagswasserbehandlung / Grundwasserabsenkung
6. Erschließung
 - 6.1 Verkehrserschließung
 - 6.2 Ver- und Entsorgung
 - 6.3 Niederschlagswasserbeseitigung
7. Umweltschutz
 - 7.1 Reinhaltung von Wasser
 - 7.2 Abfallbeseitigung
 - 7.3 Lärmschutz / Immissionen
 - 7.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 7.5 Artenschutz
 - 7.6 Mikroklima / Luft
8. Städtebauliche Werte
 - 8.1 Flächenbilanz
9. Bodenordnende Maßnahmen
10. Durchführung des Bebauungsplanes

1.) RECHTSGRUNDLAGEN

Der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.06.2020 gemäß § 2 Absatz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Dannefeld „Alter Hof“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) mit dem Ziel der Nachverdichtung einer Fläche aufgestellt.

Das Verfahren zum Bebauungsplan wird nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Größe der Grundfläche weniger 20.000 m²) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen besitzt einen rechtswirksamen gebietsdeckenden Flächennutzungsplan. Das Plangebiet in der Ortslage Dannefeld ist hier als gemischte Baufläche dargestellt.

Weitere Rechtsgrundlagen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2019 (GVBl. LSA S. 66)

2.) VERANLASSUNG

2.1 Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Dannefeld wurde mit der Gebietsreform im Jahre 2011 ein Ortsteil der Hansestadt Gardelegen. Die Einheitsgemeinde Gardelegen ist Teil des ländlichen Siedlungsraums der Altmark, im Norden von Sachsen-Anhalt.

Der Ortsteil Dannefeld liegt ca. 22 km westlich vom Ortsteil Gardelegen im Westen des Altmarkkreises Salzwedel. In Gardelegen befindet sich auch der Verwaltungssitz der Einheitsgemeinde.

Um längerfristig Bauflächen in der Ortslage Dannefeld zur Verfügung stellen zu können, beabsichtigt die Hansestadt Gardelegen in der Ortslage eine Wohnbaufläche planungsrechtlich vorzubereiten und schlussendlich auszuweisen. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in Privatbesitz.

Die Flächen im gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplans werden aus einer vorhandenen Hofstelle herausgelöst. Sie werden derzeit als Wirtschaftsfläche dieser Hofstelle genutzt. Das Gebiet liegt im Zentrum der Ortslage Dannefeld und ist daher infrastrukturell sehr gut für die Ausweisung einer Wohnbaufläche geeignet. Umlaufend grenzen die vorhandenen Wohn- und Hofgrundstücke mit den jeweiligen Bewirtschaftungen, wobei eine überwiegende Nutzung dem Wohnen zugeordnet werden kann.

Auf Grund der Lage innerhalb der Ortslage Dannefeld sowie der vorhandenen Erschließung im Umfeld bietet sich die Fläche im Geltungsbereich für eine neue Bebauung an. Der Anschluss der künftigen Bauflächen an Ver- und Entsorgungsleitungen ist sichergestellt. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist gegeben. Weiter ist es nicht erforderlich, freie Flächen außerhalb eines Bebauungszusammenhangs zu binden.

Diese Bauleitplanung lässt sich im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung in der Ortslage Dannefeld bringen, da das prägende Ortsbild nicht wesentlich verändert wird.

Ziel des Bebauungsplanes Dannefeld „Alter Hof“ ist, für das Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige geregelte Bebauung zu schaffen.

Mit der Ausführung der Bauleitplanung und der Schaffung von bis zu zwei Baugrundstücken kann der Bedarf an Wohnbaugrundstücken zunächst gemildert werden.

Die Grundstückfläche befindet sich derzeit in der Vermessung und es liegt für diesen Bereich eine konkrete Bauanfrage vor. Dabei handelt es sich um eine Familie, welche zu Ihren Wurzeln - die Eltern wohnen in Dannefeld - zurückkehrt. In den zurückliegenden Jahren war der Wohnsitz, Arbeitsbedingt, im Bundesland Niedersachsen.

Eine künftige Bebauung, bestehend aus Wohngebäuden mit den dazugehörigen Frei-/Gartenanlagen, soll sich in die vorhandene Struktur der Ortslage Dannefeld einbinden.

Neben der Ausweisung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet werden bei der Aufstellung des Planes nachstehend aufgeführte flankierende Ziele verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Einbindung der vorhandenen und neu entstehenden Bebauung in die vorhandene dörfliche Struktur,
- Sicherung und Ordnung der Verkehrsflächen zur Herstellung eines leichten und sicheren Verkehrsablaufes.

Der Bebauungsplan Dannefeld „Alter Hof“ der Hansestadt Gardelegen ist notwendig, um gemäß § 1 (3) BauGB eine rechtsverbindliche, städtebauliche Entwicklung und Ordnung für diesen Bereich zu garantieren und planungsrechtlich abzusichern.

2.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Dannefeld „Alter Hof“ wird durch die Hansestadt Gardelegen aufgestellt. Die Flächen im Bebauungsplan befinden sich im Privatbesitz. Er wird nach § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) BauGB entwickelt, mit dem Ziel der Wiedernutzbarmachung einer Fläche.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Voraussetzung für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist, dass

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt → der Geltungsbereich liegt innerhalb der Ortslage, an einer Anliegerstraße; die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner 20.000 m²
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² bzw. 70.000 m² nicht überschritten wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB) → die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt 3.300 m², die zulässige Grundfläche ist < 20.000 m²
- kein UVP- pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) → kein UVP - pflichtiges Vorhaben geplant, die Flächen sollen vorwiegend dem Wohnen dienen
- und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH - Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen → derartige Gebiete grenzen nicht an den Geltungsbereich

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB unter anderem solche Pläne, die der Nachverdichtung von Flächen dienen. Aufgrund der Festsetzungen des

vorliegenden Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, wobei die vorhandene Fläche derzeit in Teilen als Freifläche bzw. Kleingartenfläche genutzt wird.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplan Dannefeld „Alter Hof“ hat eine Fläche von ca. 3.300 m². Es sind derzeit keine anderen Bebauungspläne in engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt worden oder vorhanden.

Das Plangebiet ist umlaufend von einer Bestandbebauung mit den dazugehörigen Nutzgärten umgeben. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck eines FFH-Gebietes oder eines Vogelschutzgebietes beeinträchtigt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt somit die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Des Weiteren ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Obgleich auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung und eine entsprechende landschaftsökologische Begutachtung im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB verzichtet werden kann, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine grobe Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten, sowie eine Begehung des Geländes durchgeführt, um mögliche streng oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festzustellen, und zu prüfen, ob durch das Planvorhaben ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG verursacht wird.

2.3 Abgrenzung und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Dannefeld „Alter Hof“ der Hansestadt Gardelegen setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

Dieser liegt in der Gemarkung Dannefeld und umfasst folgendes Flurstück:

Flur : 7

Flurstück : Teilfläche aus 415

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 3.300 m². Die Flurstücksfläche befindet sich in Privatbesitz.

Bild 1: Blick Richtung Süden



Bild 2: Blick Richtung Osten



Bild 3: Sicht Richtung Süden



Bild 4: Sicht Richtung Norden / Straße Alter Hof

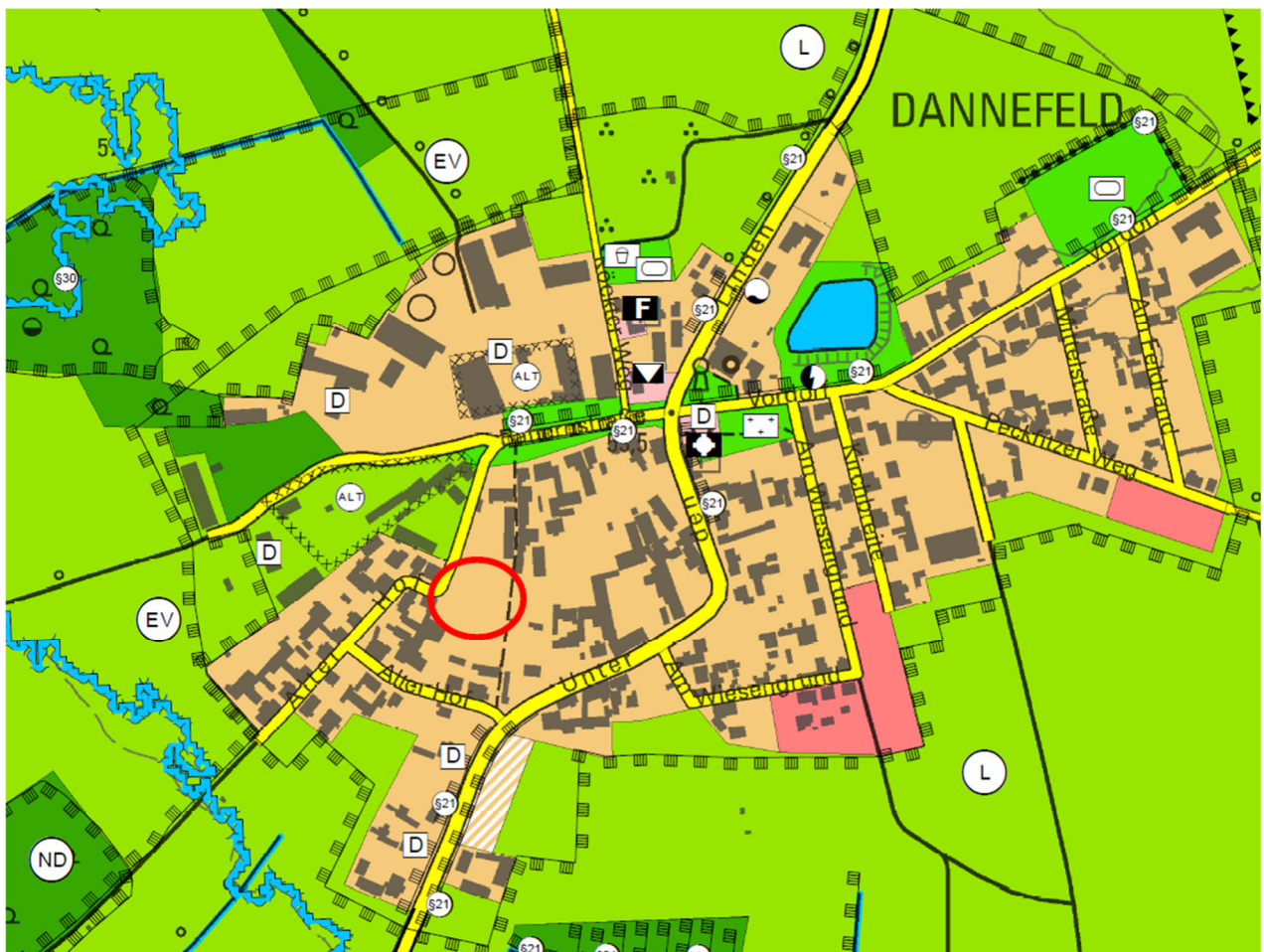


2.4 Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die Hansestadt Gardelegen hat einen gebietsdeckenden Flächennutzungsplan, welcher genehmigt und veröffentlicht ist.

Die Fläche des Geltungsbereiches in der Ortslage Dannefeld ist als Gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Der Bebauungsplan Dannefeld „Alter Hof“ wird nach § 13 a BauGB aufgestellt.



Werden im Flächennutzungsplan Bauflächen ausgewiesen, wie hier in der Ortslage Dannefeld als Gemischte Baufläche, so sind aus diesen in aller Regel die ihnen zugeordneten Baugebiete in einem Bebauungsplan zu entwickeln. Die Zuordnung ergibt sich aus der jeweiligen Kurzbezeichnung der Baugebiete, die mit ihrem ersten Buchstaben die Abkürzung für die

Baufläche wieder aufnehmen sollten. Für den hier betrachteten Geltungsbereich wären dies beispielsweise das MD (Dorfgebiet) – oder MI (Mischgebiet) – oder MK (Kerngebiet). Dannefeld ist eine ländlich geprägte Gemeinde. Eine künftige Nutzung als Dorfgebiet bietet sich hier an, da sich in der näheren Umgebung landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung befinden. Diese genießen Bestandsschutz. Um aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Lärm und Geruch) die Belange der Land- u. Forstwirtschaft zu beachten und damit die Existenz landwirtschaftlicher Betriebe nicht zu beeinträchtigen wird die Fläche im Plangebiet als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO entwickelt.

Damit lassen sich die Schutzansprüche mit der näheren Umgebung in Einklang bringen.

Die regionale Entwicklung der Hansestadt Gardelegen insbesondere der Ortslage Dannefeld wird durch die Aufstellung und Umsetzung der Bauleitplanung nicht beeinträchtigt oder behindert.

2.5 Übergeordnete Planungen

Die Hansestadt Gardelegen ist im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 (LEP 2010) vom 14.12.2010 als Grundzentrum, zur Abdeckung des Grundbedarfes für die Versorgung der Bevölkerung, mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, zur Sicherung der Daseinsvorsorge, festgelegt. Darüber hinaus ist Gardelegen eine landesbedeutsame Industrie- und Gewerbefläche im ländlichen Raum.

Für die Planungsregion Altmark wurde im LEP 2010 LSA unter Z 38 die Hansestadt Gardelegen als zentraler Ort des Grundzentrums festgelegt (Punkt 5.3.3.Z).

Grundzentren übernehmen aufgrund ihrer räumlichen Lage im Siedlungsgefüge, insbesondere aufgrund von Defiziten in der Erreichbarkeit eines Mittelzentrums für die Bevölkerung die Teilfunktionen eines Mittelzentrums

Im Regionalen Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Altmark werden unter „5. Ziele (Z) der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion Altmark“ festgesetzt.

Entsprechend Punkt 5.2.4. sind in Gebieten mit ländlicher Raumstruktur die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen.

Im REP Altmark von 2005 unter Punkt 5.3.13 Z ist Gardelegen als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen.

Der Regionalen Entwicklungsplanes Altmark 2005 (REP Altmark 2005) wurde um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ ergänzt und im Juni 2017 beschlossen (genehmigt 23.04.2018).

Für die Ortslage Dannefeld, als Bestandteil der Einheitsgemeinde Gardelegen, wird im REP Altmark 2005 keine besondere Funktion zugewiesen. Im Rahmen des IGEK (Integriertes gemeindliches Entwicklungskonzept) der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen soll der Ortsteil Dannefeld in seinem Dasein langfristig gesichert werden.

2.5.1 Kurzdarstellung zur Bevölkerungsentwicklung / Bedarf

Die Hansestadt Gardelegen hat einen gebietsdeckenden Flächennutzungsplan. In dieser Planung wird auch eine Analyse zur Bevölkerungsentwicklung der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen betrachtet und dargestellt. Genaue Kennzahlen und ausführlichen Darstellungen zur Bevölkerungsentwicklung sind den Ausführungen des Flächennutzungsplanes zu entnehmen. Für die Ortslage Dannefeld ist anhand der absoluten Zahlen zur Einwohnerentwicklung für die letzten Jahre ein minimaler Rückgang zu verzeichnen. Um hier jedoch gegen steuern zu können ist es notwendig für die Zukunft Bauflächen vorzuhalten, um Bauwillige entsprechende Flächen anbieten zu können. Die Nähe zum Großraum Wolfsburg mit seiner Autoindustrie wird Dannefeld auch weiterhin als Wohnstandort attraktiv sein lassen.

3.) RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Lage der Gemeinde, Geländeverhältnisse und Oberflächenwasser

Die Ortschaft Dannefeld liegt westlich der Hansestadt Gardelegen – im Altmarkkreis Salzwedel. Durch Dannefeld führt die Landesstraße L 20, welche von der Stadt Klötze kommend nach ca. 4 km in die Bundesstraße 188 mündet. Die B 188 kommt aus Richtung Berlin und führt über Wolfsburg zum Großraum Hannover.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortslage Dannefeld und ist über die Straße „Alter Hof“ zu erreichen.

Das Gelände in diesen Bereich ist eben.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Zur Beurteilung der Bodenbeschaffenheit wird noch eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

3.3 Altlasten

In dem nach § 9 BodSchAG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt für den ausgewiesenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlastverdachtsflächen und Altlasten erfasst. Werden bei den Erdbauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen. Gemäß § 3 BodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde. Grundstückseigentümer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für Boden und Gewässer zu ergreifen. Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontamination führen.

3.4 Wasserhaushalt

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dach- und befestigten Flächen der künftigen Wohngrundstücke soll auf den Grundstücken versickert werden.

Bei der Planung der Sickeranlagen sind die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA - A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. als allgemein anerkannte Regeln der Technik einzuhalten.

Für Dannefeld, so auch das Plangebiet, kann von einem mittleren - höchsten Grundwasserstand von ca. 1,50 m unter Oberkante Gelände ausgegangen werden. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind unterirdische Sickeranlagen nicht möglich. Die Versickerung muss deshalb in flach auszubildende Mulden oder als Flächenversickerung über die belebte Bodenzone erfolgen, um auch eine möglichst hohe Reinigungsleistung des Sickerwassers zu erhalten. Es ist ein Mindestabstand von 0,5 m zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand und der Sohle der Versickerungsanlage einzuhalten.

3.5 Vorhandene Vegetationen

Das Plangebiet weist auf Grund der bisherigen Nutzung keine ausgeprägte Vegetation auf. Die umliegenden Flächen sind durch Einfamilienhausbebauung / bzw. alte „Hofstellen“ – mit entsprechenden Nebenanlagen und Nutzgärten geprägt.

3.6 Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind aus der näheren Umgebung keine Einflüsse auf die geplante Bebauung zu erwarten.

Im Bebauungsplan Dannefeld „Alter Hof“ wird als Art der baulichen Nutzung „Dorfgebiet“ (MD) festgelegt. Damit wird kein höherer Schutzanspruch gegenüber der vorhandenen Bebauung ausgewiesen, der Anspruch wird dem umliegenden Bestand angeglichen.
Innerhalb des Plangebietes sind Belastungen aus Lärm- oder Geruchsimmissionen nicht anders zu erwarten, als bei der vorhandenen, angrenzenden Bebauung auch.
Die geplante Bebauung selbst, sowie deren Nutzung führen für die angrenzende Bebauung zu keinen zusätzlichen Immissionen hinsichtlich Geruchs.

3.7 Denkmalschutz / Kampfmittelfreiheit / Brandschutz

- **Denkmalschutz:**

Nach derzeitigem Stand sind keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt.
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, sowie der zuständigen Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA).
Weiter wird auf die einschlägigen Bestimmungen des DenkmSchG LSA, hier insbesondere des § 14 Abs. 9 (dieser besagt... *Die untere Denkmalschutzbehörde kann verlangen, dass der Eigentümer oder der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Kulturdenkmalen diese dokumentiert. Art und Umfang der Dokumentation sind im Rahmen von Auflagen festzulegen. Die Veranlasser von Veränderungen und von Maßnahmen an Denkmalen können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden.*) hingewiesen.

- **Kampfmittelfreiheit**

Beim Altmarkkreis Salzwedel (Ordnungsamt) wurde eine Anfrage zur Kampfmittelbelastung im Bereich des Plangebietes gestellt. In Beantwortung der Anfrage wurde mitgeteilt, dass die betreffenden Flächen anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Sachsen-Anhalt) überprüft wurden.
Erkenntnisse über eine Belastung mit Kampfmitteln konnten nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei Bau- oder anderen erdeingreifenden Maßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass auch auf freigegebenen Flächen, Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Die vorliegenden Erkenntnisse unterliegen einer ständigen Aktualisierung und dadurch kann die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von der bislang getroffenen Einschätzung abweichen.

Insoweit bestehen vorbehaltlich der o.a. Ausführungen des Altmarkkreises Salzwedel keine Bedenken gegen die Durchführung der beantragten Maßnahme im vorgenannten Bereich.

- **Brandschutz / Löschwasserversorgung**

Bei der Erschließung und Bebauung sind nachfolgende Forderungen einzuhalten:

- Sowohl die Durchführung von Rettungseinsätzen wie die Durchführung wirksamer Löscharbeiten durch die Feuerwehr setzen voraus, dass Gebäude für die Feuerwehr zugänglich sind, d. h. dass alle Gebäude und Einrichtungen von öffentlichen Verkehrsflächen aus direkt oder indirekt erreicht werden können (§5 MBO).
- Es ist zu sichern, dass Zufahrten, Zugänge u.a. (Feuerwehrflächen) gemäß DIN 14090 zur Verfügung stehen.
- Die Löschwasserversorgung wird über zwei Flachspiegelbrunnen im Umkreis von 300 m sichergestellt.

4.) PLANUNGSKONZEPT

4.1 Nutzungsstruktur

Die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Dannefeld „Alter Hof“ entspricht der des angrenzenden Bereiches, welcher überwiegend durch Wohnnutzung mit angrenzenden Nutzgärten und Kleintierhaltung geprägt ist. Weiter sind auch land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, welche in einem Dorfgebiet vorzufinden sind, im Umfeld des Plangebietes vorhanden. Die Nutzungsart ist als „Dorfgebiet“ (MD) festgelegt, so dass hier die Nutzungsform dem näheren Umfeld entspricht.

4.2 Verkehrserschließung

Die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die vorhandene Ortsstraße „Alter Hof“ zur Ortsdurchgangsstraße L 20 – Unter den Linden. Diese Straße führt weiter zur B 188, welche schlussendlich eine Anbindung zum übergeordneten Verkehr darstellt.

4.3 Natur und Landschaft; Grünordnung

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Biosphärenreservats „Drömling Sachsen-Anhalt. (Verordnung vom 22. Juni 2019)

Gemäß § 1a BauGB ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden.

Wenngleich die Bauleitplanung in diesen Bereich selbst kein Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

Aus diesem Grund sind in einem Bebauungsplan Festsetzungen unter der Zielsetzung zu treffen, welche die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Der Bebauungsplan Dannefeld „Alter Hof“ als Bebauungsplan innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage, stellt jedoch keinen unmittelbaren Einfluss in Natur und Landschaft dar.

Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich einer erneuten Versiegelung von Grundstücksflächen, als Einfluss auf den Naturhaushalt, werden jedoch fiktiv festgesetzt.

5.) FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet als „Dorfgebiet“ (**MD**) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt

§ 5 BauNVO besagt,

- (1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

Innerhalb des Dorfgebietes (MD) erfolgt eine Differenzierung der Nutzung gemäß § 1 Abs. 5-8 BauNVO. Folgende Nutzungen des § 5 Abs. (2) BauNVO werden **nicht** zugelassen:

- Nr. 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
Nr. 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 8. Gartenbaubetriebe,
Nr. 9. Tankstellen

Die im Absatz (3) des § 5 BauNVO aufgeführten Einrichtungen werden **nicht** zugelassen

- Vergnügungsstätten

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, oder eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzungen bestimmt werden.

- Im Bereich der Planfläche wurde die Grundflächenzahl (**GRZ**) **0,3** festgesetzt.
- Die Höhe baulicher Anlagen wird auf **10 m Firsthöhe** über **OK Straße** begrenzt

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche kann gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden.

- Im Bebauungsplan Dannefeld „Alter Hof“ wird die überbaubare Grundstücksfläche durch **Baugrenzen** festgesetzt.
Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, da hierfür städtebaulich keine Veranlassung besteht.

Auf die Festlegung der Bauweise, gemäß § 22 BauNVO, wird im Geltungsbereich verzichtet.

5.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung und Anbindung der Planfläche an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt auf die angrenzende Straße „Alter Hof“.

Die innere Erschließung, soweit erforderlich, im Plangebiet erfolgt von den jeweiligen Grundstückserwerbern / Inverstoren.

5.5 Festsetzungen zur Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden als Ausgleichsmaßnahmen gemäß Landesnaturschutzgesetz getroffen, um den zusätzlichen notwendigen Eingriff in die Natur möglichst auszugleichen.

Die Verantwortlichkeit und Ausführungszeitraum zur Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch die Hansestadt Gardelegen geregelt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr.20 und § 9 (1a) BauGB

1. Die Befestigung von Stellplätzen für PKW ist ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen, so dass ein geringer Versiegelungsgrad entsteht bzw. auch begrünt werden kann

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

2. Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit Rasen und Gehölzen zu begrünen. Für alle festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Gehölze lt. Gehölzliste zu verwenden.

Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden:

- * bei Laubbaumarten mit 12 - 14 cm Stammumfang,
- * Sträucher für Flächenbepflanzungen 2 x v., 60 - 100 cm Höhe

Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3. Artenschutz:
Bei der Bauausführung sind etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zu informieren.
4. Bauzeitenregelung
Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung, Fällung von Gehölzen) ist zu beachten, dass Bäume, Sträucher, Gebüsch (Gehölze jeglicher Art) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar entfernt werden dürfen. Für den Fall, dass eine bauzeitliche Beschränkung nicht sicherzustellen ist, sind die betroffenen Bauflächen unmittelbar vor Baubeginn durch eine ökologische Baubegleitung auf vorhandene Niststätten zu prüfen.
5. Bei möglichem Brutrevierverlust von Vögeln sind geeignete Gehölzstrukturen mit Sträuchern und Bäumen zu entwickeln (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweise

Bodenschutz:

Boden, der bei Veränderung an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im Übrigen gilt DIN 18915 in der aktuellen Fassung. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind im Bereich befestigter Flächen, wie Stellplätze oder Zufahrten versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB):

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich Biosphärenreservat „Drömling Sachsen-Anhalt“ (Verordnung vom 22. Juni 2019).

Gehölzliste (vorgeschlagene Baum- und Straucharten)

Bäume:

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Sorbus aucuparia - Eberesche
Prunus padus - Traubenkirsche
Salix alba - Weide

Acer platanoides - Spitzahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde

Sträucher:

Berberis vulgaris - Sauerdorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnus
Prunus padus - Traubenkirsche
Ribes sanguineum - Johannisbeere
Böschungsmyrthe - Lonicera pileate

Viburnum opulus - Schneeball
Cornus sanguineum - Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Salix viminalis - Korbweide
Rosa canina – Hundrose
Gewöhnliche Liguster - Ligustrum vulgare

Obstbäume:

Apfel - Schöner von Boskoop
Apfel - Gravensteiner
Morina - Sauerkirsche
Schattenmorelle - Sauerkirsche

Prunus avium - Wildkirsche
Pyrus - Wildbirne
Rote Knorpelkirsche - Süßkirsche)
Graf Althans Reneclaudie - Pflaume

Die Artenliste kann durch entsprechende standortgerechte und einheimische Arten ergänzt werden

5.6 Niederschlagswasserbehandlung / Grundwasserabsenkung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächen- / Niederschlagswasser von befestigten / bebauten Flächen ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst auch einer Weiternutzung als Brauchwasser (WC-Spülung / Grundstücksbewässerung) zuzuführen bzw. in der belebten Bodenzone zu versickern. Hierfür sind zugelassene Versickerungssysteme (z. Bsp. flache Mulden bis 20 cm Tiefe oder Flächenversickerung) zu verwenden, welche einen ausreichenden Grundwasserschutz gewährleisten.

Bei der Planung der Sickeranlagen sind die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA - A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. als allgemein anerkannte Regeln der Technik einzuhalten

Grundwasser

Sollte im Zuge von 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 des Altmarkkreises Salzwedel zu beantragen.

6.) ERSCHLIESSUNG

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesen, der Versorgung mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB), sowie die Sicherung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasser Ver- und Abwasserentsorgung,
- den Anschluss an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung und Anbindung der Planfläche an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die vorhandene Straße „Alter Hof“.

6.2 Ver- und Entsorgungsleitung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser, sowie der Anschluss an das Fernmeldenetz werden für die äußere Erschließung durch bestehende Anlagen in der Straße „Alter Hof“ sichergestellt. Die innere Erschließung erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer

Versorgungsträger sind:

- Energieversorgung Helmstedt (AVACON) , Betriebsteil Gardelegen
- Wasserverband Klötze

- Deutsche Telekom AG
- Altmarkkreis Salzwedel ist mit den Rechten und Pflichten der Abfallentsorgung betraut

Die Abfallentsorgung erfolgt von der Planstraße über die angrenzende Straße „Alter Hof“.

Der vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Alter Hof“ endet derzeit zwischen den Grundstücken Alter Hof Nr. 6 und Nr. 24. Der Kanal muss laut Auskunft vom Wasserverband Klötze bis zum Plangebiet um ca. 32 m verlängert werden. Die Kosten sind durch den jeweiligen Antragsteller / Bauwilligen zu tragen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Bereich des angrenzenden Wohngebietes im Umkreis von 300 m innerhalb der Ortslage durch zwei Flachspiegelbrunnen mit einer Leistung von je 48 m³/h sichergestellt.

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG ist das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser Abwasser.

Im Bereich der Bauflächen ist das anfallende Niederschlagswasser von befestigten / bebauten Flächen auf dem Grundstück zu belassen und möglichst einer Weiternutzung als Brauchwasser (WC-Spülung / Grundstücksbewässerung) zuzuführen bzw. in der belebten Bodenzone zu versickern.

Die Grundwasserstände liegen in diesem Bereich bei ca. 1 bis 2 m unter Flur. Genauere Aussagen sind durch eine Baugrunduntersuchung zu erlangen.

Es wird davon ausgegangen, dass mit einem höchsten Grundwasserstand von 1,30 m bis 1,50 m unter OK Gelände zu rechnen ist. Daher sind unterirdische Versickerungsanlagen, wie Rigolen, nicht heranzuziehen, da hier kein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser von > 1 m geschaffen werden kann.

Für eine gezielte dezentrale Versickerung des abfließenden Niederschlagswassers kommen verschiedene Anlagenarten in Frage. Hier sind Lösungen, wie eine Mulden- oder Flächenversickerung, die in einem höheren Maße den Grundwasserschutz gewährleisten anzuwenden.

Eine punktuelle Versickerung des Regenwassers über Sickerschächte ist aufgrund der hohen zu erwartenden Grundwasserstände ebenfalls nicht zielführend.

Versickerungsanlagen sind gemäß § 60 Abs. 1 WHG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Technische Regel für die hydraulische Bemessung, die Anordnung, die Bauausführung und den Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 in der jeweils gültigen Fassung.

7.) UMWELTSCHUTZ

Der Bebauungsplan Dannefeld „Alter Hof“ hat geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

7.1 Reinhaltung von Wasser

Durch die geplante Nutzung der Flächen im Geltungsbereich als ein allgemeines Wohngebiet – mit dazugehöriger Erschließung ist eine Gefährdung der Oberflächenwasser nicht gänzlich auszuschließen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss anfallendes häusliches Schmutzwasser und Niederschlagswasser gereinigt werden. Die Entsorgung ist über den öffentlichen Anschluss sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennverfahren für Regen- und häusliches Schmutzwasser vorgesehen. In der Straße „Alter Hof“ sind die erforderlichen Schmutzwasserleitungen vorhanden.

Niederschlagswasser ist gem. § 54 Abs. 2 WHG Abwasser, das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließt.

Anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnahe auf dem Grundstück im Geltungsbereich in der belebten Bodenzone zu versickern oder zu verrieseln. Hierfür sind zugelassene Versickerungssysteme (z. Bsp. flache Mulden bis 20 cm Tiefe oder Flächenversickerung) zu verwenden, welche einen ausreichenden Grundwasserschutz gewährleisten.

Eine Erlaubnis für das schadloze Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nach § 69 Abs. 1 WG LSA nicht erforderlich, da das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- und befestigten Flächen von beplanten Grundstücksflächen anfällt. Das Einleiten des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.

Ist auf Grund von Untergrundverhältnissen eine schadloze Ableitung des Niederschlagswassers auf der Oberfläche nicht möglich, sind gesonderte Bedingungen und Anforderungen erforderlich.

Die Niederschlagsentwässerung bzw. – ableitung, als auch die Entnahme oder Nutzung von Grundwasser, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 8 Abs. 1 und 9; WHG).

Diese Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Sollten zur Wärmeversorgung Erdwärmeanlagen errichtet werden, sind gemäß § 49 Abs. 1 WHG die entsprechenden Bohrungen einen Monat vor Ausführung der Bohrarbeiten mit Antrag schriftlich bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Mit der Ausführung der Bohrung darf erst nach Entscheidung der unteren Wasserbehörde begonnen werden.

7.2 Abfallbeseitigung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Dannefeld „Alter Hof“ hat kaum Einfluss auf die Abfallbeseitigung, da diese bereits über die angrenzende Ortsstraße „Alter Hof“ erfolgt. Die Abfallbeseitigung ist durch den Altkreis Salzwedel sichergestellt.

Mit Sonderabfällen ist durch die spätere Nutzung nicht zu rechnen.

7.3 Lärmschutz / Immissionen

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Störender Lärm aus der geplanten Bebauung im Plangebiet ist auf Grund der Klassifizierung der Nutzung als Dorfgebiet und der Kleingliedrigkeit des Gebietes nicht zu erwarten.

Zur angrenzenden Wohnbebauung stellt die Planung in Hinsicht auf Schallimmissionen kein Konfliktpotential dar, da die Richtwerte nach TA Lärm gleichen Anforderungen entsprechen.

Aus dem Plangebiet selbst sind auf Grund der Art der baulichen Nutzung keine Geruchsmissionen zu erwarten.

7.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht, da durch die Planung wesentliche Belange des Umweltschutzes nicht berührt werden. Es handelt sich bei der Bauleitplanung um eine Nach- bzw. Neuverdichtung im Innenbereich, welche mit einer Wohnbebauung bebaut werden soll.

Als Ausgleich für die Versiegelung durch die Bebauung werden im Bebauungsplan auf der neu zu entwickelnden Planfläche neben der allgemeinen Begrünung der Grundstücksflächen durch Rasen auch heimische Baum- und Strauchstrukturen angepflanzt und dauerhaft erhalten.

Der Bebauungsplan Dannefeld „Alter Hof“ muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist erforderlich,

- dass die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des

Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden und

- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollten

7.5 Artenschutz

Die Hansestadt Gardelegen beabsichtigt in der Ortslage Dannefeld eine Wohnbebauung der Innentwicklung zu entwickeln und stellt daher den Bebauungsplan Dannefeld „Alter Hof“ auf.

Dieser liegt in der Gemarkung Dannefeld und umfasst folgendes Flurstück:

Flur : 7

Flurstücke : Teilflächen aus 415

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von 3.300 m².

Der Standort des Bebauungsplanes weist auf Grund der bisherigen Nutzung kaum gewachsene Gehölzstrukturen auf, welche ein wichtiges Habitat für verschiedene Singvögel sind. Hier sind eher die umliegenden Nutzgärten von Bedeutung.

Mit Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden, indem u.a. Gehölzfällungen und Rodungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Tiere (März bis September) erfolgen.

Im Rahmen der Entwicklung des Gebietes wurde durch das PIK eine grobe Betrachtung vorkommender Arten bzw. Lebensgemeinschaften vorgenommen. Diese beziehen sich hauptsächlich auf die Avifauna (Vogelarten) und die mit einer künftigen Beeinträchtigung im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung.

Am 23.04.2020 fand hierzu eine Begehung durch das PIK GmbH auf dem Grundstück, sowie angrenzenden Bereiche statt.

Folgende Arten wurden beobachtet:

Artenname		Status	Bemerkung
Amsel	Turdus merula	B	Nestbau
Blaumeise	Cyanestes caeruleus	NG	Nahrungssuche
Kohlmeise	Parus major	NG	Nahrungssuche
Star	Sturnus vulgaris	NG	Nahrungssuche

Erläuterungen zur Tabelle

Status

B = Brutvogel NG = Nahrungsgast

Der Geltungsbereich ist durch eine umliegende Begrünung in Form von Sträuchern und Bäumen im Bereich der Nutzgärten geprägt.

Daher dient der angrenzende bestehende Strauch und Baubewuchs, welcher sich in den Randbereichen des Geltungsbereiches befindet hauptsächlich der Nahrungssuche für vorkommende Vogelarten.

Mit der Umsetzung der Bauleitplanung soll der umliegende Strauch- und Baubewuchs auch innerhalb der Planfläche aufgebaut werden.

Insbesondere aufgrund der geringen Flächenausdehnung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Dannefeld „Alter Hof“ kann dessen Besiedlungsmöglichkeit durch die Brutvogelfauna und die Nutzung durch Fledermäuse als gering eingeschätzt werden.

Alle genannten Arten finden in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet geeignete Ausweichhabitate vor.

Eventuell notwendige Rodungen von Einzelgehölzen sind außerhalb der Brutzeit (März bis September eines Jahres) vorzunehmen, so dass eine Beeinträchtigung vorkommender Brutvögel ausgeschlossen werden kann.

7.6 Mikroklima / Luft

Durch die geringe Größe des Untersuchungsraumes kann sich kein eigenes Klima entwickeln, vielmehr bestimmt die Gesamtheit der Klimatope der Umgebung die klimatische Funktion des Raumes.

Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb von Siedlungsbereichen, seiner Kleinräumigkeit, dem Fehlen geschlossener Gehölzbestände und dem geringen Anteil großkroniger Laubgehölze (unbedeutend hinsichtlich Frischluftentstehung) wird von einer geringen Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes „Luft“ ausgegangen.

8.) STÄDTEBAULICHE WERTE

8.1 Flächenbilanz

Bruttobaulandfläche	3.300 m ² 0,33 ha	100 %
Nettobaulandfläche	1.485 m ² 0,148 ha	45 %

9.) BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der Bebauungsplan Dannefeld „Alter Hof“ befindet sich auf einer Teilfläche des Flurstückes 415. Es ist geplant, die Fläche des Bebauungsplanes aus dem Flurstück 415 herauszumessen und evtl. neu zu parzellieren. Die Vermessung erfolgt in Abstimmung zwischen dem Inverstor und dem Eigentümer des Grundstücks.

10.) DURCHFÜHRUNG DES B- PLANES

Die Durchführung des Bebauungsplanes, mit den damit verbundenen Kosten erfordert seitens der Hansestadt Gardelegen keine weiteren Aufwendungen.

Zur Umsetzung der Bauleitplanung und den damit verbundenen Kosten ist zwischen der Hansestadt Gardelegen und dem Investor ein Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB abgeschlossen worden.

PIK Planungs- und Ingenieurbüro Klötze GmbH
Planverfasser

