

ALTMARK PROJEKT

GARDELEGEN GMBH

PLANUNGSGESELLSCHAFT

HOCHBAU / TIEFBAU

Büro: Stendaler Chaussee 9, 39638 Gardelegen

Tel.: 03907/774030, Fax: 03907/774059



ERGÄNZUNGSSATZUNG

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB

„Berger Dorfstraße“

Gardelegen, OT Berge

Entwurf

Stand September 2020

Teil 1

Begründung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ausgangslage und Erforderlichkeit	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung von Ergänzungssatzungen	6
3. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
4. Rahmenbedingungen	8
4.1 Altlasten	8
4.2 Denkmalschutz	8
4.3 Kampfmittelfreiheit	8
4.4 Brandschutz / Löschwasserversorgung	9
5. Planinhalt und Festsetzungen	9
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	9
5.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.3 Erschließung	10
5.3.1 Verkehrsflächen	10
5.3.2 Ver- und Entsorgung	10
6. Umweltauswirkungen	10
7. Städtebauliche Werte	10



1. Ausgangslage und Erforderlichkeit

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten, nicht mit einem B-Plan überplanten, Ortsteils ergibt sich nach § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB). Gerade im Übergang zum Außenbereich ist die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils vom Außenbereich oft nicht leicht.

Nach § 34 Abs. 4 BauGB hat die Gemeinde die Möglichkeit mittels drei verschiedener Innenbereichssatzungen den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegen.

Im Ortsteil Berge der Stadt Gardelegen befindet sich am Ende der Straße „Berger Dorfstraße“ ein Grundstück für das es eine Bauvoranfrage gibt. Nach Prüfung der Sachlage hat sich die Stadt Gardelegen entschlossen für dieses Gebiet eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB aufzustellen.

Bild 1 zeigt die Lage des Plangebietes in der Ortslage Berge.

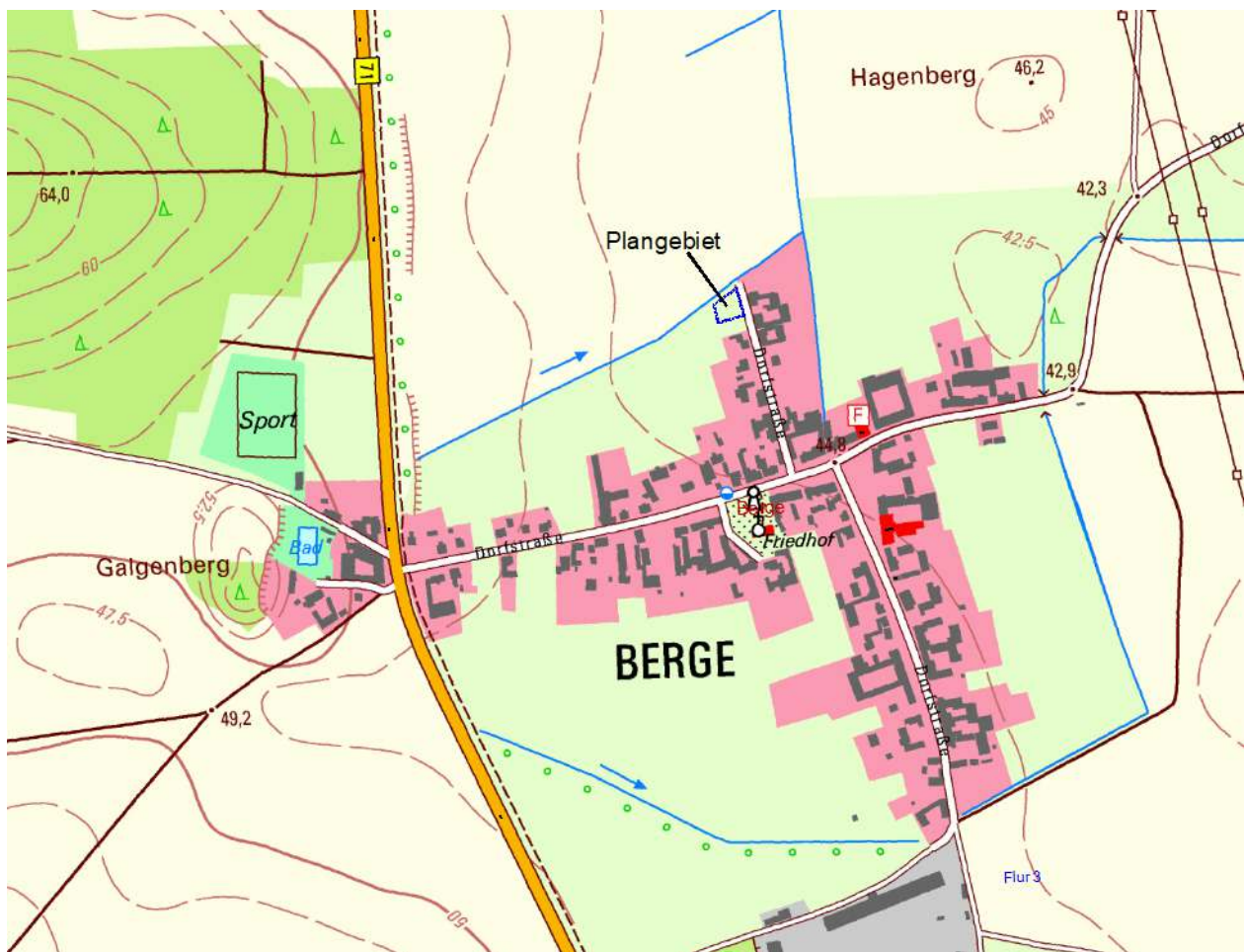


Bild 1: Lage des Plangebietes in der Ortslage Berge

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage Berge an der Straße „Berger Dorfstraße“. Für die Schaffung von Baurecht steht der Stadt Gardelegen neben der Möglichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans das Instrumentarium einer Ergänzungssatzung nach § 34



Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Verfügung. Über eine Ergänzungssatzung lassen sich einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen. Die einbezogenen Flächen müssen dabei durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein. In den nachfolgenden Bildern wird die derzeitige Situation in diesem Bereich gezeigt.



Bild 2: Straße „Berger Dorfstraße“ in südlicher Richtung, rechts befindet sich das Plangebiet



Bild 3: Östlich angrenzende Bebauung



Bild 4: Südlich angrenzende Bebauung



Bild 5: Plangebiet in südwestlicher Richtung

Hieraus kann man sehen, dass das hier der Fall ist. Das Gebiet ist durch eingeschossige Wohnbebauung mit Nebenglass geprägt. Nördlich an das Plangebiet schließt ein Graben an. Die nördliche Plangebietsgrenze befindet sich in einem Abstand von min. 5 m zur südlichen Böschungskante des Grabens.

Durch die Einbeziehung des Plangebietes wird die Ortslage Berge in diesem Bereich vernünftig abgerundet.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung von Ergänzungssatzungen

Folgende Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung werden im § 34 Abs. 5 BauGB aufgeführt:

1. *sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,*
2. *die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nichtbegründet wird und*
3. *keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*

Diese Voraussetzungen sind alle für das Plangebiet gegeben.

3. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Entsprechend dem „Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)“ und dem „Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark“ der Landkreise Salzwedel und Stendal besitzt die Stadt Gardelegen eine zentrale Bedeutung für den südlichen Teil des Altmarkkreises Salzwedel und stellt einen Entwicklungsschwerpunkt für Handel, Dienstleistung und Gewerbe dar. Im LEP-LSA, Punkt 2.1.Z38 wird die Kernstadt Gardelegen aufgrund ihrer räumlichen Lage im Siedlungsgefüge als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums festgesetzt.

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.

Die zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen. Damit verbunden sind bei Bedarf auch Erweiterungen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Damit entspricht das Planvorhaben dieser Zielsetzung.

Die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung nach der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose hat sich Gardelegen etwas positiver entwickelt.

Nach der Prognose wurde für 2019 mit 22.361 Einwohnern gerechnet. Nach dem Stand des Einwohnermeldeamtes beträgt die Einwohnerzahl zum 31.12.2019 aber 22.590 Personen. Der Abwärtstrend konnte etwas eingedämmt werden.

Die Stadt Gardelegen hat in den letzten Jahren die wirtschaftliche Entwicklung, unter Anwendung der Programme zur Entwicklung der Wirtschaft (GA – Mittel), im Wesentlichen auf die Kernstadt konzentriert. Es wurden Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesen, die zu weiteren Ansiedlungen geführt haben.

Im Ergebnis kann der Bereich Gardelegen des Arbeitsamtsbezirkes Stendal, auf eine Arbeitslosenquote von 7,7 %, zum Aug.2015 verweisen. Dies liegt deutlich unter dem Landesdurchschnitt, 10% im Landesdurchschnitt im August 2015.

Die Ertragslage der Einzel- und Mehrfamilienhaushalte führt zu weiteren Nachfragen hinsichtlich von Wohnungseigentum. Im ländlichen Bereich wird dies vorrangig über Eigenheime realisiert und weniger über Eigentumswohnungen, weil sich die Grundstückspreise noch in moderaten Bereichen befinden.

Auch der Leerstand in der Wohnungsvermietung ist gegenüber dem Landesdurchschnitt sehr niedrig und liegt z. B. bei der Wobau Gardelegen GmbH, als größtem Vermieter in der Region, unter 5 % und ist damit keine Alternative.

Zusätzlicher Bedarf entsteht auch weiterhin durch höhere Ansprüche an die Größe der Wohnflächen. Die üblichen Wohnungsbauten bis 1990 weisen Flächen von max. 70 m² – 80 m² aus. Die Anforderungen entwickeln sich im Trend aber auf 100 m² und größer.

Zur Absicherung der Nachfrage sowie Sicherung des Wirtschaftsstandortes Gardelegen ist die Ausweisung weitere Wohnbaufläche, auch in den Ortsteilen, zwingend erforderlich.

4. Rahmenbedingungen

4.1. Altlasten

In dem nach § 9 BodSchAG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt für den ausgewiesenen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung keine Altlastverdachtsflächen und Altlasten erfasst. Werden bei den Erdbauarbeiten im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung 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.

4.2 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Stand sind keine 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 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (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. Auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA, insbesondere dessen § 14 Abs.9, ist aufmerksam zu machen.

4.3 Kampfmittelfreiheit

Beim Altmarkkreis Salzwedel wurde eine Anfrage zur Kampfmittelbelastung im Bereich des Plangebietes gestellt. In Beantwortung der Anfrage wurde mitgeteilt, dass die betreffenden Flächen anhand der zur Zeit 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 keine Bedenken gegen die Durchführung der beantragten Maßnahme im vorgenannten Bereich.

4.4 Brandschutz/Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird durch 1 Flachspiegelbrunnen mit einer Leistung von je 48 m³/h sichergestellt.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Fläche eignet sich durch ihre günstige Lage zu den vorhandenen Erschließungsanlagen und durch die umliegende Bebauung für die geplante Nutzung als Wohngebiet.

Die Nutzung die im „Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, wird gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 nicht Bestandteil der Ergänzungssatzung.

5.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Baugrenze bestimmt.

Nebenanlagen sind bis zu einer maximalen Bebauungstiefe von 40,0 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

5.3 Erschließung

5.3.1 Verkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt westlich an die Straße „Berger Dorfstraße“ an.

5.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorh. Leitungssystem in der Straße „Berger Dorfstraße“. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz in der Straße „Berger Dorfstraße“.

Der Bauherr hat den Antrag auf Anschluss an die Ver- und Entsorgungsmedien selbst zu stellen. Alle dadurch anfallenden Kosten, incl. Baukosten für die Herstellung von Anschlussleitungen, hat der Bauherr/Antragsteller selbst zu tragen.

Das auf dem Wohngrundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen zu versickern. 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.

6. Umweltauswirkungen

Umwelt- und Naturschutzrechtliche Belange werden in einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung behandelt.

7. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebietes	791 m²
➤ Wohngebiet	629 m ²
➤ Baufeld	347 m ²
➤ Fläche für Anpflanzung	162 m ²

Gardelegen, September 2020



Unterschrift des Entwurfsverfassers