

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

Theerhütte

Stand 01/2022

Teil 1

Begründung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ausgangslage und Erforderlichkeit	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung von Ergänzungssatzungen	5
3. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
4. Rahmenbedingungen	7
4.1 Bodenschutz und Altlasten	7
4.2 Wasserhaushalt	7
4.3 Immissionsschutz	7
4.4 Denkmalschutz	8
4.5 Kampfmittelfreiheit	8
4.6 Brandschutz / Löschwasserversorgung	8
5. Planinhalt und Festsetzungen	9
5.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung	9
5.1.1 Dorfgebiet	9
5.1.2 Grünfläche	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.3 Baugrenzen	9
5.4 Erschließung	9
5.4.1 Verkehrsflächen	9
5.4.2 Ver- und Entsorgung	9
5.4.3 Oberflächenentwässerung	10
6. Umweltauswirkungen	10
7. Städtebauliche Werte	10

1. Ausgangslage und Erforderlichkeit

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten, nicht 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 festzulegen.

Im Ortsteil Theerhütte der Stadt Gardelegen befindet sich am östlichen Rand der Ortslage ein Grundstück, auf dem eine Wohnbebauung vorgesehen ist. 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 Theerhütte.

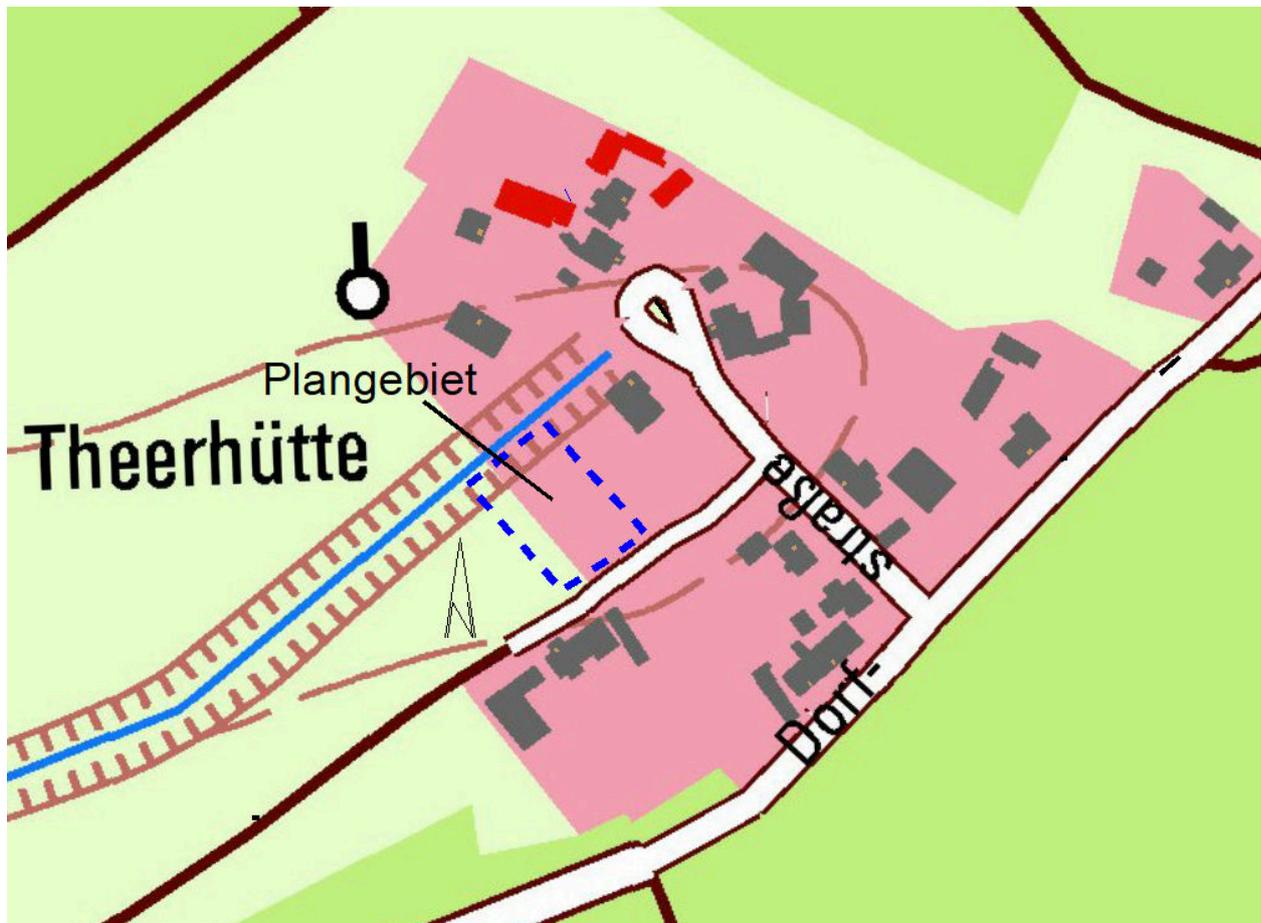


Bild 1: Lage des Plangebietes in der Ortslage Theerhütte

(Auszug aus der Top. Karte 1:25000)

Das Plangebiet, Flurstück 46 in der Gemarkung Letzlingen, Flur 9, liegt am östlichen Rand der Ortslage Theerhütte, nördlich der Dorfstraße.

Die Bilder 2 bis 4 zeigen das Plangebiet und die angrenzende Bebauung sowie die Nutzung.



Bild 2: Westlich angrenzende Bebauung (eigene Aufnahme, 07/2021)



Bild 3: Blick in östliche Richtung mit südlich angrenzender Bebauung
(eigene Aufnahme, 07/2021)



Bild 4: Blick auf das Plangebiet mit westlich und südlich angrenzender Bebauung
(eigene Aufnahme, 07/2021)

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, nicht begründet 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.

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

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 hat sich für die Hansestadt Gardelegen nach der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose positiv entwickelt.

Nach der Prognose wurde für 2021 mit 21.881 Einwohnern gerechnet. Nach dem Stand des Einwohnermeldeamtes beträgt die Einwohnerzahl zum 31.12.2021 aber 22.339 Personen.

Der Abwärtstrend konnte etwas eingedämmt werden.

Die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen hat seit dem 22.07.2020 einen rechtskräftigen gebietsdeckenden Flächennutzungsplan. In dieser Planung wird auch eine Analyse zur Bevölkerungsentwicklung der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen betrachtet und dargestellt. Ausführliche Darstellungen zur Bevölkerungsentwicklung sind den Ausführungen des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

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

4. Rahmenbedingungen

4.1. Bodenschutz und 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.

Zur Erfüllung des vorsorgenden Bodenschutzes sind unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit folgende Hinweise zu beachten:

1. Werden bei den Erdbauarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossenen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen.
2. Der bei der Baumaßnahme anfallende Boden ist in seinen Eigenschaften zu erhalten und zur Verbesserung und zum Erhalt der Bodenstruktur einschließlich der Bodenfunktionalität an anderer Stelle in den Oberboden (Mutterboden) einzusetzen. Der Mutterbodenabtrag ist auf das erforderliche Maß zu begrenzen.
3. Nicht vermeidbarer Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen oder sinnvoll zu verwerten. Vor Einbau ortsfremder Materialien muss deren Schadensfreiheit nachgewiesen werden.

4.2 Wasserhaushalt

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördlich grenzt ein Gewässer II. Ordnung, der Graben Wanneweh, an das Plangebiet an.

Es ist ein Mindestabstand von 5 m von der Böschungskante des Grabens einzuhalten. Dies gilt für die Baugrenze, Wege, Bepflanzungen und Einfriedungen.

Auf dem Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser sollte auf diesem versickert werden.

Eine Nutzung als Brauchwasser sollte in die weitere Planung einbezogen werden.

Die gesetzlichen Grundlagen für Grundwasserabsenkungen/ -entnahmen sind einzuhalten.

Geplante Nutzungen im Bereich Erdwärme und Brunnen sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu beantragen.

4.3 Immissionsschutz

Vom Vorhaben werden immissionsschutzrechtlichen Belange berührt jedoch nicht beeinträchtigt.

Durch seine Nähe zum Truppenübungsplatz kann es im Plangebiet, je nach Windrichtung und -stärke, zu Emissionseinwirkungen kommen. Hieraus zurückzuführende Beschwerden und Ersatzansprüche werden nicht anerkannt.

4.4 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Stand sind keine Funde oder Befunde bekannt.

Erforderliche Erdarbeiten sind beim Landesamt für Denkmalschutz und der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig anzuzeigen.

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.

4.5 Kampfmittelfreiheit

Das betreffende Flurstück wurde vom Altmarkkreis Salzwedel anhand von derzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Sachsen-Anhalt) überprüft. Das Flurstück ist als „ehemals militärisch genutzte Fläche“ und somit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen.

Bei Erdaufschlüssen können Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden.

Die vorliegenden Erkenntnisse unterliegen einer ständigen Aktualisierung und dadurch kann die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von der bislang getroffenen Einschätzung abweichen.

4.6 Brandschutz/Löschwasserversorgung

Bei der geplanten und vorhandenen bebauung ist von einem Löschwasserbedarf von 48 m³/h auszugehen. Nördlich der Dorfstraße befindet sich ein Flachspiegelbrunnen mit einer Leistung von 48 m³/h zur Löschwasserversorgung. Eine Erreichbarkeit der Gebäude von öffentlichen Verkehrsflächen ist für eine wirksame Brandbekämpfung zwingend erforderlich.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

5.1.1 Dorfgebiet

Im Plangebiet wird eine Fläche von ca. 722 m² als „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die Fläche eignet sich durch ihre günstige Lage zu den vorhandenen Erschließungsanlagen und durch die umliegende Bebauung mit vorwiegend Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten für die geplante Nutzung.

Die Nutzung die im „Dorfgebiet“ nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, wird gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 nicht Bestandteil der Ergänzungssatzung.

5.1.2 Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet wird eine Fläche von ca. 633 m² als private Grünfläche festgesetzt. Im südlichen Teil des Plangebietes betrifft das eine Fläche von ca. 482 m², auf der sich mehrere erhaltenswürdige Bäume befinden.

Im nördlichen Bereich handelt es sich um eine Fläche von ca. 151 m², die als Gewässerschonstreifen dient. Alle erforderlichen und notwendigen Arbeiten zur Unterhaltung des Grabens sind durch den Grundstückseigentümer zu dulden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit einem Vollgeschoss bestimmt.

5.3 Baugrenzen

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

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.4 Erschließung

5.4.1 Verkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt nördlich an einen öffentlichen Weg an.

5.4.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorh. Leitungssystem in der Straße.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz in der Straße.

Alle dadurch anfallenden Kosten, inkl. Baukosten für die Herstellung von Anschlussleitungen, hat der Bauherr/Antragsteller selbst zu tragen.

5.4.3 Oberflächenentwässerung

Das auf dem Wohngrundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf diesem zu versickern. Es ist mit einem Grundwasserstand von 2–3 m unter OKG zu rechnen. 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 der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und der faunistischen Potenzialanalyse behandelt. Beide Dokumente sind Bestandteil der Ergänzungssatzung und in der Anlage beigefügt.

7. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebietes	1.355 m²
➤ Dorfgebiet	ca. 722 m ²
➤ Grünfläche	ca. 633 m ²

Gardelegen, Januar 2022



Unterschrift des Entwurfsverfassers