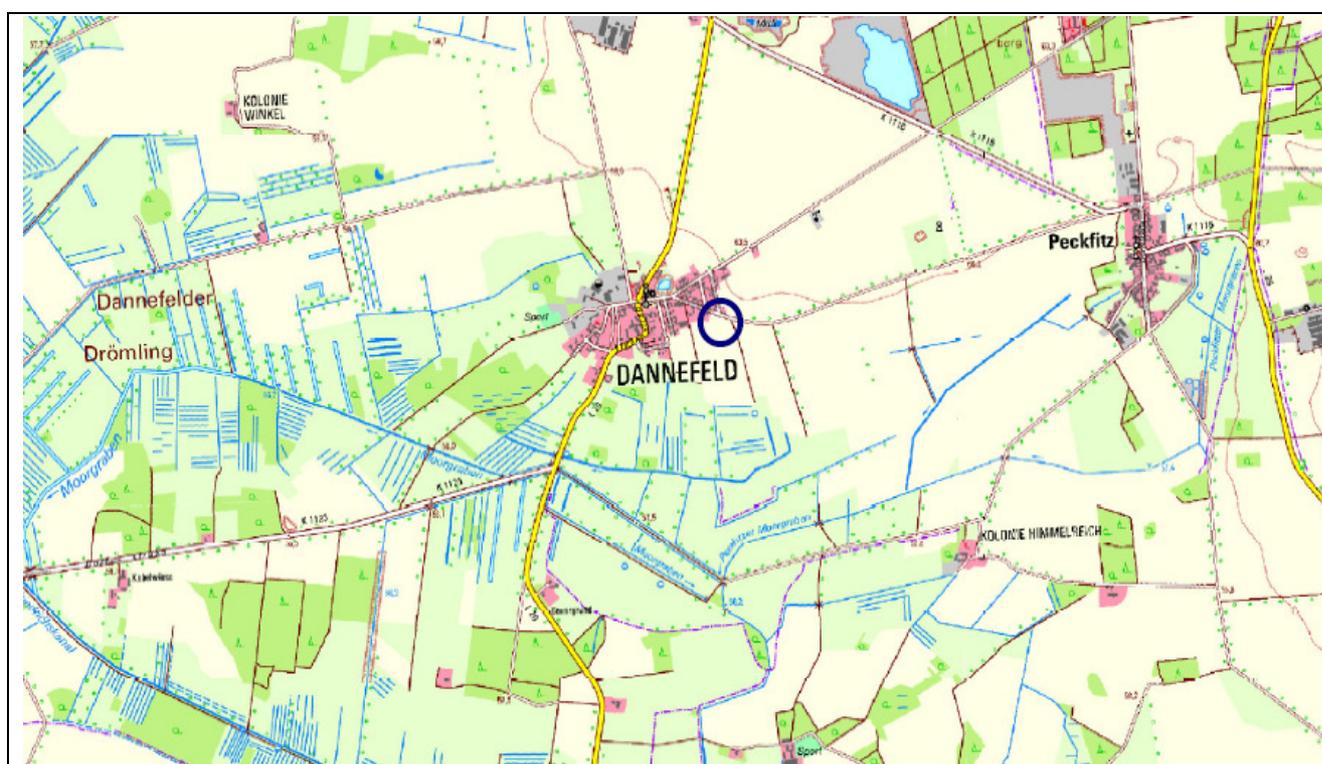


# ERGÄNZUNGSSATZUNG

## „Dannefeld - 02 Peckfitzer Weg“



**ENTWURF -- Begründung zur Ergänzungssatzung**

Stand : Mai 2015

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

### **Entwurf der Begründung zur Ergänzungssatzung Dannefeld, Hansestadt Gardelegen**

1. Rechtsgrundlage
2. Veranlassung
  - 2.1 Ziele und Notwendigkeit
  - 2.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
3. Rahmenbedingungen
  - 3.1 Geländeverhältnisse, Oberflächenwasser
  - 3.2 Altlasten
  - 3.3 Wasserhaushalt
  - 3.4 Vorhandene Vegetation und Artenschutz
4. Planungskonzept
  - 4.1 Nutzungsstruktur
  - 4.2 Verkehrserschließung
5. Festsetzungen zum Ergänzungsbereich
  - 5.1 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Verkehrsflächen
  - 5.4 Grünordnung
6. Erschließung
  - 6.1 Ver- und Entsorgung
7. Umweltschutz
  - 7.1 Reinhaltung der Gewässer
  - 7.2 Lärmschutz / Immissionen
  - 7.3 Naturschutz und Landschaftspflege
    - 7.3.1 Gesetzliche Vorgaben
    - 7.3.2 Bestandserhebung und Bewertung
    - 7.3.3 Zu erwartende Beeinträchtigungen; Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
    - 7.3.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

# Entwurf der Begründung zur Ergänzungssatzung Dannefeld

## 1.) RECHTSGRUNDLAGEN

Die Ergänzungssatzung „Dannefeld – 02 Peckfitzer Weg“ soll gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB aufgestellt und beschlossen werden.

Danach ist durch Beschluss der Hansestadt Gardelegen die im Plan umgrenzte Fläche, welche zurzeit als Außenbereichsfläche zu betrachten ist, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Künftige Vorhaben sind nach § 34 BauGB und ergänzend nach den Festsetzungen dieser Ergänzungssatzung zu beurteilen.

Die Ergänzungssatzung wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan von Dannefeld entwickelt. Hier ist die Fläche der Ergänzungsfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

## 2. VERANLASSUNG

### 2.1 Ziele und Notwendigkeit

In der Ortslage Dannefeld, der Hansestadt Gardelegen soll eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden. Die Einbeziehung soll auf Grundlage einer Ergänzungssatzung erfolgen.

Voraussetzung für die Aufstellung von Ergänzungssatzungen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist, dass sie

1. mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. nicht die Grundlage für Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Natura 2000- Gebietes i. S. des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Die Ergänzungssatzungen dienen der Schaffung von Bauland und haben eine dem Bebauungsplan ähnliche Funktion. Ihr Anwendungsbereich ist jedoch begrenzt und Rechtsfolge dieser Satzungen ist die Anwendung der Zulässigkeitsbereiche des § 34 Abs. 1 bis 3a.

Die Ergänzungssatzung wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan von Dannefeld entwickelt, indem die Ergänzungsfläche als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Die Gemeinde Dannefeld wurde im Jahr 2011 in die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen eingemeindet. Der Ortsteil Dannefeld hat ca. 328 Einwohner und liegt ca. 18 km westlich von Gardelegen, im Westen des Altmarkkreises Salzwedel.

Der zu ergänzende Bereich befindet sich im östlichen Randbereich der Ortslage. Er liegt am Peckfitzer Weg, gegenüber einer bereits vorhandenen Bebauung, bestehend aus Wohn- und Nebengebäuden. Das zu beplanende Gebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt. Die süd- und östlich angrenzenden Flächen dienen ebenfalls, in zusammenhängenden Schlägen, einer landwirtschaftlichen Nutzung.

In den zurückliegenden Jahren wurden vorwiegend freie Grundstücke innerhalb der Ortslage bebaut. Vor Aufstellung dieser Satzung erfolgte nochmals eine Bestandsaufnahme von freien Baugrundstücken innerhalb der Ortschaft und es wurde geprüft, ob sie dem freien Markt zur Verfügung stehen. Die in Betracht kommenden Grundstücke befinden sich ausschließlich in privater Hand, so dass hier Rücksprachen mit einzelnen Eigentümern geführt wurden. Es zeigte sich jedoch, dass die in Frage kommenden Flächen nicht zum Verkauf stehen und dem Eigenbedarf der Eigentümer dienen bzw. bewirtschaftet werden. Bebaute Grundstücke, welche durch Rückbau bzw. Abriss als Baugrundstücke genutzt werden könnten stehen ebenfalls nicht zur Verfügung, so dass innerhalb der Ortslage derzeit keine freien, bebaubaren Flächen zu Verfügung stehen.

Um jedoch auch in Ortsteilen der Hansestadt ansässige bzw. aufgewachsene Einwohner zu halten, bzw. Anfragen auf Bauflächen gerecht zu werden, erachtet es die Stadt für notwendig, auch im Ortsteil Dannefeld neue Baufläche auszuweisen und den ländlichen Raum zu stärken. Aus der im Planteil dargestellten Fläche soll eine bebaubare Grundstücksfläche entstehen, welche eventuell in zwei bis drei Einzelflächen geteilt wird und auf der eine Wohnbebauung mit entsprechenden Nebenanlagen errichtet werden kann. Diese soll sich in die angrenzende Umgebung einfügen und zu einem geschlossenen Bild der anliegende Straße führen. Der Peckfitzer Weg ist bis zum Ende der vorhandenen nördlich Bebauung voll erschlossen und ausgebaut. Die Ergänzungsfläche hat eine Größe von 4.250 m<sup>2</sup> und stellt für die in der Gesamtheit zu betrachtenden Ackerfläche, aus der diese Fläche entnommen wird, einen geringen Verlust dar. Die Agrarfläche selbst hat

eine geringe Bodenwertigkeit, von 29 BP. Die Bewirtschaftung der Ackerfläche wird mit der Realisierung dieser Satzung nicht eingeschränkt. Eine Zufahrt zum öffentlichen Bereich (Peckfitzer Weg) bleibt ebenfalls erhalten. Mit dem derzeitigen ansässigen Pächter erfolgte vor Aufstellung dieser Satzung eine Abstimmung bezüglich der Inanspruchnahme dieser Fläche.

Die Hansestadt Gardelagen beabsichtigt mit der Ergänzungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige geregelte Bebauung zu schaffen. Das Gebiet der Ergänzungssatzung lässt sich in Einklang mit dem Ortsbild bringen, da bereits eine einseitige Bebauung entlang des Peckfitzer Weges vorhanden ist und das prägende Ortsbild nicht wesentlich verändert wird. Eine künftige Bebauung soll sich in die vorhandene dörfliche Struktur einbinden. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sollen dabei berücksichtigt werden.

Die regionale Entwicklung der Einheitsgemeinde wird durch die Umsetzung der Satzung im Ortsteil Dannefeld nicht beeinträchtigt oder behindert.

## **2.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst eine Fläche südlich des Peckfitzer Weges, am östlichen Rand der Ortschaft Dannefeld.

Mit dieser Ergänzungssatzung ist folgende Fläche überplant:

Gemarkung : Dannefeld

Flur : 8

Flurstück : Teilfläche aus 35 /10

Die überplante Fläche beträgt ca. 4.250 m<sup>2</sup>.

Die Fläche befindet sich in Privatbesitz.

## **3. RAHMENBEDINGUNGEN**

### **3.1 Geländeverhältnisse und Oberflächenwasser**

Das Ergänzungsgebiet befindet sich im östlichen Randbereich der Ortslage Dannefeld und westlich der Hansestadt Gardelagen. Das Gelände im beplanten Bereich ist eben.

Das Oberflächenwasser vorhandener baulichen Anlagen und der angrenzenden Freiflächen versickert innerhalb des Ergänzungsgebietes und wird nicht zentral abgeleitet.

### **3.2 Altlasten**

Die Flächen im Geltungsbereich sind nicht im Altlastenkataster des Altmarkkreises Salzwedel als Altlasten / Altlastenverdachtsflächen registriert.

### **3.3 Wasserhaushalt**

Im und direkt angrenzend zum Ergänzungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

### **3.4 Vorhandene Vegetationen und Artenschutz**

Im Plangebiet ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung keine ausgeprägte Vegetation vorhanden. Derzeit dient die Fläche als Teilstück einer Ackerfläche und wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Drömling bzw. im Landschaftsschutzgebiet Drömling. Es weist aber keine im Sinne des § 30 (2) BNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf.

Das FFH-Gebiet Grabensystem Drömling befindet sich westlich in ca. 800 m und das FFH-Gebiet Drömling westlich in ca. 4,6 km Entfernung.

Östlich in ca. 100 m Entfernung, befindet sich das Vogelschutzgebiet Feldflur bei Kusey und westlich in ca. 600 m das Vogelschutzgebiet Drömling.

## **4. PLANUNGSKONZEPT**

### **4.1 Nutzungsstruktur**

Eine Art der baulichen Nutzung für das zu ergänzende Gebiet wird nicht festgelegt.

Die künftige Bebauung soll sich der näheren Umgebung angleichen. Diese ist durch Wohnbebauung mit entsprechenden Nebenanlagen geprägt.

#### **4.2 Verkehrserschließung**

Die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über den angrenzenden Peckfitzer Weg und Lindenstraße, die als Landesstraße L 20 nach Wenze und weiter führend bis Klötze bzw. entgegengesetzt zur Bundesstraße B 188 und weiterführend nach Gardelegen führt. Der Peckfitzer Weg ist ausgebaut und geht weiterführend in einen Feldweg über in Richtung Peckfitz.

### **5. FESTSETZUNGEN ZUM ERGÄNZUNGSBEREICH**

#### **5.1 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.  
Es wird die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

#### **5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche kann gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden.  
Auf die Festlegung der Bauweise, gemäß § 22 BauNVO wird im Ergänzungsbereich verzichtet.  
Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **5.3 Verkehrsflächen**

Die Erschließung und Anbindung der Ergänzungsfläche an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über den anliegenden Peckfitzer Weg. Die Erschließung ist gesichert.

#### **5.4 Festsetzungen zur Grünordnung**

Grünordnerische Festsetzungen zum Ergänzungsbereich der Ergänzungssatzung werden als Ausgleichsmaßnahmen gemäß Landesnaturschutzgesetz getroffen, um den zusätzlichen notwendigen Eingriff in die Natur möglichst auszugleichen.

#### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (1a) BauGB

1. Die Befestigung von Stellplätzen für PKW ist ausschließlich mit einem mindestens wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Dabei ist ein Versickerungsgrad von 20 % (entsprechend einem Abflussbeiwert von max. 0,8) zu gewährleisten.

#### **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung**

nach § 9 (1) Nr. 20; 25a und 9(1a) BauGB

2. Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten zu begrünen und mit Gehölzen zu bepflanzen
3. Innerhalb des Geltungsbereiches sind 6 Stk Laub-/ Obstbäume zu pflanzen
4. An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine 2 m breite Strauch – Baumhecke mit einer Länge von insgesamt 85 m aus einheimischen Gehölzen zu pflanzen.
5. Für alle festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Gehölze lt. Gehölzliste zu verwenden. Die festgesetzten Anpflanzungen sollen im Jahr nach Nutzungsbeginn der einzelnen Grundstücke erfolgen. Die Dauer der Anwuchsgewährleistung beträgt 3 Jahre
6. Für die Pflanzung / Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der jeweilige Eigentümer des Grundstückes verantwortlich.

Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden:

- \* bei Laubbaumarten mit 8 - 10 cm Stammumfang,
- \* Sträucher für Flächenbepflanzungen 2 x v., 40 - 100 cm Höhe

### **Hinweis:**

#### 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.

### **Gehölzliste (vorgeschlagene Baum- und Straucharten)**

#### Bäume:

Acer campestre - Feldahorn	Acer platanoides - Spitzahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle	Capinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Eberesche	Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche	Quercus robur - Stieleiche
Sakix alba - Weide	Tilia cordata - Winterlinde

#### Sträucher:

Berberis vulgaris - Sauerdorn	Viburnum opulus - Schneeball
Cornus mas - Kornelkirsche	Cornus sanguineum - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnus	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche	Salix viminalis - Korbweide
Ribes sanguineum - Johannisbeere	Rosa canina - Hundsrose

#### Obstbäume:

Apfelbaum – Malus domestica	Birnbaum – Pyrus communis
Süßkirsche – Prunus avium	Sauerkirsche – Prunus cerasus

Die Artenliste kann durch entsprechende standortgerechte und einheimische Arten ergänzt werden.

## **6. ERSCHLIESSUNG**

Die Erschließung ist durch den bereits vorhandenen Peckfitzer Weg und der gegenüberliegenden Bebauung gesichert.

### **6.1 Ver- und Entsorgungsleitung**

Die Versorgung des Ergänzungsgebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie der Anschluss an das Fernmeldenetz sind gesichert oder sind bei den zuständigen Versorgungsträgern zu beantragen.

Versorgungsträger sind:

- Energieversorgung Helmstedt (AVACON) , Betriebsteil Gardelegen
- Wasserverband Klötze
- Gasversorgung Helmstedt (AVACON) , Betriebsteil Gardelegen
- Deutsche Telekom AG
- Untere Abfallbehörde, Altmarkkreis Salzwedel

Eine geordnete Abfallentsorgung durch Müllfahrzeuge ist gegeben. Die Abfallbeseitigung ist durch den Altmarkkreis Salzwedel geregelt

Die Entwässerung erfolgt im Trennverfahren. Das Oberflächenwasser versickert auf dem Grundstück.

Vom Wasserverband Klötze wurden Bemerkungen zur Entsorgung wie folgt dargelegt:

- (1) Auf Grund der geringen Kanaltiefen in diesem Bereich (Straßenabschnitt Peckfitzer Weg) ist eine Kellerentwässerung im freien Gefälle nicht möglich.
- (2) Bauwillige haben vor Baubeginn unbedingt sich über die Kanalanschlusstiefe beim Wasserverband Klötze zu informieren und in die Planung einzubeziehen.

## 7. UMWELTSCHUTZ

Die Ergänzungssatzung „Dannefeld – 02 Peckfitzer Weg“ hat geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Ergänzungssatzungen dienen der Schaffung von Bauland und haben eine dem Bebauungsplan ähnelnde Funktion. Ihr Anwendungsbereich ist jedoch begrenzt und Rechtsfolge dieser Satzungen ist die Anwendung der Zulässigkeitsbereiche des § 34 Abs. 1 bis 3a.

Die Ergänzungssatzung wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan von Dannefeld entwickelt, hier ist die Ergänzungsfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

### 7.1 Reinhaltung von Wasser

Zur Reinhaltung der Gewässer muss anfallendes Schmutzwasser gereinigt werden. Die Entsorgung ist über den öffentlichen Anschluss im Straßenraum sicher gestellt.

Anfallendes Niederschlagswasser der einzelnen Gebäude versickert auf dem Grundstück.

### 7.2 Lärmschutz / Immissionen

Störender Lärm aus der geplanten Ergänzungsfläche ist auf Grund der Nutzung als Wohnbebauung und der Kleingliedrigkeit des Gebietes nicht zu erwarten.

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

Einflüsse durch entstehende Gerüche sind auch nicht zu erwarten.

Die künftige Bebauung unterliegt den gleichen Schutzansprüchen, wie die bereits bestehende Wohnbebauung im direkten Umfeld.

### 7.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Für die Satzungen nach § 34 (4) BauGB besteht keine förmliche UP-Pflicht, da dies europarechtlich nicht geboten ist. Durch die vorliegende Satzung wird zudem nicht die Zulässigkeit von UVP- pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH - Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten. Hiermit wird verdeutlicht, dass europarechtlich bedeutsame Umweltauswirkungen nicht ausgelöst werden.

Eine Umweltprüfung mit Ausarbeitung eines Umweltberichts nach § 2 (4) BauGB ist bei der vorliegenden Satzung nicht erforderlich.

#### 7.3.1 Gesetzliche Vorgaben

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes geschaffen, da sie eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen vorsehen und damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds nachhaltig tangiert werden kann.

Folgen einer Bebauung und Erschließung mit Straßen und Wegen sind die Versiegelung des Bodens, die Vernichtung bzw. Veränderung pflanzlichen und tierischen Lebensraum, eine verminderte Regenwasserversickerung und Veränderung des Kleinklimas.

Um diese Umweltauswirkungen zu verdeutlichen, schreibt der Gesetzgeber vor, dass die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege im Flächennutzungsplan darzustellen und in den Bebauungsplänen festzusetzen sind. Negative Umweltauswirkungen sollen dadurch vermieden oder ausgeglichen werden.

#### 7.3.2 Bestandserhebung und Bewertung

##### *Zustand von Natur und Landschaft*

Die naturschutzfachlichen Belange werden durch die vorgelegte Bauleitplanung berührt und daher nachfolgend behandelt. Insbesondere ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durch die nachfolgend genannten Änderungen vorzunehmen.

Das ca. 0,425 ha große Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Dannefeld. Die Flächen werden landwirtschaftlich intensiv als Ackerland genutzt.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Natura 2000 Gebiete oder geschützte Biotope, jedoch ist die gesamte Ortschaft Dannefeld im Naturpark Drömling und im Landschaftsschutzgebiet Drömling.

### 7.3.3 Zu erwartende Beeinträchtigungen; Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Mit der Ausweisung des Baugebietes und der darauf folgenden Bebauung und Erschließung werden die beschriebenen Natur- und Landschaftspotenziale der Flächen beeinträchtigt. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Auswirkungen werden beschrieben, verbal bewertet und es werden Aussagen zur Erheblichkeit der Beeinträchtigungen getroffen.

In den Textfestsetzungen zur Satzung werden die notwendigen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen beschrieben. Eine Auflistung der für Pflanzmaßnahmen geeigneten Arten ist ebenfalls in der Satzung beschrieben.

Die Bewertung der Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts ergibt sich aus der Empfindlichkeit der Natur-/ Landschaftspotenziale (Boden, Wasser, Klima, Biotop, Landschaftsbild/ Erholung) gegenüber äußeren Eingriffen und der potenziellen Belastungsintensität (qualitativ und quantitativ) durch die geplante Bebauung. Bei geringer Empfindlichkeit eines Potenzials gegenüber Eingriffen und einer geringen Belastung ergibt sich auch eine geringe Beeinträchtigung durch das geplante Bauvorhaben. Berücksichtigt werden auch die erheblichen Vorbelastungen durch die gegenwärtige intensive Nutzung. Insgesamt wird zwischen drei Bewertungsstufen unterschieden (gering, mittel, hoch), wobei auch Zwischenstufen möglich sind.

<b>Bodenpotential:</b>	
<b>Beeinträchtigung / Risikobewertung</b>	<b>Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen</b>
Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch die Versiegelung mit Gebäuden und Zufahrten;	Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässiger Decke (Pflaster mit Abflussbeiwert max. 0,8; Schotter, Kies, Rasenpflaster), Verbesserung des Bodens durch Gehölzpflanzungen (Bodenlockerung), Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodenanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit;
Eingriff in die natürliche Horizontabfolge des Bodens durch die mit den Bauarbeiten verbundenen Grabungen;	schonender Umgang mit dem Boden bei notwendigen Erdarbeiten unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18915) und unter Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke;
Baubedingte Bodenverdichtung durch den Einsatz von schweren Maschinen, damit Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen;	Bodenlockerung durch Pflanzung von Gehölzen;
Bau- und betriebsbedingte Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden;	Vermeidung / Sicherstellung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten.
<b>Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist aufgrund des zu erwartenden geringen Umfangs und der vorhandenen Vorbelastungen als mittel zu bewerten</b>	
<b>Klimapotential:</b>	
<b>Beeinträchtigung / Risikobewertung</b>	<b>Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen</b>
Verlust von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung;	Minimierung der Flächenversiegelung; Gehölzpflanzungen zum Temperatenausgleich (Frischluffproduktionsflächen);
Erhöhter Eintrag von Schadstoffen durch Hausbrand	Verbesserung des Lokalklimas durch Gehölzpflanzungen (Sauerstoffproduktion, Schadstofffilterung, Temperatenausgleich);
<b>Der Eingriff in das Schutzgut Klima ist unerheblich, auch bedingt durch die Kleingliedrigkeit der betrachteten Fläche</b>	

<b>Wasserhaushalt:</b>	
<b>Beeinträchtigung / Risikobewertung</b>	<b>Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen</b>
Verringerte Versickerungsrate und erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung; Veränderung der Wasserzufuhr;  Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser Erhöhung des Verbrauchs von Trinkwasser;	Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch Pflanzung von Gehölzen; Auffangen/versickern des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes;  Anschluss an das Abwassersystem;  Hinweis auf die Brauchwassernutzung des anfallenden Oberflächenwasser für die Gartenbewässerung;  Verwendung wasserdurchlässiger Befestigung für Hofflächen, Stellplätze und Zufahrten;
<b>Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist bei Durchführung der Minimierungsmaßnahmen im Gebiet gering</b>	
<b>Arten- und Biotoppotenzial:</b>	
<b>Beeinträchtigung / Risikobewertung</b>	<b>Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen</b>
Verlust von intensiv genutzten Ackerflächen, die in Funktion als Lebensraum entfallen;  Verlust des Entwicklungspotenzials für Arten und Biotope;	Schaffung neuer Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen durch eine Strauch-Baumhecke; geringere Belastung des Bodens durch Wegfall der Düngung der Ackerflächen;  innere Durchgrünung;  Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Mindestmaß der GRZ;
<b>Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope ist bei Durchführung der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Gebiet kompensiert</b>	
<b>Landschaftsbild / Erholung:</b>	
<b>Beeinträchtigung / Risikobewertung</b>	<b>Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen</b>
Veränderung des Landschaftsbilds/ Ortsbildes am Ortstrand durch die Bebauung;	Intensive randliche Eingrünung durch Strauch-Baumhecke sowie innere Durchgrünung mit Gehölzen auf den Grundstücken;  Firsthöhe auf 9 m ab OK Gehweg begrenzt;
<b>Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft ist als gering zu bewerten</b>	

### 7.3.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Grundlage bildet die Eingriffsregelung gemäß NatSchG LSA. Schutzgüter wurden in ihrem Bestand betrachtet und mögliche Auswirkungen der geplanten Bebauung bewertet. Dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt) entsprechend wurden die Eingriffe bilanziert und der Umfang notwendiger Kompensationsmaßnahmen ermittelt.

#### Eingriffs – und Kompensationsberechnung

<b>Flächengröße</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Planwert</b>	<b>Wertigkeit</b>
<b>4.250 m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamtfläche der Ergänzung</b>			
4.250 m <sup>2</sup>	Intensiv genutzter Acker (AI)	5		21250
<b>Gesamt IST - Zustand</b>				<b>21250</b>

## Bewertung der Ergänzungsfläche

Flächengröße	Biotoptyp	Biotopwert	Planwert	Wertigkeit
<b>4.250 m<sup>2</sup></b>	<b>Erweiterung / Ergänzungsfläche -- GRZ 0,24 (0,36)</b>			
1530 m <sup>2</sup>	Bebaubare / befestigte Fläche, (BW)		0	0
2550 m <sup>2</sup> (2720 m <sup>2</sup> - 170 m <sup>2</sup> Hecke)	nicht bebaubare Fläche, Sonstige Grünanlagen (PYY)		7	17850
6 St Laubbaum im Plangebiet (25m <sup>2</sup> /Stk → 150 m <sup>2</sup> )	Einheimische Laub-Obstbäume als Einzelbäume (Code – HEX) oder einheim. Sträucher als Gruppe (Code – HEY)		5	750
Zwischensumme				18600
<b>Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches / Ergänzungsfläche</b>				
170 m <sup>2</sup>	Hecke, (HHB) (2 m x 85 m) als Sträucher- Baumhecke		16	2720
<b>Gesamtsumme der Planung</b>				<b>21320</b>

Kompensationsbewertung:

**Wert der Planung -- 21320 > Wert des Bestandes -- 21250**

Durch die Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff, der durch die geplante und vorhandene Bebauung entsteht, entsprechend Kompensationsergebnisses ausgeglichen werden.

### Ausgleichsmaßnahmen

Im Plan wurde folgende Festsetzung zum Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter Landschaftsbild, Arten- und Biotope, Wasser, Boden und Klima aufgenommen.

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

Gebäudezuwegung, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sollten mit einem wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Dabei ist ein Versickerungsgrad von mind. 20 % (Abflussbeiwert < 0,8) durch Fugenpflaster, Rasenpflaster, etc. zu gewährleisten.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung nach § 9 (1) Nr. 20; 25a und 9(1a) BauGB

Um eine wirkungsvolle Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten, wird in der Planung festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereiches eine 2 m breite Strauch-Baumhecke aus standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen ist.

Weiterhin sind 6 Laub- oder Obstbäume innerhalb des Planbereiches zu pflanzen.

Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit weiteren Gehölzpflanzungen zu gestalten bzw. zu durchgrünen.

**- Entwurf -**  
**Festsetzungen**  
**zur**  
**Ergänzungssatzung**

**der Hansestadt Gardelegen, OT Dannefeld,**  
**über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil**

Aufgrund des § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 34 Abs. 5 Satz 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung wird der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen folgende Ergänzungssatzung für den OT Dannefeld beschließen.

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

1. Die Ergänzungssatzung betrifft folgende Flurstücke des Außenbereichs der

Gemarkung : Dannefeld

Flur : 8

Flurstücke : Teilfläche aus 35/10

Der Geltungsbereich des Ergänzungsgebietes ist in der beigefügten Karte gekennzeichnet.  
Die beiliegende Karte ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2**  
**Bauliche Nutzung – planungsrechtliche Festsetzungen**

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegenden Flurstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 5 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO Abs. 2  
Folgende Festsetzungen werden getroffen: - Grundflächenzahl (GRZ) 0,25  
- Firsthöhe (FH) 9 m über Oberkante Gehweg
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche  
- Auf die Festlegung der Bauweise nach § 22 BauNVO wird im Geltungsbereich verzichtet.  
- Die überbaubare Fläche, nach § 23 BauNVO, wird durch Baugrenzen festgesetzt.

**§ 3**  
**Ausgleichsmaßnahmen**

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

1. Die Befestigung von Stellplätzen für PKW ist ausschließlich mit einem mindestens wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Dabei ist ein Versickerungsgrad von 20 % (entsprechend einem Abflussbeiwert von max. 0,8) zu gewährleisten.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung nach § 9 (1) Nr. 20; 25a und 9(1a) BauGB

2. Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten zu begrünen und mit Gehölzen zu bepflanzen
3. Innerhalb des Geltungsbereiches sind 6 Stk Laub-/ Obstbäume zu pflanzen

4. An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine 2 m breite Strauch – Baumhecke mit einer Länge von insgesamt 85 m aus einheimischen Gehölzen zu pflanzen.
4. Für alle festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Gehölze lt. Gehölzliste zu verwenden. Die festgesetzten Anpflanzungen sollen im Jahr nach Nutzungsbeginn der einzelnen Grundstücke erfolgen. Die Dauer der Anwuchsgewährleistung beträgt 3 Jahre
5. Für die Pflanzung / Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der jeweilige Eigentümer des Grundstückes verantwortlich.

Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden:

- \* bei Laubbaumarten mit 8 - 10 cm Stammumfang,
- \* Sträucher für Flächenbepflanzungen 2 x v., 40 - 100 cm Höhe

#### Hinweis:

#### 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.

#### Gehölzliste

##### Bäume:

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

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

##### Sträucher:

Berberis vulgaris - Sauerdorn  
 Cornus mas - Kornelkirsche  
 Corylus avellana - Haselnus  
 Prunus padus - Traubenkirsche  
 Ribus sanguineum - Johannisbeere

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

##### Obstbäume:

Apfelbaum – Malus domestica  
 Süßkirsche – Prunus avium

Birnbaum – Pyrus communis  
 Sauerkirsche – Prunus cerasus

Die Artenliste kann durch entsprechende standortgerechte und einheimische Arten ergänzt werden.

### § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hansestadt Gardelegen, den

DER BÜRGERMEISTER