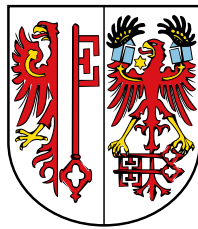


**SATZUNG
MÄRZ 2024**

**BEGRÜNDUNG
ZUR
ERGÄNZUNGSSATZUNG
NR. 2 ANDORF**

NACH § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB¹

HANSESTADT SALZWEDEL



**AN DER MÖNCHSKIRCHE 5
29410 HANSESTADT SALZWEDEL**

STAND 27.03.2024

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

INHALTSVERZEICHNIS

RECHTSGRUNDLAGEN	3
1 GRUNDLAGEN	4
1.1 VERANLASSUNG	4
1.2 ZIEL UND ZWECK DER SATZUNG	4
1.3 BELANGE NACH § 34 ABSATZ 5 NR. 3 BAUGB	5
1.4 PLANGRUNDLAGE, LAGE DES SATZUNGSGBIETES UND GELTUNGSBEREICH	5
1.5 PLANVERFAHREN	6
1.6 ÜBERGEORDNETE PLANGRUNDLAGEN	7
1.6.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG	7
1.6.2 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN	7
1.6.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
1.7 RAUMBEDEUTSAMKEIT	7
2 PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN	8
2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
2.2 MAßE DER BAULICHEN NUTZUNG	8
2.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	8
2.4 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	8
2.5 NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	11
2.6 IMMISSIONSSCHUTZ	11
3 DENKMALSCHUTZ	11
4 KATASTROPHENSCHUTZ/KAMPFMITTELFREIHEIT	12
5 BETROFFENHEIT DER NATÜRLICHEN SCHUTZGÜTER	13
6 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	17

ANLAGEN

MERKBLATT LÖSCHWASSERVERSORGUNG IM BRANDSCHUTZNACHWEIS

INFORMATION ZUR LÖSCHWASSERVERSORGUNG – DVGW-ARBEITSBLÄTTER W 405, W 331 UND W 400

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.12.2020 (BGBl. I S. 2694), i.d.g.F.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. Nr. 176), i.d.g.F.
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, letzte berücksichtigte Änderung: § 71 a eingefügt durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660), i.d.g.F.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022; Stand: 01.02.2023 aufgrund Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436), i.d.g.F.
- NatSchG LSA - Landesnaturschutzgesetz Sachsen-Anhalt vom 10.12.2010 (BGBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346), i.d.g.F.
- USchadG – Umweltschadengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2021 (BGBl. I S. 346), i.d.g.F.
- WHG – Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901), i.d.g.F.
- WG – LSA – Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07. 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374), i.d.g.F.
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368); letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769), i.d.g.F.

FACHPLANERISCHE GRUNDLAGEN

- Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010, in der Fassung vom 16.02.2011)
- Regionaler Entwicklungsplan Altmark (REP Altmark 2005)
- Flächennutzungsplan Hansestadt Salzwedel, Neuaufstellung 2020
- Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel, Endfassung Mai 2018
- Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung, RdErl. Des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2 (MBI. LSA 2009, S. 250)

1 GRUNDLAGEN

1.1 VERANLASSUNG

Der Eigentümer des unbebauten Grundstückes in der Gemarkung Andorf, Flur 2, Flurstück 17/3 hat im Mai 2022 den Antrag an die Stadt Salzwedel gestellt, eine Ergänzungssatzung für eine straßenbegleitende Teilfläche aufzustellen.

Der Antragsteller war bis zu diesem Zeitpunkt bereits 18 Monate bemüht, ein geeignetes Grundstück, das sich im bebauten Zusammenhang von Andorf oder Rockenthin befindet, zu erwerben.

Entgegen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Salzwedel² sind vorhandene Baulücken in den umliegenden Orten aktuell für eine verdichtende Bebauung nicht verfügbar.

Die Gesamtfläche des Satzungsgebietes beträgt rund 4.150 m².

Sie beinhaltet neben der zu erhaltenden Grünfläche eine überbaubare Fläche für Wohngebäude mit Nebengelass (Hobbywerkstatt für private Zwecke und Stallungen für Hobbytierhaltung).

Das Grundstück liegt im Außenbereich, wird aktuell als Wiese, zuvor als Rinderweide genutzt und kann damit gemäß § 34 BauGB Absatz 1 bis 3 gegenwärtig nicht bebaut werden.

Eine Privilegierung gemäß § 35 BauGB liegt ebenfalls nicht vor.

Aufgrund des geringfügigen Planvorhabens ist andererseits die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes nicht angemessen.

„Eine Einbeziehung in den Innenbereich durch eine Ergänzungssatzung bietet sich an, da der Bereich durch die Bebauung in der Umgebung geprägt wird. Östlich und westlich grenzen Wohngrundstücke an. Gegenüberliegend befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. Zwischen der Planfläche und der nördlichen Verkehrsfläche befindet sich das Flurstück 17/2. Es handelt sich dabei um einen Graben in Eigentum des Altmarkkreises Salzwedel³. Die Überquerung des Flurstücks ist rechtlich zu sichern. Damit wäre der Anschluss des künftigen Baugrundstücks an eine öffentliche Verkehrsfläche gesichert.“⁴

1.2 ZIEL UND ZWECK DER SATZUNG

Ziel der Satzung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für Wohnbebauung mit Nebenanlagen und Stellplätzen.

Grundsätzlich sieht die Stadt Salzwedel die Ausschöpfung der potenziellen Bauflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile vor, was im Flächennutzungsplan untersetzt wird, bevor Flächen im Außenbereich für die Neuerschließung von Bauflächen einbezogen werden.

Der FNP stellt die Ortslage von Andorf als gemischte Baufläche dar.

Das Umfeld des Planungsraumes ist an drei Seiten durch (ehemalige) Hofstellen und Wohngebäude mit gärtnerischer und kleinbäuerlicher Nutzung geprägt.

Gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs ausreichend geprägt sind. Aufgrund der Situation im Umfeld ist die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar⁵.

Voraussetzung für die bauliche Nutzung mit dieser Ergänzungssatzung ist die Sicherung der Querung des Flurstücks 17/2 (straßenbegleitender Graben) sowie die technische Sicherung der Abwasserentsorgung durch eine abflusslose Sammelgrube.

² Flächennutzungsplan (Neuaufstellung) der Hansestadt Salzwedel; genehmigt 2020

³ Telefonische Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel am 23.11.2023

⁴ Hansestadt Salzwedel; Beschluss vom 08.02.2023; Auszug aus „Sachverhalt“

⁵ § 34 Absatz 5 Nr. 1 BauGB

1.3 BELANGE NACH § 34 ABSATZ 5 NR. 3 BAUGB

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Das nächstliegende FFH „Beeke-Dumme-Niederung“ befindet sich in einer Entfernung von mehr als 2,5 Kilometer. Eine FFH-Vorprüfung ist somit nicht erforderlich.

Ausgehend vom Vorhaben sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

1.4 PLANGRUNDLAGE, LAGE DES SATZUNGSGBIETES UND GELTUNGSBEREICH

Grundlage der Plandarstellung ist ein georeferenzierter Flurkartenausschnitt⁶.

Andorf als Ortsteil und Ortschaft liegt ca. 10 km westlich der Hansestadt Salzwedel im Altmarkkreis Salzwedel, Bundesland Sachsen-Anhalt.

Die Siedlung ist im Westen als Rundplatzdorf⁷ gekennzeichnet, während das Satzungsgebiet im Bereich mit Straßendorfcharakter angesiedelt ist, siehe Abbildung 1⁸.

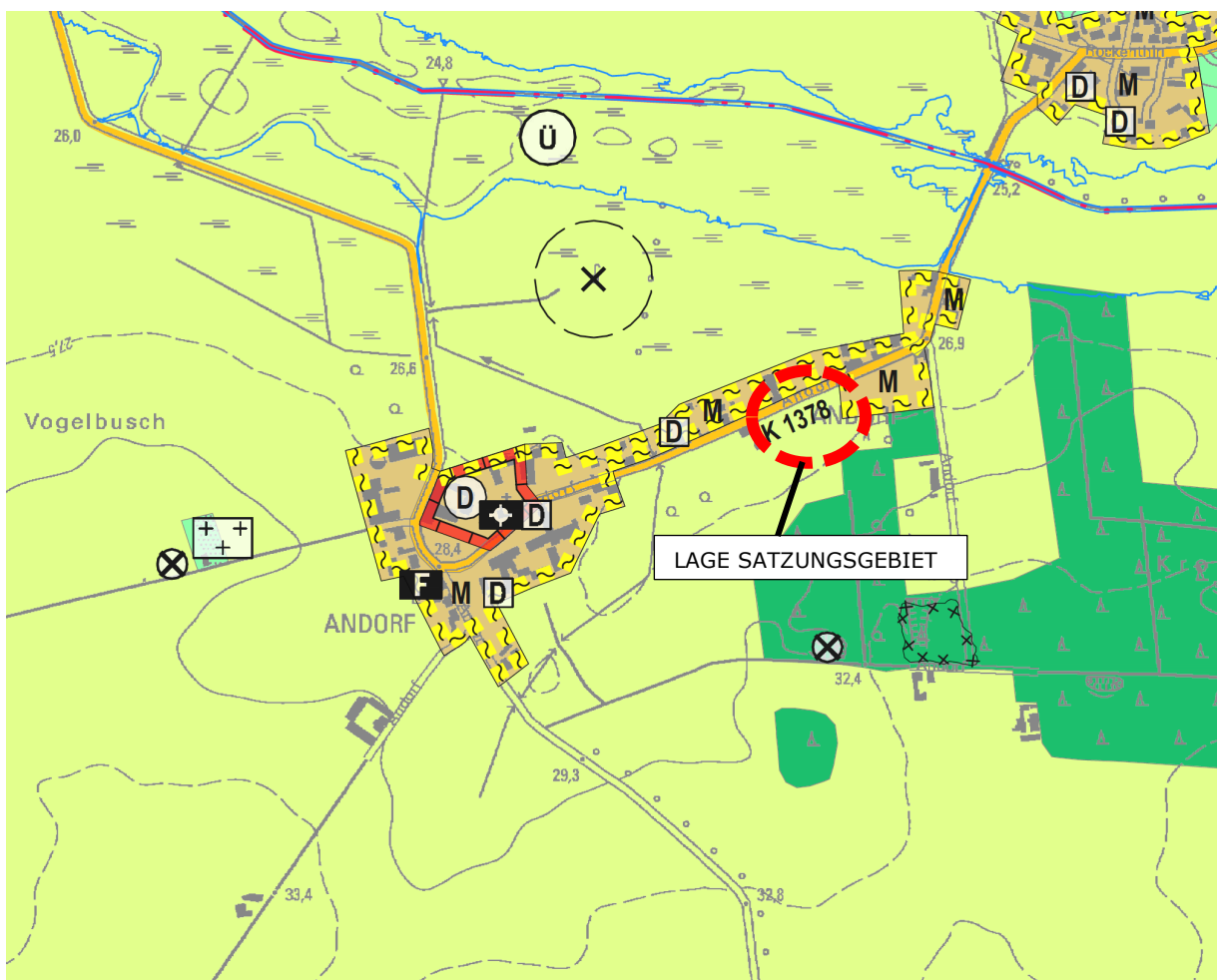


ABBILDUNG 1 LAGE DES SATZUNGSGBIETES – AUSSCHNITT AUS DEM FNP

Östlich des Satzungsgebietes grenzt das Gebiet der Ergänzungssatzung Nr. 1 Andorf aus dem Jahr 2014 an.

⁶ Sachsen-Anhalt-Viewer; Stand 2023; Bezugssystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N; © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, 2023
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo ST.

⁷ [https://de.wikipedia.org/wiki/Andorf_\(Salzwedel\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Andorf_(Salzwedel))

⁸ Flächennutzungsplan Hansestadt Salzwedel; Dr.-Ing. W. Schwerdt, Büro für Stadtplanung GbR; Braunschweig; 2019

Der Geltungsbereich des Satzungsgebietes Gemarkung Andorf, Flur 2, Flurstück 17/3 wird durch die westliche und östliche Nutzung begrenzt.

Die südliche Grenze des Geltungsbereiches verläuft parallel zur nördlichen Flurstücksgrenze, ausgehend vom Grenzpunkt der Flurstücke 18/5 und 18/6.

1.5 PLANVERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / BEKANNTMACHUNG

Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat am 08.02.2023 den Beschluss über die Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 2 Andorf gefasst.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND NACHBARGEMEINDEN

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 13.12.2023 bis einschließlich 17.01.2023. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 12.12.2023.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 22.11.2023.

1.6 ÜBERGEORDNETE PLANGRUNDLAGEN

1.6.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt⁹ (in Neuaufstellung) sowie der Regionale Entwicklungsplan Altmark 2005 weisen den Planbereich mit seinem weiträumigen Umfeld als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aus.

Das Satzungsgebiet befindet sich weiterhin laut LEP 2010 im Vorranggebiet Rohstoffgewinnung untertägig.

Das Vorranggebiet Natur und Landschaft Landgraben-Dumme-Niederung liegt ca. 1,8 km im Minimum entfernt.

Laut LEP 2010 ist eine „Autobahn und autobahnähnliche Fernstraße“ südlich des Satzungsgebietes in einer Mindestentfernung von ca. 1.2 km geplant.

In der „Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP ALTMARK) 2005“ um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“¹⁰ wird die Hansestadt Salzwedel weiterhin als Mittelzentrum deklariert.

1.6.2 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN

Der Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel¹¹ (LRP) weist für den Planungsraum eine hohe Gefährdung des Grundwassers in Verbindung mit dem Zielkonzept der Erhaltung und Verbesserung der Standortbedingungen für gefährdete Böden aus.

Weiterhin werden erhöhte Bewirtschaftungsanforderungen (Landwirtschaft) sowie in Randlage die prioritäre Umsetzung von naturschutzfachlichen Maßnahmen im ökologischen Verbundsystem festgestellt.

1.6.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der FNP stellt die Fläche des Satzungsgebietes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Weitere Informationen mit Bezug zum Satzungsgebiet sind nicht vorhanden.

1.7 RAUMBEDEUTSAMKEIT

Die Planung / das Vorhaben ist nicht raumbedeutsam.

Eine Abstimmung gem. § 13 Abs. 1 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt ist nicht erforderlich.

⁹ Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011;

https://www.landesrecht.sachsen-anhalt.de/perma?a=LEP_ST

¹⁰ <https://www.altmark.eu/index.php?id=258>

¹¹ Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel; Endfassung Mai 2018; Fugmann Janotta Partner; Berlin

2 PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Innerhalb des Satzungsgebietes sind Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Davon ausgehend ist eine Baufläche für die Bebauung mit Wohngebäude, Nebenanlagen und Stellplätzen, einschließlich der Zulässigkeit von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zulässig.

Die öffentliche Erschließung des Satzungsgebietes durch das Flurstück 17/2 ist über einen privatrechtlichen Vertrag mit dem Eigentümer der Fläche zu sichern.

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die zulässige Art der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 BauGB. Das Vorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

2.2 MAßE DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 17 BauNVO)

Im Satzungsgebiet ist ein bebaubares Grundstück zulässig.

Wegen der Größe des Satzungsgebietes wird in der Ergänzungssatzung eine anrechenbare Baufläche festgesetzt, die maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist.

Von der umgebenden baulichen Nutzung ausgehend, kann die nördlich und östlich vorhandene Nutzungsintensität als Maß für die Grundflächenzahl (GRZ) im Satzungsgebiet herangezogen werden.

In dörflichen Wohngebieten ist eine bauliche Nutzung mit einer GRZ von 0,6 bis zum Orientierungswert von 0,8 gem. § 17 BauNVO zulässig.

Die überbaubare Fläche wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) mit maximal 0,24 festgesetzt. Die maximal überbaubare Fläche beträgt 1.000 m² (siehe auch Eingriffsbilanzierung).

Die Festsetzung der GRZ ist aus zwei Gründen erforderlich.

Unter besonderer Berücksichtigung der Standortbedingungen darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen aus Gründen der temporär stark eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten nicht überschritten werden.

Für die Eingriffsbilanzierung ist eine Berechnungsgrundlage erforderlich.

2.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), insbesondere gem. § 6 Abstandsflächen im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der in der Ergänzungssatzung festgesetzten anrechenbaren Baufläche, geregelt. Eine weitergehende Festsetzung in dieser Satzung ist nicht erforderlich.

2.4 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die öffentliche Erschließung des Satzungsgebietes ist über einen privatrechtlichen Vertrag mit dem Eigentümer der Fläche für die betroffenen Bereiche des Flurstücks 17/2 zu sichern.

VERKEHRERSCHLIEßUNG

Voraussetzung für die bauliche Nutzung aufgrund dieser Ergänzungssatzung ist die Sicherung der Querung des Flurstückes 17/2 (straßenbegleitender Graben). Die Zufahrt selbst ist nicht Bestandteil des Satzungsgebietes.

TRINKWASSERVERSORGUNG

Der Anschluss der Vorhabensfläche an die zentrale Trinkwasserversorgung ist grundsätzlich möglich. Der entsprechende Leitungsbestand ist in der nordwestlich verlaufenden Gemeindestraße vorhanden.

ABWASSERENTSORGUNG

Für die Abwasserentsorgung der Vorhabenfläche ist der Bau einer abflusslosen Sammelgrube bzw. Kleinkläranlage zwingend erforderlich. Die dafür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde im Altmarkkreis Salzwedel durch den Bauherren zu beantragen.

LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Es ist gemäß den Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

„Das Leitungsnetz im Bereich des Plangebietes ist für eine zusätzliche Löschwasserentnahme nicht dimensioniert.

Daher ist der Abschluss einer gesonderten Vereinbarung zur Löschwasserbereitstellung nicht möglich. Die Hydranten mit Versorgungsnetz des VKWA Salzwedel sind nur an solchen Standorten eingebaut worden, die für den Betrieb und die Unterhaltung des Trinkwassernetzes notwendig sind. Der Einbau von Hydranten, die ausschließlich der Löschwasserentnahme dienen, erfolgt nicht. Im Brandfall können die Hydranten durch die Feuerwehr ausschließlich zur Branderstbekämpfung genutzt werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die notwendige Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W405, mit mindestens 48 m³/h über 2 Stunden Löszeit, nicht gewährleistet werden kann.“¹²

Rechtsgrundlagen:

DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 405

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Bedarfes über eine Löschwasserzisterne mit Vorhaltung der erforderlichen Löschwassermenge oder einem Löschwasserbecken/Feuerlöschteich oder einem Löschwasserbrunnen (aufgrund einer wasserrechtlichen Erlaubnis) zu sichern.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:¹³

Für die Eigentümer und Betreiber öffentlicher Versorgungs- und Telekommunikationsnetze und die Kommunen gelten neue Pflichten aber auch neue Rechte.

Dementsprechend ist bei jeder geplanten Baustelle im Bereich Straßen-, Schienennetz- und Gebäudeausbau sowie privaten und gewerblichen Neubaugebieten der weitere Bedarf für den Breitbandausbau durch Mitverlegung von Glasfaserkabeln zu prüfen.

Es ist zu beachten, dass für öffentlich finanzierte Bauarbeiten nunmehr eine Koordinierungsverpflichtung bzw. eine Verpflichtung zur Mitverlegung von Leerrohren für Glasfaserkabel besteht.

In diesem Zusammenhang tritt die Bundesnetzagentur als zentrale Informationsstelle für den notwendigen Austausch (Infrastruktur-/Baustellenatlas für den Breitbandausbau) gem. § 77 h Telekommunikationsgesetz (TKG) auf (Tel. 0800/8111777 oder E-Mail Infrastrukturatlas@bnetza.de)“ auf.

¹² Verband Kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, Stellungnahme vom 29.11.2023

¹³ Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetz-Gesetz) vom 04. November 2016

ABFALLENTSORGUNG

Abfallbehälter sind rechtzeitig am Tag der Entsorgung an der öffentlichen Straße zur Entsorgung bereit zu stellen.

NIEDERSCHLAGSENTWÄSSERUNG

„Das Grundstück ist auf Grund des oberflächennah anstehenden Grundwassers und dessen fehlender Geschützttheit aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich kein geeigneter Standort für die Errichtung von Gebäuden und eine Versiegelung.“¹⁴

Von dem temporär hoch anstehenden Grundwasser / Schichtenwasser ausgehend, ist zu beachten, dass ausreichend große und begrünte Versickerungsflächen (mit belebter Bodenzone) im Nahbereich der Bauflächen zu gewährleisten sind, um das anfallende Niederschlagswasser schadfrei zurückzuhalten, zu versickern bzw. zu verdunsten.

Dabei kommt ausschließlich eine Flächenversickerung mit ausreichend Retentionsraum infrage.

Grundsätzlich stehen dafür ausreichend Flächen zur Verfügung, eine oberflächennahe Versickerung (Flächenversickerung) zu gewährleisten. Dabei ist darauf zu achten, das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu sichern, bzw. eine Ableitung auf Nachbargrundstücke auszuschließen.

HINWEIS ZUR BAUAUSFÜHRUNG

Für die Anlage baulicher Anlagen und Verkehrsflächen ist eine Erhöhung des Geländeneiveaus im Baubereich von ca. 0,1 m bis maximal 0,2 m erforderlich. Ein Orientierungswert der erforderlichen topografischen Höhenlage ist am westlich gelegenen Baugrundstück zu entnehmen.

Eine Unterkellerung baulicher Anlagen ist aufgrund der Boden- und Wasserverhältnisse ausgeschlossen.

Bei allen Tiefbauarbeiten ist mit der Notwendigkeit der Wasserhaltung zu rechnen. Dazu ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

TELEKOMMUNIKATION UND ANDERE LEITUNGSTRÄGER

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom und anderer Versorgungsträger.

ENERGIEVERSORGUNG

Die Stromversorgung kann gewährleistet werden.

¹⁴ Stellungnahme UWB; 23.11.2023

2.5 NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Im Interesse des Artenschutzes wird empfohlen, durch den Einbau von typisierten Bausteinen in baulichen Anlagen potenzielle Nist- und Brutstätten zu schaffen (Vögel, Fledermäuse).

Die Naturausstattung des Planungsraumes bietet sich dafür an.

Geschützte bzw. schützenswerte Arten der Flora und Fauna bzw. Biotope wurden im Rahmen der Bestandsaufnahmen nicht festgestellt.

„Die Bauausführung hat unter Beachtung des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 Abs. 1 und 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfolgen. Bei etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten ist im Falle unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zu informieren.

In diesem Zusammenhang ist vor Baufeldfreimachung eine Begehung der betroffenen Fläche durchzuführen und diese auf brütende Vögel, Amphibien und Reptilien abzusuchen. Die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Brut- und Setzzeit.“¹⁵

2.6 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet liegt verkehrsberuhigt, mit Anschluss an die freie Landschaft nach Süden.

Das bedeutet, dass auch künftig das Ruhebedürfnis der das Satzungsgebiet umgebenden Nutzungen sowie der freien Landschaft zu beachten und bei der möglichen Errichtung emittierender Anlagen im Zulässigkeitsbereich dörflicher Wohngebiete zu berücksichtigen ist.

3 DENKMALSCHUTZ

Im Umfeld des Satzungsgebietes sind Einzeldenkmale und Denkmalbereiche vorhanden.

„Im Bereich des Vorhabens befindet sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA ein archäologisches Kulturdenkmal (Mittelalterliche Siedlung).

Die Baumaßnahme führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals. Gemäß §1 und §9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht).

Aus facharchäologischer Sicht kann dem Vorhaben nur unter der Bedingung, zugestimmt werden, dass - abhängig vom Umfang der Erdarbeiten (z.B. Keller, Medienverlegung) begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 (9) DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).

Die Dokumentation ist gem. § 5 Abs. 2 DenkmSchG LSA durch das LDA LSA durchzuführen. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherrn und LDA LSA abzustimmen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip; siehe auch Hinweise zu den Erläuterungen und Verwaltungsvorschriften zum Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Bek. der StK vom 14.5.2021 - 63.57704 in MBI. LSA, 329) zu § 14 Abs. 9.

Die Vereinbarung ist in Kopie der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich nach Unterzeichnung, jedoch spätestens mit der Baubeginnanzeige zu überreichen.

Aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region können weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden. Gemäß §2 i.V.m. § 81 (1) DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal *ipso iure* und nicht durch einen Verwaltungsakt. Im

¹⁵ Stellungnahme UNB; 23.11.2023

Übrigen sollte bereits in der Genehmigung der Hinweis, im Bedarfsfall Grabungen erweitern zu müssen, aufgenommen werden.“¹⁶

4 KATASTROPHENSCHUTZ/KAMPFMITTELFREIHEIT

Laut Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt §13 für Baugrundstücke hat in belasteten Gebieten (neue Erdaufschlüsse) eine Prüfung auf Kampfmittel zu erfolgen. Die Auskunft, ob ein Bereich als belastetes Gebiet eingestuft ist, erteilt der Altmarkkreis Salzwedel nach gesonderter Antragstellung. Der Antrag ist frühzeitig an das Sachgebiet 32.2 des Ordnungsamtes des Altmarkkreises Salzwedel mit den erforderlichen Unterlagen einzureichen.

¹⁶ Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA); Stellungnahme vom 22.11.2023

5 BETROFFENHEIT DER NATÜRLICHEN SCHUTZGÜTER

Zur Beurteilung der Betroffenheit der Schutzgüter wurden im Jahr 2022 allgemeine Bestandserfassungen durchgeführt. Aussagen des Landschaftsrahmenplanes Altmarkkreis Salzwedel und behördliche Auskünfte flossen in die nachfolgende Beurteilung ein.

POTENZIELL BETROFFEN JA/NEIN	BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG	VERMEIDUNG/MINIMIERUNG UND KOMPENSATION
Geologie / Boden / Fläche		
ja	<ul style="list-style-type: none"> • Der anstehende Boden wird als Humusgley angesprochen. Er zählt zu den grundwasserbestimmten Bodengesellschaften der Niederungen und Auen¹⁷ • Es ist davon auszugehen, dass die Fläche Drainagen aufweist. • Das Schutzgut Boden wird durch die zulässige Flächenversiegelung für bauliche und sonstige Nutzungen betroffen. • Die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum für Flora und Fauna, Puffer- und Filterfunktionen des Bodens gehen im überbauten / überprägten Bereich verloren bzw. werden eingeschränkt. • Gefährdung durch Schadstoffeinträge und Abfall während der Bauzeit 	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von Verunreinigungen und Schadstoffeintrag durch Anwendung des aktuellen Standes der Technik und Materialien (geeignete Filter etc.) • Teilversiegelung ist gegenüber Vollversiegelung dem Vorzug zu geben • Einhaltung der entsprechenden Normen und Richtlinien • Kompensation der Bodenversiegelung
Altlasten → nein	<ul style="list-style-type: none"> • Keine altlastverdächtige Fläche oder Altlast erfasst 	<ul style="list-style-type: none"> • keine
Wasser		
Oberflächenwasser → nein	<ul style="list-style-type: none"> • Oberflächengewässer werden von der Planung nicht berührt 	<ul style="list-style-type: none"> • keine
Grundwasser → ja	<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasser steht oberflächennah an, ggf. kann im Zuge von Baumaßnahmen Kontakt mit Grundwasser entstehen. • Gefährdung durch Schadstoffeinträge und Abfall während der Bauzeit • Gefahr von Grundwasserverunreinigungen besteht bei vorgesehener Nutzung 	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von Verunreinigungen und Schadstoffeintrag durch Anwendung des aktuellen Standes der Technik und Materialien (geeignete Filter etc.) • Einhaltung der entsprechenden Normen und Richtlinien
Niederschlagswasser → ja	<ul style="list-style-type: none"> • Auf befestigten Flächen und Dachoberflächen fällt Niederschlagswasser an 	<ul style="list-style-type: none"> • Schadfremde Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Umfeld des Niedergangs
Klima / Luft		
nein	<ul style="list-style-type: none"> • Klimatisch sind wegen der geringen Größe und der Lage keine Auswirkungen zu erwarten • Durch den unerheblich zusätzlichen Verkehr wird keine Beeinträchtigung bewirkt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine • Empfehlung zur mikroklimatischen Aufwertung durch Fassadenbegrünung der Gebäude

¹⁷ Vorläufige Bodenkarte von Sachsen-Anhalt 1:50.000

POTENZIELL BETROFFEN JA/NEIN	BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG	VERMEIDUNG/MINIMIERUNG UND KOMPENSATION
Mensch / Erholung / Gesundheit / Landschafts- und Ortsbild		
ja	<ul style="list-style-type: none"> Durch Bautätigkeit bedingte Beeinträchtigungen (Staub, Lärm, Erschütterung, Licht, Bewegung) 	<ul style="list-style-type: none"> Bautätigkeit entsprechend den geltenden Richtlinien und Bestimmungen insbesondere mit Blick auf Vermeidung von Beeinträchtigungen auf anliegende Nutzungen
anliegende Nutzungen → nein	<ul style="list-style-type: none"> Durch die Entwicklung und Nutzung des Satzungsgebietes sind keine nachteiligen Auswirkungen, Einschränkungen oder Konflikte für die im Umfeld lebenden Menschen hinsichtlich Gesundheit und Wohlbefinden, der Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie Erholungsfunktion zu erwarten. 	<ul style="list-style-type: none"> keine
Landschafts- und Ortsbild → ja	<ul style="list-style-type: none"> Nachhaltige Auswirkungen auf das Landschaftsbild / Ortsbild sowie die Erholungsnutzung sind nicht gegeben und nicht zu erwarten. Die Planung bildet eine logische Ergänzung vorhandener Bebauung 	<ul style="list-style-type: none"> Bebauung richtet sich nach der Ortsüblichkeit Garten- und Hofgestaltung unter Verwendung einheimischer Gehölze
ja, positiv	<ul style="list-style-type: none"> Schaffung von Wohnraum in Ergänzung vorhandener Bebauung bei gleichzeitigem Schutz des Freiraums und Vermeidung von Splittersiedlungen 	<ul style="list-style-type: none"> keine
Tiere / Pflanzen		
Fledermäuse → ja	<ul style="list-style-type: none"> Fledermausarten kommen im Planraum vor Individuenverluste durch baubedingte Störung sind nicht zu erwarten. 	<ul style="list-style-type: none"> Keine Bauaktivität in der Dämmerung und nachts Keine dauerhafte Baustellenbeleuchtung
Vögel → ja	<ul style="list-style-type: none"> Bodenbrüter können im Satzungsgebiet aufgrund der aktuellen Nutzung nicht ausgeschlossen werden, insbesondere in der Nähe von Gehölzen 	<ul style="list-style-type: none"> Bei Nachweis: kein Bautätigkeitsbeginn in der Zeit der Brut und Jungenaufzucht (Bauverzicht von März bis August); Abweichend von der Bauzeitbegrenzung können Baumaßnahmen, die außerhalb der Jungenaufzucht begonnen wurden, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in kommender Jungenaufzuchtperiode weitergeführt bzw. beendet werden. → Alternativ: Abschreiten der Planfläche vor Baubeginn auf Brutaktivität von Baum- und Bodenbrütern. Insofern kein Brutgeschehen festgestellt wird, ist dann ein sofortiger Baubeginn möglich

POTENZIELL BETROFFEN JA/NEIN	BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG	VERMEIDUNG/MINIMIERUNG UND KOMPENSATION
Kleinsäuger → ja	<ul style="list-style-type: none"> • Maulwurf konnte im Satzungsgebiet bisher nicht festgestellt werden • Biotop- und Nutzungsstrukturen im Satzungsgebiet eignen sich als potenzielles Habitat für den nach Bundesartenschutzverordnung Anhang I besonders geschützten Igel 	<ul style="list-style-type: none"> • biologische Vielfalt → Erhaltung und Anlage von Trittsteinbiotopen als Nahrungsgrundlage des Igels
Amphibien / Lurche → ja	<ul style="list-style-type: none"> • westlich des Satzungsgebietes verläuft ein Graben. Das Vorhandensein von geschützten Froschlurchen ist möglich. • Angrenzende Gehölze, Böschungen und Wiesen sowie Wald im Umfeld, eignen sich gut als Deckungsmöglichkeiten und Landlebensräume 	<ul style="list-style-type: none"> • Bautätigkeit nur außerhalb der Wanderungszeit • Vor Bautätigkeit Absammeln → anschließend permanenter Amphibienschutzzaun während der Bautätigkeit (Vermeidung des Eindringens von Lurchen in die Baustelle) • Baubeginn nach Winterruhe (Tiere können sich in Erdlöchern auf der Planfläche verstecken)
Reptilien → ja	<ul style="list-style-type: none"> • Vorkommen der Zauneidechse und Schlingnatter können nicht ausgeschlossen werden. • Die Biotop- und Nutzungsstrukturen des Umfeldes eignen sich als Habitat für die Ringelnatter (besonders geschützt nach Bundesartenschutzverordnung Anhang I) → Individuenverluste und Verluste der Gelege sowie Beeinträchtigungen der Art sind durch Baumaßnahmen möglich. • Biotop- und Nutzungsstrukturen im Umfeld sind für Blindschleiche geeignet; (besonders geschützt nach Bundesartenschutzverordnung Anhang I) Individuenverluste sowie Beeinträchtigungen der Art sind möglich. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vor Bautätigkeit Absammeln → anschließend permanenter Reptilienschutzzaun während der Bautätigkeit (Vermeidung des Eindringens von Reptilien in die Baustelle) • Baubeginn nach Winterruhe (Tiere verstecken sich in Erdlöchern bzw. können sich selbst vergraben)
Insekten → ja	<ul style="list-style-type: none"> • Die Biotop- und Nutzungsstrukturen eignen sich als Habitat für unterschiedliche Insekten. Schmetterlinge und Bienen werden von der Blühddiversität angezogen. Destruenten wie bestimmte Käferarten, Schnecken und Würmer profitieren vom Dung der Schafe / zuvor Rinder. Beeinträchtigungen durch Verlust von Teillebensräumen sind möglich 	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der biologischen Vielfalt für den Erhalt der Insektendiversität
Biotopstrukturen → ja	<ul style="list-style-type: none"> • Wiesen / Weiden mit aktueller Schafbeweidung und Heunutzung Biotoptypencode¹⁸: GIA - Intensivgrünland 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung der Nutzungsart außerhalb der Bau- und Nebenanlagen • Ergänzung des Baum- und Strauchbestandes durch Ausgleichspflanzungen
Pflanzen → nein	<ul style="list-style-type: none"> • Geschützte Pflanzen wurden nicht festgestellt 	<ul style="list-style-type: none"> • keine

¹⁸ Anlage I: Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung zum Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung, gültig ab 15.04.2009

HANSESTADT SALZWEDEL - ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 2 ANDORF - BEGRÜNDUNG

POTENZIELL BETROFFEN JA/NEIN	BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG	VERMEIDUNG/MINIMIERUNG UND KOMPENSATION
Biologische Vielfalt		
nein	<ul style="list-style-type: none"> • Bis auf den Baubereich werden die Strukturen erhalten 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung der Nutzungsart außerhalb der Bau- und Nebenanlagen • Ergänzung des Baum- und Strauchbestandes durch Ausgleichspflanzungen
Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft		
nein	<ul style="list-style-type: none"> • Es sind keine geschützten Teile von Natur und Landschaft im Satzungsgebiet vorhanden. 	<ul style="list-style-type: none"> • keine
Kultur-/ Sachgüter und Bodendenkmale		
Bau- und Kunstdenkmale → nein	<ul style="list-style-type: none"> • keine Betroffenheit für Bau- und Kunstdenkmale 	<ul style="list-style-type: none"> • keine
archäologische Denkmale	<ul style="list-style-type: none"> • betroffen 	<ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen lt. Kapitel Denkmalschutz

6 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Gesamtfläche des Satzungsgebietes beträgt rund 4.150 m².

Der Bestand ist den Wiesen / Weiden zuzuordnen und wird als Intensivgrünland Biotopcode GIA¹⁹ festgestellt.

Aus dem Bestand und der möglichen Nutzungsentwicklung ergibt sich folgende Eingriffsbilanz:

	NUTZUNG	BIOTOPTYP	BIOTOP-CODE	BIOTOP-WERT	PLAN-WERT	FLÄCHE IN M ²	PUNKT-WERT
BESTAND	Wiesen/Weiden	Intensivgrünland	GIA	10	9	4.150	41.500
PLANUNG	bauliche Anlagen	Bebaute Fläche	BW	0	-	1.000	0
	Gartenland	Obst-Gemüsegarten	AKD	6	6	600	3.600
	Wiesen/Weiden	Intensivgrünland	GIA	10	9	1.100	11.000
Flst. 17/3	Solitärbaum 12 x	Solitärbaum a.W.*	HEA	20	10	1.200	12.000
Flst. 17/3	Strauch-Baumhecke	Strauch-Baumhecke ...	HHA	20	14	1.065	14.910
SUMME							41.510
* Tabellenwert minus 3 Wertpunkte							

Der Eingriff wird ausgeglichen.

Die Pflanzungen erfolgen teilweise außerhalb des Satzungsgebietes in Flurstück 17/3.

HINWEIS:

Vor der Anpflanzung von Bäumen bzw. Strauch-Baumhecken ist der Ersatz durch Entsiegelung an anderer Stelle im Verfahren zu prüfen.

Im Satzungsgebiet selbst sind keine versiegelten Flächen vorhanden, die entsiegelt werden könnten.

Evtl. besteht die Möglichkeit, im Nahbereich eine Fläche als Ausgleich und Ersatz zu entsiegeln.

¹⁹ Anlage I: Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung zum Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung, gültig ab 15.04.2009

ANLAGEN

MERKBLATT LÖSCHWASSERVERSORGUNG IM BRANDSCHUTZNACHWEIS

INFORMATION ZUR LÖSCHWASSERVERSORGUNG – DVGW-ARBEITSBLÄTTER W 405, W 331 UND W 400