

ENTWURF

der

Ergänzungssatzung "Sandstraße" nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

**zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen
in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
der Einheitsgemeinde Stadt Kalbe (Milde) – Ortschaft Vahrholz**

BEGRÜNDUNG

Stand vom 05.02.2019

	Seite
Inhaltsverzeichnis	1
1. Rechtsgrundlage	2
2. Plangrundlage	2
3. Kriterien für die Abgrenzung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB	2
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
5. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung	2
6. Zulässigkeit von Vorhaben	3
7. Verfahren	3
8. Denkmalschutz	3
9. Beschreibung des Satzungsgebietes	
9.1 Lage des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung	3
9.2 Umgebung des Plangebietes	3
9.3 Bestandsnutzungen im Geltungsbereich	3
9.4 Satzungsinhalte	3
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4
10.1 Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen	4
10.2 Schutzgebiete	4
11. Planverfahren	
ANLAGE I: Beschreibung der Umwelt	5
1.a Beschreibung der Merkmale des Vorhabens	5
1.b Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne	5
2.a Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.a.1 Zustand der Schutzgüter im Vorhabengebiet	6
2.b Beschreibung der Umweltauswirkungen durch die Planung	6
2.b.1 Schutzgutbezogene Aussagen	6
2.c Zusammenfassung	6
ANLAGE II: Eingriffsbilanzierung	9
ANLAGE III: Karte der Biotopkartierung/Realnutzung	11

1. Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11. 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. 12. 1990, (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. 05. 2017 (BGBl. I S. 1057),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. 07. 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. 09. 2017 (BGBl. I S. 3434),
- das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. 12. 2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662),
- die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187) und
- das Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014 verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. 06. 2018 (GVBl. LSA S. 166)

2. Plangrundlage

Als Plangrundlage für die Erarbeitung der Ergänzungssatzung dient ein aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster.

3. Abgrenzung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

In der Ergänzungssatzung bezieht die Stadt Kalbe (Milde) unbebaute Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortschaft ihres Ortsteiles Vahrholz ein.

Die äußerste Grenze der Ergänzungsflächen ist dort festzusetzen, wo die angrenzende im Zusammenhang bebaute Ortschaft keine Hinweise auf eine weitere Bebauung liefert. Die Reichweite der Prägungswirkung ist bei der Klarstellungssatzung nicht nach mathematisch-geografischen Maßstäben definierbar, sondern entsprechend der optisch wahrnehmbaren, siedlungsstrukturellen Gegebenheiten der Örtlichkeit festzulegen. Die Prägungswirkung der angrenzenden Bebauung bezieht sich auf die Zulässigkeitsmerkmale des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB:

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise und
- die überbaubare Grundstücksfläche.

Das bedeutet nicht, daß nur bestimmte Nutzungen zulässig sein dürfen oder die einzubeziehenden Flächen als Bauflächen in einen Flächennutzungsplan dargestellt sein müssen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Ortschaft Vahrholz der Einheitsgemeinde Stadt Kalbe (Milde) verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Ein Flächennutzungsplan für die Einheitsgemeinde Stadt Kalbe (Milde) befindet sich in Aufstellung. In der festgestellten Planfassung ist die Satzungsgebietsfläche als siedlungsnahe Grünfläche dargestellt.

5. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung

Ziel der Satzung ist es, für den Einbeziehungsbereich Baurecht zu schaffen. Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung sollen einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, der durch die bauliche Nut-

zung angrenzender Bereiche entsprechend geprägt sind. Es sollen damit Bauvorhaben ermöglicht werden, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Ergänzungsfläche liegt an der Sandstraße, dessen nördliche Straßenseite in Höhe des Satzungsgebietes eine Bestandsbebauung aufweist.

6. Zulässigkeit von Vorhaben

Zulässig sind Vorhaben, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Einheitsgemeinde Stadt Kalbe (Milde) geht dabei davon aus, daß die Nutzungen in der näheren Umgebung und für das Satzungsgebiet, der eines Dorfgebietes (MD) gemäß § 5 BauNVO entsprechen.

Demzufolge sind die unter § 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen im Satzungsgebiet zulässig.

Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB zulässig.

7. Verfahren

Die Aufstellung der Satzung erfolgt im Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren). Für die im Satzungsgebiet zulässigen Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht und es gibt keine Anhaltspunkte, daß eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter eintreten wird.

8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt.

9. Beschreibung des Satzungsgebietes

9.1 Lage des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortschaft Vahrholz der Einheitsgemeinde Stadt Kalbe (Milde). Seine nördliche Grenze bildet die Sandstraße.

Die Südgrenze des Plangebietes bilden die rückwärtigen Gebäude der Bebauung an der Vahrholzer Dorfstraße.

An der östlichen Grenze liegt ein Waldstück, welches sich auf dem selben Flurstück befindet wie das Satzungsgebiet.

An der westlichen Grenze liegen die Nutzgärten der Bebauung an der Butterbergstraße.

Durch die Satzung soll die Möglichkeit geschaffen werden, straßenbegleitend an der Sandstraße ein Einfamilienhaus zu errichten.

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes an der Sandstraße erfolgt von der Vahrholzer Dorfstraße über die Butterbergstraße.

9.2 Umgebung des Plangebietes

In der Umgebung des Plangebietes sind keine Anlagen vorhanden, zu denen Abstände lt. Abstandserlaß LSA (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzgesetzes – Abstandserlaß – (RdErl. des MU vom 25. 08. 2015, MBl. LSA Nr. 45 vom 07. 12. 2015 S. 758) einzuhalten wären.

Konflikte sind nicht zu prognostizieren.

9.3 Bestandsnutzungen im Geltungsbereich

Der gesamte Satzungsgebiet ist ein privater Nutzgarten. Auf dem überwiegenden Teil des Geltungsbereiches wird Gemüse angebaut.

An der westlichen Grenze ist im Bestand ein Nebengebäude vorhanden, das als Lager- und Abstellfläche verwendet wird. Die nicht zum Gemüseanbau genutzten Flächen sind Scherrasensflächen mit einigen Obstbäumen.

9.4 Satzungsinhalte

Die Bebauung der Satzungsflächen soll in eine ortsüblichen Bebauungsstruktur erfolgen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Satzungsgebiet ergibt sich aus der näheren Umge-

bung des Plangebietes. Die Satzungsfläche soll der Errichtung eines Wohnhauses dienen.

Die Nutzungsart entspricht der eines Dorfgebietes (MD) nach § 5 BauNVO.

Als Maß der baulichen Nutzung im Satzungsgebiet wird eine bebaubare Fläche von ca. 200 m² angenommen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit der Errichtung eines Wohngebäudes und von Nebengebäuden tritt eine dauerhafte Versiegelung von Boden ein. Dieser Eingriff in das Schutzgut Boden ist zu kompensieren.

10.1. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensation des Eingriffes erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung.

Die Obstbaumhochstämme sind zu erhalten.

Es ist eine Strauchhecke aus heimischen Arten auf einer Fläche von 25 m² anzulegen. Für die Anlage der Hecke sind die nachfolgenden Baum- und Straucharten zu verwenden:

Acer campestre - Feldahorn
Cornus sanguineum - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Rotes Geißblatt
Malus sylvatica - Wildapfel
Pyrus communis - Wildbirne
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Alternativ kann anstelle der Hecke ein Hochstamm (Laubbaum heimischer Arten, Obstbaum) gepflanzt werden.

10.2 Schutzgebiete

Das Satzungsgebiet liegt außerhalb von gesetzlich festgelegten Schutzgebieten, wie sie Trinkwasserschutzzonen, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder SPA-Gebiete darstellen.

11. Planverfahren

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Kalbe (Milde) hat am2019 den Beschluß zur Aufstellung der Ergänzungssatzung gefaßt.

Ebenfalls am2019 wurde der Beschluß über den Entwurf der Ergänzungssatzung gefaßt und die Offenlage des Entwurfes beschlossen.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung wird im Zeitraum vom bis 2019 öffentlich ausgelegt.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluß wurde am gefaßt.

Die Durchführung des Planverfahrens erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

ANLAGE I: Beschreibung der Umwelt

1.a Beschreibung der Merkmale des Vorhabens

Größe des Vorhabens

Die Größe des Satzungsgebietes umfaßt ca. 3.163 m². Innerhalb des Satzungsgebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, ein Eigenheim errichten zu können.

Nutzungsangaben

Der gesamte Satzungsgebiet wird gärtnerisch genutzt.

Standort des Vorhabens

Das Satzungsgebiet liegt in der Einheitsgemeinde Stadt Kalbe (Milde), Ortschaft Vahrholz. Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes an der Sandstraße erfolgt von der Vahrholzer Dorfstraße über die Butterbergstraße.

Bedarf an Grund und Boden

Für das Baugrundstück wurde eine Versiegelung von 200 m² der Baugrundstücksfläche angenommen, die dauerhaft versiegelt werden.

1.b Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Für die Ergänzungssatzung sind insbesondere die nachfolgend aufgeführten Gesetze und Fachpläne maßgeblich von Bedeutung:

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und sind im Rahmen der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

In § 1a finden sich ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die u.a. einen

- sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und
- die Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung fordern.

§ 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches bestimmt, daß für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Normen im Baugesetzbuch zielen auf einen hohen Standard des Umwelt- und Naturschutzes ab. Dem kann vorliegend dadurch Rechnung getragen werden, daß der Eingriff durch Baumaßnahmen so gering als möglich ausgestaltet wird.

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instandzuhalten, daß die öffentliche Sicherheit oder Ordnung insbesondere Leben, Gesundheit und Eigentum nicht gefährdet werden und die natürlichen Lebensgrundlagen geschont werden. Die Satzung schafft die planerischen Voraussetzungen für bauliche Entwicklungsflächen, welche öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährden und trägt durch die Vorgaben zum Umweltschutz zur Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen bei. Konkrete Anforderungen an die baulichen Anlagen sind in der Baugenehmigung zu stellen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen), soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich sind so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Natur-

haushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Den Vorgaben der Naturschutzgesetze wird dadurch Rechnung getragen, da der Eingriff in die Natur und Landschaft innerhalb der baulichen Entwicklungsflächen so gering als möglich ausgestaltet wird und daß der verbleibende Eingriff im räumlichen Zusammenhang kompensiert werden kann.

2.a Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a.1 Zustand der Schutzgüter im Vorhabengebiet

Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist nicht betroffen, da es sich bei dem Plangebiet um eine unbebaute, bewirtschaftete Hausgartenfläche handelt.

Schutzgut Tiere

Durch seine Nutzung als Gartenfläche bietet der Satzungsbereich keinen dauerhaften und ungestörten Lebensraum für Tiere.

Schutzgut Pflanzen

Auf dem überwiegenden Teil des Geltungsbereiches wird Gemüse angebaut. Die nicht zum Gemüseanbau genutzten Flächen sind Scherrasenflächen mit einigen Obstbäumen.

Schutzgut Boden

Die natürliche Bodenfunktion ist gering eingeschränkt. An der westlichen Grenze ist im Bestand ein Nebengebäude vorhanden, das als Lager- und Abstellfläche verwendet wird. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Zum Grundwasserstand liegen keine Angaben vor.

Oberflächenwasser

Es verlaufen keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Schutzgut Klima/Luft

Der aktuelle Zustand des Plangebietes hat keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

Schutzgut Landschaft

Das Satzungsgebiet ist vergleichsweise monoton und strukturarm. Der beherrschende Biotoptyp ist Nutzgarten.

Die Flächen des Satzungsgebietes sind bis auf ein Nebengebäude nicht bebaut. Die Erholungseignung ist eingeschränkt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Satzungsgebietes sind keine Kulturgüter oder Sachgüter vorhanden.

Berücksichtigung von Schutzgebieten

Die Satzungsfläche liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, SPA-Gebieten, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten oder Trinkwasserschutzzonen.

2.b Beschreibung der Umweltauswirkungen durch die Planung

2.b.1 Schutzgutbezogene Aussagen

Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist gering betroffen.

Im Zeitraum der Herstellung der Erschließungsanlagen und dem Bau der Wohnhäuser werden die Emissionen des Baustellenverkehrs eine zeitlich begrenzte Belastung für die Bewohner in der Umgebung des Satzungsgebietes sein.

Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist nicht zu prognostizieren.

Schutzgut Tiere

Da es sich bei den Satzungsgebietsflächen um Hausgarten handelt, ist die Artenvielfalt gering.

Vögel

Anlagebedingte Wirkungen

Die Veränderung der derzeitigen Nutzung der betroffenen Biotope sowie die mit der Bautätigkeit einhergehende Versiegelung haben keine Auswirkungen auf die Avifauna.

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu prognostizieren.

Baubedingte Wirkungen

Während der Bauzeit sind keine Störungen durch die Bautätigkeiten zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen

Biotope

Durch die Versiegelung und Überbauung von Flächen wird es zu einem Verlust der vorhandenen Biotope kommen. Dabei handelt es sich ausschließlich um Nutzgarten, der in überwiegendem Umfang erhalten bleiben wird.

Bei 0,02 ha der Gesamtfläche kommt es zu einer Versiegelung durch Überbauung (Zuwegungen/Gebäude).

Bei den Biotopen handelt es sich überwiegend um Biotope mit einer nachrangigen Wertigkeit.

Schutzgut Boden

Durch die Bebauung werden 0,02 ha Boden dauerhaft versiegelt. Hiervon sind Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung betroffen. Die Bodenfunktionen, insbesondere die Infiltration von Niederschlägen gehen dabei vollständig verloren.

Im Rahmen der Baustelleneinrichtung und des Baustellenbetriebes kann es auf zusätzlichen Flächen zu Bodenverdichtungen kommen.

Es ist davon auszugehen, daß das im Bestand vorhandene Nebengebäude weiterhin genutzt wird.

Schutzgut Wasser

Auf einer Fläche von 0,02 ha wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens unterbunden. Da eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser vor Ort möglich und im Sinne der Eingriffsminderung durchzuführen ist, bleibt die Grundwasserneubildungsrate im Eingriffsraum unbeeinflusst.

Oberflächengewässer werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Während der Baumaßnahmen kann es zu Einträgen von Kraft- und Schmierstoffen kommen (potenzielle Gefährdung).

Das Schutzgut Wasser ist von dem Vorhaben dauerhaft nicht betroffen.

Schutzgut Klima/Luft

Lokalklimatisch wird sich die Bebauung im Satzungsgebiet nur gering auswirken.

Eine über das direkte Umfeld hinausgehende Wirkung ist nicht zu erwarten. Temporär kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu Emissionen und/oder Immissionen kommen, wodurch die Luftqualität beeinträchtigt wird.

Das Schutzgut Klima/Luft ist dauerhaft nicht betroffen.

Schutzgut Landschaft

Die geplanten Wohngebäude im Satzungsgebiet wird sich in die vorhandene Nutzungsstruktur entlang der Sandstraße einfügen und stellen somit keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Eine negative Beeinflussung benachbarter Grundstücke ist nicht zu erwarten.

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch das Vorhaben aufgewertet.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von der Umsetzung der Planung nicht betroffen.

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Das Satzungsgebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten, wie sie FFH-Gebiete, SPA-Gebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete oder Wasserschutzzonen darstellen.

2.c Zusammenfassung

Besonders betroffen von der Planung sind die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Biotope und Landschaft.

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden, Pflanzen und Biotopen.

Das Schutzgut Pflanzen ist bedingt betroffen, weil Flächen auf denen Gemüse angebaut wird und Obstbäume stehen, überbaut werden.

Das Schutzgut Boden ist betroffen, da mit der Errichtung des Wohngebäudes ca. 7 % der Satzungsgebietsfläche dauerhaft versiegelt wird.

Die bestehenden Biotopstruktur wird durch die Neubebauung und Neugestaltung des Grundstückes im Bereich des geplanten Wohngebäudes verändert.

Für das Schutzgut Landschaft lassen sich positive Aspekte prognostizieren. Von der nachfolgenden Neubebauung mit Wohngebäuden wird das Landschaftsbild positiv beeinflusst.

Eine Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die Neuanspflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Die Umsetzung der Satzung festgesetzten Nutzungszielstellungen verursacht insgesamt geringe Auswirkungen auf die Umwelt, die kompensiert werden können.

ANLAGE 2

Ergänzungssatzung „Sandstraße“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Einheitsgemeinde Stadt Kalbe (Milde) – Ortschaft Vahrholz

Bei dem zu beplanenden Änderungsbereich handelt es sich um ein Grundstück innerhalb der Ortslage von Vahrholz. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt 3.160 m². Der Planungsraum wird von folgenden Biotoptypen eingenommen:

- Rasenfläche / Scherrasen intensiv genutzt
- Gebäude (Scheune)
- Grabeland (Spargelbeete)
- Obstgarten

Auf der kurzrasigen und verdichteten Mähwiese wachsen 3 Obstbaumhochstämme. Kleine Obstbäume (Halbstämme) werden nicht berücksichtigt.

Der ermittelte Biotopwert (Bestand) beträgt 21.280.

Es ist vorgesehen, ein Wohngebäude mit Nebenanlagen zu errichten. Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Bebauung der näheren Umgebung.

Daraus resultiert eine straßenbegleitende Bebauung. Die zulässige Versiegelung für ein Wohngebäude, Nebenanlagen und Zufahrt wird mit 200 m² angesetzt.

Entsiegelungspotential ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Die Bebauung soll ortsangepasst an der Sandstraße erfolgen.

Damit kommt es zu Inanspruchnahme von Grabeland (Biotopwert 6 x Fläche 75 m² = Verlust von 450 Punkten) und Scherrasen (Biotopwert 7 x Fläche 125 m² = Verlust von 875 Punkten).

Insgesamt entsteht ein Verlust von 1.325 Punkten.

Die Kompensation soll innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen.

Vorgesehen ist die Anlage eine Strauchhecke aus heimischen Arten (Planwert 14 x 190 m² = 2.660 Punkte.) Die Strauchhecke wird auf dem Scherrasen angelegt, so dass der Vorwert von 7 x 190 m² = 1.330 Punkte abzuziehen ist.

Es ergibt sich eine anrechenbare Aufwertung von 2.660 – 1.330 von 1.330 Punkten.

Alternativ kann anstelle von 25 m² Hecke ein Hochstamm (Laubbaum heimischer Arten, Obstbaum) angepflanzt werden.

Die Obstbaumhochstämme im Plangebiet sind zu erhalten.

In Summe ergibt sich eine ausgeglichene Eingriffsbilanz. Die Kompensation der Beeinträchtigungen erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches.

Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild, die über den Biotop- oder Planwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden, sind nicht betroffen. Somit ist die vorliegende Bilanzierung ausreichend.

Tab. 1: Eingriffsbilanz

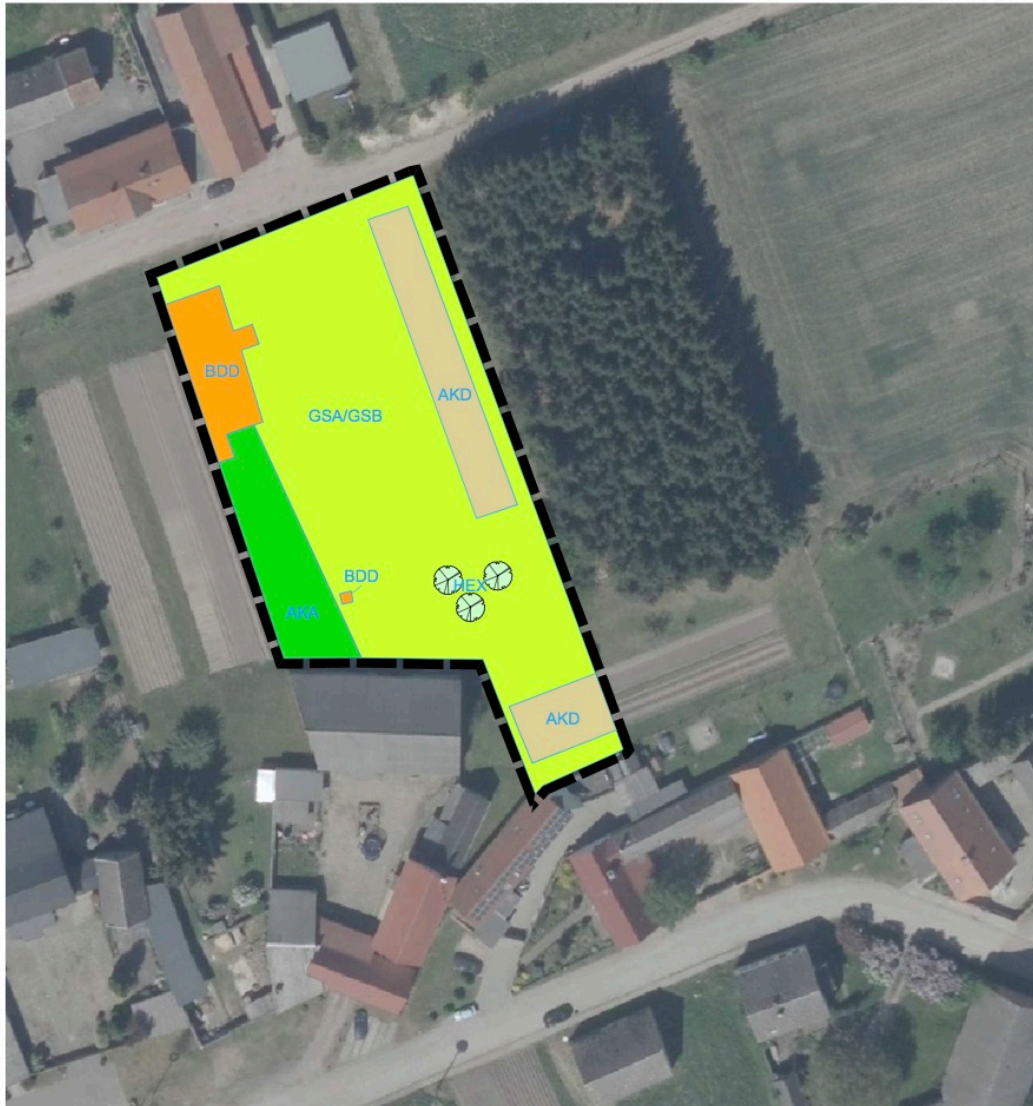
Code nach Bewertungsmodell	Biotop	Größe Bestand [m ²]	Bio-topwert	Bio-topwert x Fläche	Größe Plan [m ²]	Bio-topwert/ Planwert	Planwert
BDD	Scheune/ Stall	200	0	0	200	0	0
AKA	Bauerngarten	312	10	3.120	312	10	3.120
AKD	Grabeland	430	6	2.580	355	6	2.130
GSB	Scherrasen	2.218	7	15.526	1.903	7	13.321
BDY	Bebaute Fläche (Planung)	0	0	0	200	0	0
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (Planung)	0	0	0	190	14	2.660
HEX	sonstiger Einzelbaum (Apfelbaum Hochstamm) Stammumfang 0,9 m	3 Stück	18	54	3 Stück	18	54
SUMME		3.163		21.280	3.163		21.285

ANLAGE 3


Ergänzungssatzung "Sandstraße" nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Einheitsgemeinde Stadt Kalbe (Milde) – Ortschaft Vahrholz

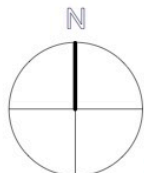
ENTWURF

KARTE DER BIOTOPKARTIERUNG/REALNUTZUNG



LEGENDE

 ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES



Maßstab: 1 : 1.000
Stand vom 03. 01. 2019

Kartengrundlage:
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA B22-5012040-2018

Bestand: Realnutzung und Biotoptypen

-  Bauerngarten (AKA)
-  Grabeland (AKD)
-  Scheune/ Stall (BDD)
-  Ansaatgrünland/ Scherrasen (GSA/ GSB)
-  sonstiger Einzelbaum (HEX)