

Ergänzungssatzung „Dorfstraße“ Gemeinde Calvörde , OT Grauingen nach § 34 Abs.4 Satz 3 BauGB

Eingriffsbilanzierung

Auftraggeber:

Gemeinde Calvörde

Haldensleber Straße 21
39359 Calvörde

Auftragnehmer

Landschaftsarchitekturbüro

W. Westhus

Alexander – Puschkin – Straße 16
39108 Magdeburg

Gliederung

1. Bestand
2. Planung
3. Ausgleich

1. Bestand

Die Vorhabensfläche befindet sich am Ortsrand von Grauingen, einem Ortsteil der Gemeinde Calvörde. Das Gebiet der Ergänzungssatzung mit einer Fläche von 1.897 m² liegt an der Dorfstraße (K 1136) der Ortsverbindungsstraße zum benachbarten Ortsteil Wegenstedt. Das Grundstück befindet sich am nördlichen Ortsrand. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Dorfstraße besteht eine dorftypische Bebauung. Die Fläche selbst wird als Garten- und Grünland genutzt. Im mittleren Bereich (geplanter Standort des Eigenheims) findet man eine Koniferenplantage.

Beschreibung des Bestandes (Schutzgüter)

Mensch

Eine Wohnnutzung schließt in südlicher Richtung an. Auch wurde die gegenüberliegende Straßenseite mit Wohngebäuden bebaut. Es handelt sich überwiegend um Wohngrundstücke, die mit Einfamilienhäusern bebaut wurden. Eine öffentliche Erholungsnutzung bestand auf der Fläche bisher nicht. Es ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Grauingen liegt im Tal der Spetze, am Übergang zu den Calvörder Bergen, einer eiszeitlichen Endmoräne. Bei dem betrachteten Teil des Flurstücks 447 handelt sich um eine Garten- und Grünfläche am Ortsrand mit einer sehr extensiven Nutzungsstruktur. Man findet im zentralen Bereich (Standort des geplanten Eigenheimes) eine Koniferenplantage und weiter in Richtung Norden (offene Landschaft mehrere große Laubbäume. Insgesamt wird die Fläche als Gartenland (Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten und Grabeland – AKB; AKC und AKD) eingestuft.

Die vorhandene Koniferenpflanzung (Plantage) wird mit zu der Gartenfläche gezählt. Hinweise auf geschützte Arten gab es bisher nicht (Lage am Ortsrand und Gartennutzung). Man kann aber davon ausgehen, dass die vorhandenen Gehölze als Lebensraum von Vögeln genutzt werden.

Europäische Vogelarten

Die Bäume, Sträucher und die Koniferenpflanzung könnten durch verschiedene Vogelarten als Brutplatz genutzt werden. Es sind nach einer ersten Einschätzung vor allem allgemein verbreitete Arten anzutreffen. Da Bruthöhlen (Dicke der vorhandenen Koniferen ist zu gering) nicht vorhanden sind, kann eine direkte Beeinträchtigung der Population bzw. einzelner Individuen bei der Einhaltung der zeitlichen Befristung nach § 39 BNatSchG ausgeschlossen werden, denn mit dem Bau des Eigenheimes wird hauptsächlich in die Koniferenpflanzung eingegriffen. Die vorhandenen Bäume sollen weitgehend erhalten bleiben.

Dabei ist zu beachten, dass die Koniferenpflanzung als Brutplatz nicht optimal ist. Damit hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesamtpopulation und die Verbote nach § 44 BNatSchG greifen nicht. Eine direkte Beeinträchtigung wird durch die Beseitigung der Gehölze in der Winterzeit vermieden. Zu beachten ist die zeitliche Einschränkung für die notwendigen Fällarbeiten nach § 39 BNatSchG.

Schutzgebiete:

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Landes-, Bundes – und Europarecht werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

Auch sind wahrscheinlich keine entsprechend der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG Flora – Fauna – Habitat – Richtlinie vom 21.05.1992, §§ 31 - 36 BNatSchG) Anhang I geschützten Lebensräume und nach Anhang II geschützten Arten in der näheren Umgebung zu finden. Ebenso befindet sich kein gemeldetes FFH oder EU SPA – Gebiet in der näheren Umgebung des Untersuchungsraumes. Deshalb kann auf der Grundlage von Artikel 6 Abs. 2 und 3 eine Verträglichkeitsuntersuchung für dieses Vorhaben entfallen.

Oberflächengewässer

In der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Raum entwässert in Richtung Südwesten zur Spetze. Diese fließt weit entfernt an dem Vorhaben vorbei.

Grundwasser

Die Grundwasserneubildung wird durch die zusätzliche Neuversiegelung etwas eingeschränkt, die kann aber durch das Versickern des anfallenden Regenwassers in der Umgebung des Vorhabens ausgeglichen werden.

Innerhalb des Planungsraumes befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

Boden

Es handelt sich um eine relativ naturnahe Bodenfläche am Ortsrand. Durch die Siedlungstätigkeit und die Nutzung als Garten wurden die Bodenverhältnisse überformt. Man findet sandige Gartenböden mit einem relativ hohen Humusanteil.

Klima / Luft

Für eine Beurteilung der Auswirkungen auf das Klima ist das Vorhaben zu kleinflächig. Auch wird vom Gesamtgrundstück nur ein sehr geringer Flächenanteil versiegelt. Das Vorhaben liegt am Ortsrand und kann mit den vorhandenen Gehölzstrukturen als klimatischer Regenerationsraum angesehen werden. An dieser Funktion wird sich durch die kleinflächige Bebauung und die Nutzung der umgebenden Flächen als Garten nichts ändern.

Landschaft

Das Vorhaben liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Grauingen. Da sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits die Bebauung deutlich in Richtung Norden ausgedehnt hat wird die optische Grenze der Bebauung nicht weiter in die offene Landschaft verschoben. Die geplante Bebauung wird sich in die Umgebung einpassen und den besiedelten Bereich der Ortslage abrunden. Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben nicht grundsätzlich verändert. Durch die geplante Rahmenpflanzung wird wieder ein harmonischer Übergang vom Ortsrand in die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hergestellt. Durch die Ausweisung des Baugrundstücks am Ortsrand und die gegenüberliegende Bebauung kommt es nicht zu einer weiteren Zersiedelung der Landschaft.

Bestandsbewertung:

Aufgrund der Eingriffsregelung sind die Folgen von Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft hin zu analysieren und zu bewerten. Es ist eine Minimierung der negativen Folgen anzustreben und letztlich sind die nicht vermeidbaren negativen Auswirkungen zu kompensieren. Dieser Forderung kann in verbal-argumentativer Form durch die Beschreibung des Eingriffs und der daraus abzuleitenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachgekommen werden, aber auch durch den Rückgriff auf praktizierte Bewertungsmodelle der quantifizierten Erfassung und Bewertung des relevanten Abwägungsmaterials.

Seit dem 27.12.2004 ist die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004 in Kraft. Diese Richtlinie wurde am 12.04.2009 letztmalig aktualisiert und in dieser Fassung angewendet



Luftbild vom Vorhabensraum



[TK-10 / 8/2012] © L. VermGeo LSA
 (www.vermgeo.sachsen-architektur.de) /
 A18/1-17108/2010

Übersichtsplan

Nummer	Fläche in m ²	IST – Zustand			Biotopwert	Werteinheiten
		CIR-Code	Code	Biototyp		
1	2	3	4	5	6	7
1	1.897,0	BGg	AKB	Hausgarten	6	11.382,0
Summe	1.897 m ²					11.382,0

2. Planung

Die Gemeinde Calvörde beabsichtigt mit der Ausweisung der vorliegenden Ergänzungssatzung eine bisherige Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich einzubeziehen. Damit wird eine dem örtlichen Charakter entsprechende Bebauung ermöglicht. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hält die Gemeinde es für angemessen, das Baurecht über ein zulässiges Planungsinstrument in Form einer Ergänzungssatzung zu realisieren. Da es sich um ein sehr großes Grundstück handelt, soll der nördliche Bereich für den Bau eines Einfamilienhauses durch ein Familienmitglied des jetzigen Eigentümers genutzt werden. Weil gegenüber bereits in der Vergangenheit ein Wohngebäude errichtet wurde, erfolgt mit dem geplanten Vorhaben eine sinnvolle Strukturergänzung und es bildet sich damit ein einheitlich geschlossener Ortsrand. Das Prinzip der im Zusammenhang bebauten Ortslage zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird mit der geplanten Satzung hier erfüllt. Durch die Ausweisung des Baugrundstücks am Ortsrand und die gegenüberliegende Bebauung kommt es nicht zu einer weiteren Zersiedelung der Landschaft.

Zur **Vermeidung** von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden die folgenden Maßnahmen umgesetzt:

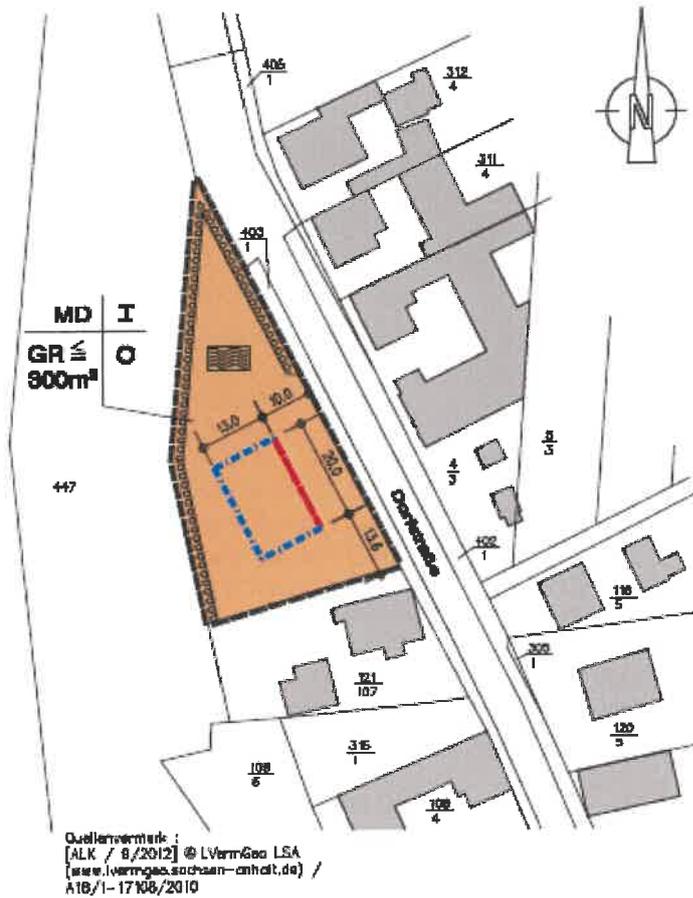
1. Der anfallende Mutterboden im Bereich der zukünftigen Bebauung ist fachgerecht zu bergen und für den späteren Wiedereinbau zu lagern.

Verbleibende Eingriffe:

- Versiegelung und Verlust von Lebensräumen (Koniferenplantage und Gartenland)
 Es werden 300 m² für die Grundfläche des Hauses überbaut.
 Die vorhandene Gartenfläche wird weiter als Haus- und Ziergarten genutzt.

Maßnahmen:

- Ausweisung einer rahmenden Heckenpflanzung zur Schaffung neuer Lebensräume und zur Erhaltung des Landschaftsbildes mit einer Fläche von 265 m²



Lageplan aus der Ergänzungssatzung

Bewertung der Planung

Nummer	Fläche in m ²	Planung			Planwert	Werteinheiten
		CIR-Code	Code	Biotoptyp		
1	2	3	4	5	6	7
1	300	BSil	BW	Bebaubare Fläche - Grundfläche	0	0,0
2	1.317	BGg	AKB	Hausgarten	6	7.902,0
3	265	HH	HHA	Strauchhecke aus überwiegend einheimischen Arten als Hecke zur offenen Landschaft	14	3.710,0
	15	GS	SEY	Sonstiges anthropogenes nährstoffreiches Gewässer	14	210,0
Summe	1.897 m ²					11.822,0

Defizit:

Vergleich:

Bestand	-	Planung
11.382,0	<	11.822,0

Durch das Anpflanzen einer dichten Hecke als Abgrenzung des Grundstücks zur offenen Landschaft kann der Eingriff durch die Errichtung des Einfamilienhauses ausgeglichen werden.

3. Vorschläge für die textliche Festsetzung

Bepflanzung - private Grundstücksflächen

nach § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG

1. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.

Pflanzgebotsflächen – private Grünflächen

nach § 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB

2. Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen entlang der West- und der Ostgrenze des Geltungsbereiches sind überwiegend mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Je 100 m² Grundfläche sind mindestens 70 Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgen. Qualität entsprechend Nummer 3.
3. Die auf privaten Grünflächen zur Anpflanzung festgesetzten Straucharten müssen für die Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt) aufweisen.

Aufgestellt:
W. Westhus
21. September 2015