

**Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zur Ergänzungssatzung
„Errichtung eines Eigenheimes“
Hinter den Gärten,
in der Gemeinde Altenhausen OT Emden
nach § 34 Abs.4 Satz 3 BauGB**

Eingriffsbilanzierung

Auftraggeber:

Bauplanungs- u. Ingenieurbüro
Ritter-Schaub-Wilke

Gerikestraße 4
39340 Haldensleben

Auftragnehmer

Landschaftsarchitekturbüro
W. Westhus

Alexander – Puschkin – Straße 16
39108 Magdeburg

Gliederung

1. Bestand
2. Planung
3. Ausgleich

1. Bestand

Das Gebiet der Ergänzungssatzung mit einer Fläche von 0,1668 ha befindet sich am östlichen Ortsrand und bezieht einen ehemaligen Garten (Erholungs- und Obstgarten) ein. Ein Holzbungalow mit gepflasterter Terrasse ist noch vorhanden, des Weiteren auch ein Geräteschuppen mit anschließender Überdachung. Die vorhandenen Obstgehölze sollen weitestgehend erhalten werden. Nur die an der Grenze zum Erschließungsweg sind zu entfernen, um eine gesicherte Zuwegung und bautechnische Erschließung zu ermöglichen. Die Fläche ist an den Grenzen nach Süden, Osten und zum Teil nach Westen mit Gehölzen bewachsen. Dahinter grenzen im Osten und Süden bewirtschaftete Ackerflächen an. Westlich befindet sich eine Kleinsiedlungsstelle mit Wohnhaus, Stallungen und einem Hausgarten und nördlich des Weges (Verlängerung „Hinter den Gärten“), der in die Ackerflur führt, befindet sich ein Wohngrundstück mit einem Eigenheim aus dem Jahr 2013.

Die Umgebung der Fläche der Ergänzungssatzung „Hinter den Gärten“ Nr. 15,16 und 17 wird durch Eigenheimbauten und durch ehemalige Hofanlagen bestimmt. Die ländliche Nutzung beschränkt sich in diesem Ortsbereich auf die Kleintierhaltung zur eigenen Versorgung. Die Hauptnutzung hat sich jedoch zum Wohnen entwickelt. Mit der geplanten Ausweisung als Dorfgebiet (MD), will die Gemeinde an die vorhandene Bausubstanz anknüpfen und damit den Ortsrand städtebaulich ordnen und arrondieren.¹

Die Gemeinde Emden verfügt z.Zt. über keinen wirksamen FNP.

Beschreibung des Bestandes (Schutzgüter)

Mensch

Eine Wohnnutzung schließt in westlicher Richtung an. Es handelt sich überwiegend um Wohngrundstücke, die mit Einfamilienhäusern bebaut wurden. Eine Erholungsnutzung bestand im Bereich der ehemaligen Gartenfläche. Diese wurde aber aufgegeben. Es ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

¹ Quelle: Entwurf der Begründung der Ergänzungssatzung der Gemeinde Altenhausen OT Emden vom Büro B + I Haldensleben

Tiere und Pflanzen

Der Ortsteil Emden der Gemeinde Altenhausen liegt am Rand der Landschaftseinheit „Flechtinger Höhenzug“, am Übergang zum Bebertal (Landschaftsrahmenplan). Die Umgebung des Vorhabens ist durch ausgeräumte Ackerflächen geprägt. Die charakteristischen Laubwälder beginnen weiter nördlich. Die Fläche bildet zurzeit den Ortsrand, den Übergang zur offenen Landschaft. Die vorhandenen Strukturen sollen erhalten bleiben. Nur im Zentrum der Fläche soll ein Einfamilienhaus errichtet werden. Die bestehende Gartennutzung wird weitergeführt.

Die Fläche wurde bisher als Gartenfläche und für die Kleintierhaltung (Hühner) genutzt. Man findet auf der Fläche Obstgehölze (Bäume) die auch weitestgehend erhalten werden sollen. Am Rand der Fläche hat sich eine freiwachsende Hecke entwickelt. Diese muss zum Teil in Richtung Zufahrt gerodet werden. Innerhalb der Gartenflächen stehen einzelne Koniferen, Obstgehölze und Ziersträucher. Der öffentliche Weg wurde mit Schotter und Splitt befestigt. Ein weiterer Ausbau ist nicht beabsichtigt. Neben dem Weg steht eine Birkenreihe über einem Grünland / Rasenstreifen. Diese Flächen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.



Satzungsgebiet

Gesamtfläche : 0,16 ha
Flur : 7
Flurstücke : 515 / 132 , 607

Quellenvermerk :
[DOP / 9/2012] © LvermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18/1-17108/2010

Luftbild mit Geltungsbereich

Europäische Vogelarten

Die Gehölze innerhalb der Gartenfläche könnten durch verschiedene Vogelarten als Brutplatz genutzt werden. Es sind nach einer ersten Einschätzung (Lage und Biotopausstattung) vor allem allgemein verbreitete Arten anzutreffen. Da Bruthöhlen (Die Dicke der vorhandenen Baumstämme 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.

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.

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.

Das nächste FFH – Gebiet ist das „Olbe- und Bebertal südlich von Haldensleben“ (FFH 0048). Dieses liegt bei Bebertal mit einem ausreichenden Abstand, so dass keine direkten Verbindungen zwischen den Flächen bestehen.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Grundwasser

Die Grundwasserneubildung wird durch die zusätzliche Neuversiegelung etwas eingeschränkt, sie 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 naturnahe Bodenfläche am Ortsrand. Durch die Siedlungstätigkeit und die Nutzung als Garten wurden die Bodenverhältnisse überformt. Am Standort wurde ein nicht bindiger sandiger Baugrund festgestellt.

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 hinter einer vorhandenen Bebauung am Ortsrand. 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.

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.

Nummer	Fläche in m ²	IST – Zustand				
		CIR-Code	Code	Biototyp	Biotop- wert	Werteinheiten
1	2	3	4	5	6	7
1	155	BS	BW	Bungalow, Terrasse und andere Nebengebäude	0	0
2	1.097	BGg	AKC	Gartenfläche	6	6.582
3	416	BVS	VWB	Zufahrt mit Baumreihe (Birken) befestigt mit Schotter und Splitt	3	1.248
Summe	1.668 m ²					7.830

2. Planung

Der Gemeinderat Altenhausen hat mit Datum vom 16.11.2015 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB für seinen Ortsteil Emden an der östlichen Ortsperipherie der Straße „Hinter den Gärten“ beschlossen. Da der zuständigen Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Flechtingen bereits eine Anfrage zur Bebauung mit einem Einfamilienhaus auf dieser Fläche vorliegt, hat sich der Gemeinderat für dieses Bauleitverfahren entschlossen. Dadurch kann eine junge Familie im Ortsteil angesiedelt und die Einwohnerzahl stabilisiert werden.

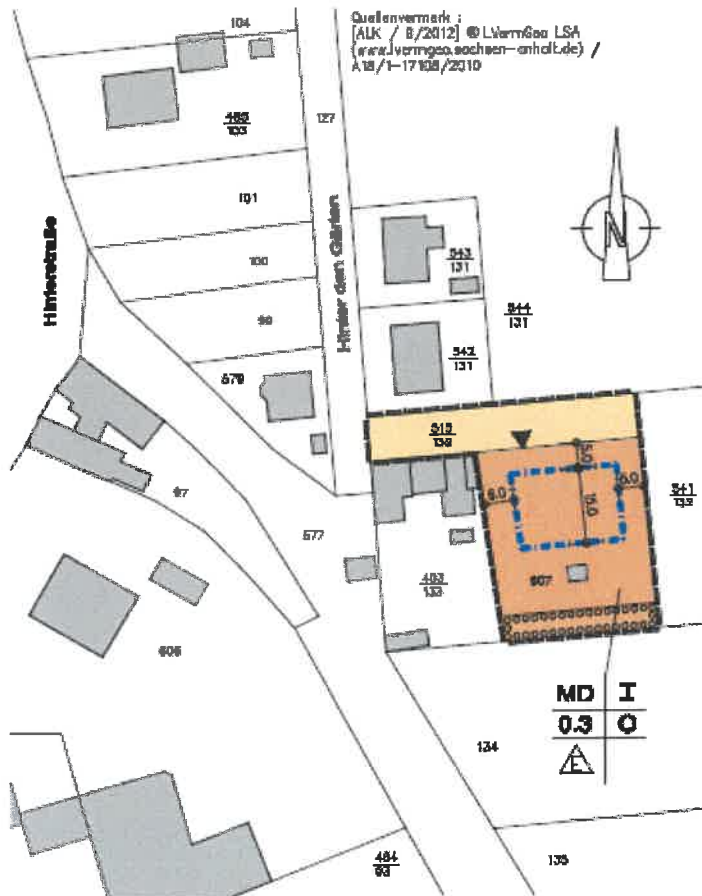
Die Gemeinde Altenhausen beabsichtigt mit der Ausweisung der vorliegenden Ergänzungssatzung eine bisherige Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich einzubeziehen, um eine dem örtlichen Charakter entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hält die Gemeinde es für angemessen, das Baurecht über ein zulässiges Planungsinstrument in Form einer Ergänzungssatzung zu realisieren. Die derzeitige Situation am östlichen Ortsrand weist im Bereich eine gärtnerisch genutzte Fläche sowie ein kommunales Wegestück aus. Mit der geplanten Ergänzungsfläche ist für diese Ortsrandlage die städtebauliche Entwicklung abgeschlossen und ein weiteres Herausragen von Dorfgebietsflächen beendet.²

Standortwahl:

Für die Fläche des Satzungsgebietes bewirbt sich ein potentieller Bauherr aus Emden. Der Grundstückszuschnitt, bestehend aus zwei historischen Flurstücken, die jedoch kürzlich verschmolzen worden, bietet gute Voraussetzungen zur Einordnung eines Eigenheimes, bedingt auch durch die direkte Lage an einem öffentlichen Weg. Die Ergänzungsfläche, geprägt von der benachbarten jüngeren Wohnbebauung (Fl.-Stck. 542/131) bietet somit geeignete Voraussetzungen zur Ansiedlung eines kleinmaßstäblichen Wohnhauses. Mit dieser städtebaulichen Entwicklung erfolgt eine vertretbare Strukturweiterung, die am Ende des Stichweges an der östlichen Schnittstelle der Ergänzungsfläche beendet ist. Gleichzeitig erfolgt hier die Bereinigung einer ungeordneten Gartenbrache sowie der städtebauliche Missstand an der rechten Seite des Erschließungsweges. Die Rahmenbedingungen erfüllen an diesem Standort gute Erschließungsbedingungen. Innerhalb des öffentlichen Weges sind die Voraussetzungen zur Verlegung der Ver- u. Entsorgungsmedien gegeben.³

² Quelle: Entwurf der Begründung der Ergänzungssatzung der Gemeinde Altenhausen OT Emden vom Büro B + I Haldensleben

³ Quelle: Entwurf der Begründung der Ergänzungssatzung der Gemeinde Altenhausen OT Emden vom Büro B + I Haldensleben



Lageplan der Ergänzungssatzung

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 (Gartenfläche von 376 m²)

Bewertung der Planung

Nummer	Fläche in m ²	Planung			Planwert	Werteinheiten
		CIR- Code	Code	Biotoptyp		
1	2	3	4	5	6	7
1.	1.252			Mischgebiet / Dorfgebiet GRZ 0.3		
1.1	376	BSil	BW	Bebaubare Fläche - Grundfläche	0	0,0
1.2	876	BGg	AKB	Hausgarten		
1.2.1	740	BGg	AKB	Hausgarten	6	4.440
1.2.2	136	HUml	HYA	Gebüsch aus überwiegend einheimischen Arten	16	2.176
2	416	BVS	VWB	Zufahrt mit Baumreihe (Birken) befestigt mit Schotter und Splitt	3	1.248
Summe	1.471 m ²					7.864

Vergleich

Vergleich:		
Bestand	-	Planung
7.830	<	7.864

Der durch das Vorhaben verursachte Eingriff kann innerhalb des Gebietes 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 festgesetzte Pflanzgebotsfläche (Feldhecke mit einer Breite von 4 m) entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches ist mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen. Je 100 m² Grundfläche sind mindestens 60 Sträucher und ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgen.
Qualität entsprechend Nummer 3.
3. Die auf privaten und gemeindeeigenen Grünflächen zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen die folgende Qualität aufweisen:
 - Laubbaum – Hochstämme StU 16 – 18 cm
 - Obsthochstämme StU 14 – 16 cm
 - Sträucher für die Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt)

Pflanzbindungen - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB

4. Die Bäume auf dem öffentlichen Wegestück sind zu erhalten und im Falle ihres Abgangs durch Pflanzungen gleicher oder ähnlicher Arten zu ersetzen.

Hinweis : Das Umweltschutzgesetz und das Artenschutzrecht sind bei der weiteren Planung und Bauausführung zu beachten. Die obere Naturschutzbehörde verweist in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (v. 10.5.2007, BGBl. S.666 sowie die §§ 44u. 45 BNatSchG).

Aufgestellt: am 03.05.2016
W. Westhus