

Einladung

- Sitzung des Stadtrates
- am Mittwoch, den 22.09.2021 um 18:00 Uhr
- im Kulturhaus Salzwedel, Großer Saal, Vor dem Neuperver Tor 10, 29410 Hansestadt Salzwedel

Tagesordnung:

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung sowie der zahlenmäßigen Anwesenheit der Stadtratsmitglieder und damit der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des Stadtrates vom 18.08.2021
- 4 Bericht der Bürgermeisterin
- 5 Stellungnahme der Fraktionen des Stadtrates
- 6 Einwohnerfragestunde
- 7 Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil der letzten Sitzung gefassten Beschlüsse
- 8 Beschluss über die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans - Photovoltaik Maxdorf
Vorlage: 2021/163-3
- 9 Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan) Nr. 19 "Photovoltaik Maxdorf"
Vorlage: 2021/164-3
- 10 Abschluss von Konzessionsverträgen Erdgas für die Ortschaften Henningen und Barnebeck
Vorlage: 2021/278
- 11 Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 7-19 Pretzier "Gewerbegebiet Königstedter Weg"
Vorlage: 2021/283
- 12 Beschluss über die Aufstellung nach § 13 b BauGB sowie den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplans Nr. 40-20 "Wohngebiet Hoyersburger Straße"
Vorlage: 2021/286
- 13 Beschluss über die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-92 (E) "Salzwedel Innenstadt"
Vorlage: 2021/287
- 14 Satzungsbeschluss über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 4-91 (Teil 2) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße/Groß Chüdener Weg" mit örtlicher Bauvorschrift
Vorlage: 2021/288

- 15 Beschluss über den Beitritt zum Rahmenvertrag Lärmkartierung 2022
Vorlage: 2021/289
- 16 Jahresabschluss 2020 Eigenbetrieb "Kindertagesstätten Salzwedel"
Vorlage: 2021/294
- 17 Wirtschaftsplan 2022 des Eigenbetriebes "Kindertagesstätten Salzwedel"
Vorlage: 2021/295
- 18 Beschluss über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 38-08
"Erweiterung Gummiwerk"
Vorlage: 2021/296
- 19 Beschluss zur Beantragung von Fördermitteln für ein Klimaschutzkonzept und die
Einstellung eines Klimaschutzbeauftragten
Vorlage: 2021/298
- 20 Satzung über die Wahl der Gemeindeelternvertretung für die Kindertageseinrichtungen
in der Hansestadt Salzwedel
Vorlage: 2021/303
- 21 Anfragen und Anregungen

gez. Schönfeld
Stadtratsvorsitzender

gez. Blümel
Bürgermeisterin

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Drucksache Nr.
Bautechnik	08.07.2021	2021/163-3

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ortschaftsrat Mahlsdorf	19.07.2021
Ausschuss für Bau, Planung und Denkmalpflege	30.08.2021
Hauptausschuss	08.09.2021
Stadtrat	22.09.2021

Betreff:

Beschluss über die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans - Photovoltaik Maxdorf

Beschlussvorschlag:

1. Für den in den Anlagen dargestellten Geltungsbereich (zwei Varianten) nördlich, östlich und südlich von Maxdorf soll der Flächennutzungsplan (F-Plan) geändert werden.
Der Änderungsbereich umfasst Flächen für die Landwirtschaft (siehe Anlagen).
Der Stadtrat beschließt, den Flächennutzungsplan im Geltungsbereich gemäß
- Variante 1
- Variante 2 zu ändern.
2. Es wird folgendes Planungsziel angestrebt:
 - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen
3. Der Beschluss ist gemäß Hauptsatzung an der amtlichen Bekanntmachungstafel am Bürgercenter, Am Schulwall 1 sowie im Internet und in den Orten Mahlsdorf und Maxdorf bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Die Buß Solar GmbH hat am 8. Juni 2021 erneut einen Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt (siehe Anlage zu Beschluss Nr. 2021/164-3) mit reduzierter Flächeninanspruchnahme durch Photovoltaikanlagen gegenüber dem ersten Antrag.

Das Unternehmen aus 46325 Borken (NRW) möchte auf Flächen der Tier- und Saatzucht Mahlsdorf GmbH und privaten Flächen im Umfeld von Maxdorf Photovoltaik-Freiflächenanlagen errichten.

Der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan umfasst **in Variante 1 ca. 98,2 ha** Landwirtschaftsfläche (Photovoltaikfläche rund 76,2 ha; Leistung maximal 82 MWp; Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ca. 22 ha). In **Variante 2** umfasst der Änderungsbereich **ca. 85 ha** (Photovoltaikfläche: 66,5 ha; maximale Leistung 66 MWp; Ausgleichsfläche ca. 18,5 ha).

Die Darstellung von Waldflächen bleibt bestehen.

Das Vorhaben wurde Bürgern aus Maxdorf und Mahlsdorf mehrfach vorgestellt.

Es liegen aus der vorangegangenen Antragstellung zur Errichtung von PV-Anlagen auf diesen Flächen vorgezogene Stellungnahmen des Umweltamtes und des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) aus dem Jahr 2020 vor (siehe Anlagen zu Beschlussvorlage Nr. 2021/164-2).

Das ALFF hat trotz der niedrigen Bodenpunkte der landwirtschaftlichen Flächen zwischen 20 und 25, Bedenken gegen das Vorhaben. Es stellt fest, dass es den Zielen der Raumordnung (Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft im Landesentwicklungsplan und Regionalen Entwicklungsplan Altmark), der derzeit gültigen Bauleitplanung und dem gesamträumlichen Konzept zu PV-Freiflächenstandorten im Stadtgebiet Salzwedel widerspricht.

Das PV-Konzept von 2017 beruhte auf einer Flächenauswahl, die eine Vergütung des Solarstroms nach dem Erneuerbaren Energien Gesetz (EEG) ermöglicht.

Der Antragsteller gibt an, dass die geplante PV-Freiflächenanlage in Maxdorf ohne EEG-Vergütung und allein durch die Stromverkaufserlöse gespeist, gebaut und betrieben werden soll.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die zur PV-Nutzung vorgesehenen Flächen entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Neben der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB (Beschlussvorlage Nr. 2021/164-3) erforderlich, um die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu erreichen.

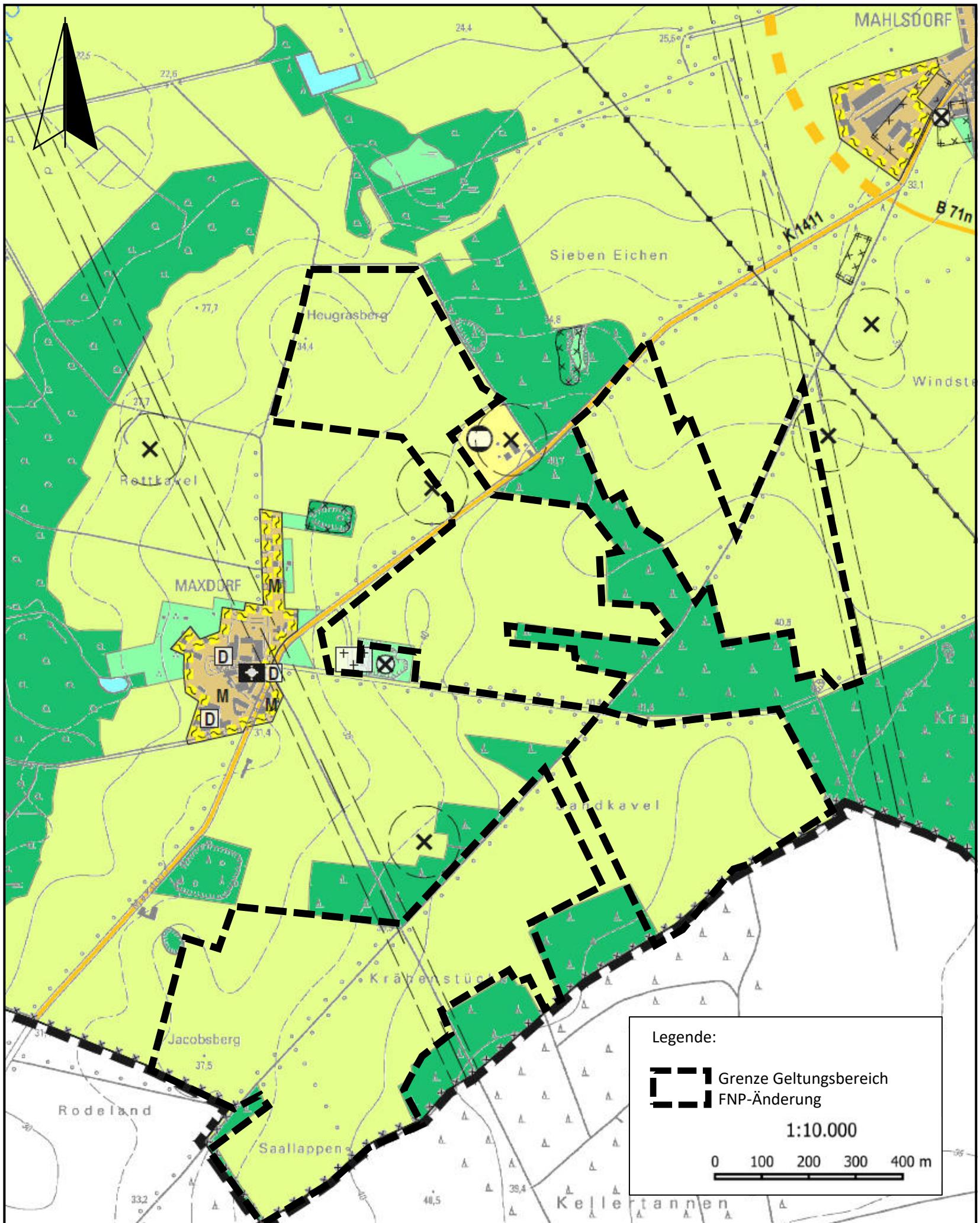
Der Vorhabenträger hat sich zur Übernahme der Planungskosten bereit erklärt. Dies wird u.a. in einem städtebaulichen Vorvertrag zum späteren Durchführungsvertrag vereinbart.

Anlage: Auszug FNP mit Änderungsbereich in zwei Varianten (wird dem Ortschaftsrat nachgereicht)

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/-lasten	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Erträge / Einzahlungen)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	keine			
	<input type="checkbox"/>			
Veranschlagung im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt		Haushaltsstelle	
<input type="checkbox"/> 20	<input type="checkbox"/> 20	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, mit EUR	



Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans - „Photovoltaik Maxdorf“

Variante 1

Anlage zum Beschluss Nr. 2021/163-3

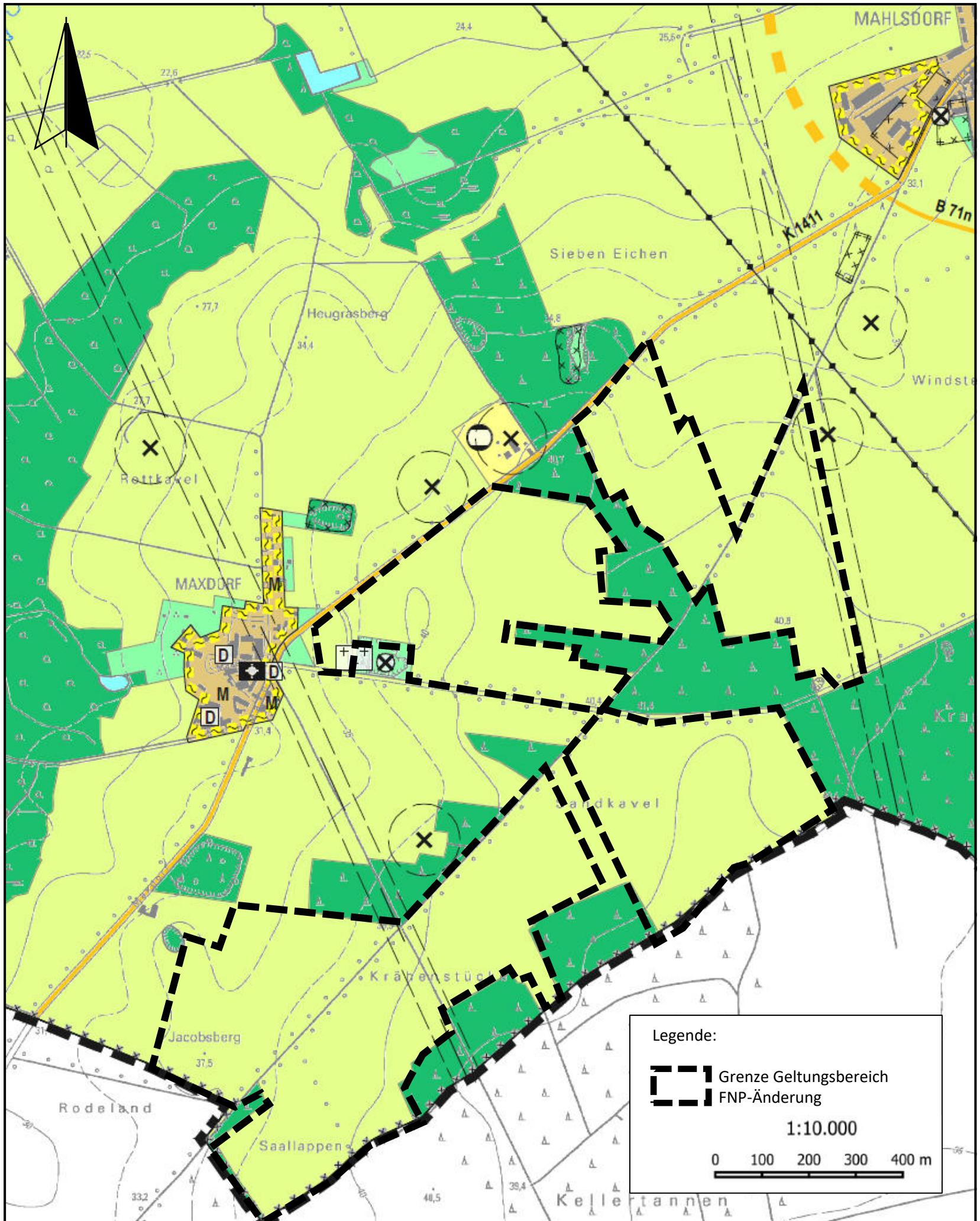
erstellt am: 08.07.2021

Kartengrundlage:

DTK10 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA 2017 / G01-5008524-2014

Auszug aus dem Flächennutzungsplan
der Hansstadt Salzwedel vom 24.06.2020

Koordinaten: ETRS89 UTM Zone 32



Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans - „Photovoltaik Maxdorf“

Variante 2

Anlage zum Beschluss Nr. 2021/163-3

erstellt am: 08.07.2021

Kartengrundlage:

DTK10 © GeoBasis-DE / LVerGeo LSA 2017 / G01-5008524-2014

Auszug aus dem Flächennutzungsplan
der Hansstadt Salzwedel vom 24.06.2020

Koordinaten: ETRS89 UTM Zone 32

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Drucksache Nr.
Bautechnik	08.07.2021	2021/164-3

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ortschaftsrat Mahlsdorf	19.07.2021
Ausschuss für Bau, Planung und Denkmalpflege	30.08.2021
Hauptausschuss	08.09.2021
Stadtrat	22.09.2021

Betreff:

Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan) Nr. 19 "Photovoltaik Maxdorf"

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet nördlich, östlich und südlich der Ortslage Maxdorf (Abgrenzung gemäß Liegenschaftskarte in der Anlage, zwei Varianten) soll im Geltungsbereich nach
 - **Variante 1**
 - **Variante 2**ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan) aufgestellt werden.
2. Es wird folgendes Planungsziel angestrebt:
 - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen
3. Der Beschluss ist gemäß Hauptsatzung an der amtlichen Bekanntmachungstafel am Bürgercenter, Am Schulwall 1 sowie im Internet und in den Orten Mahlsdorf und Maxdorf bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Die Buß Solar GmbH hat am 8.Juni 2021 erneut einen Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit reduzierter Flächeninanspruchnahme durch PV-Anlagen gegenüber dem ersten Antrag gestellt. Das Unternehmen aus 46325 Borken (NRW) möchte auf Flächen der Tier- und Saatzucht Mahlsdorf GmbH und privaten Flächen im Umfeld von Maxdorf Photovoltaik-Freiflächenanlagen errichten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst nach **Variante 1 ca. 98,2 ha** (Photovoltaikfläche ca. 76,2 ha; Leistung maximal 82 MWp; Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ca. 22 ha).

Der Geltungsbereich nach **Variante 2** umfasst **ca. 85 ha** (Photovoltaikfläche ca. 66,5 ha; maximale Leistung 66 MWp; Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ca. 18,5 ha (siehe Plandarstellung Anlage).

Der Waldbestand bleibt bestehen.

Das Vorhaben wurde Bürgern aus Maxdorf und Mahlsdorf mehrmals vorgestellt.

Es liegen aus der vorangegangenen Antragstellung zur Errichtung von PV-Anlagen auf diesen Flächen vorgezogene Stellungnahmen des Umweltamtes und des Amtes für Landwirtschaft,

Flurneuordnung und Forsten (ALFF) aus dem Jahr 2020 vor (siehe Anlagen Beschlussvorlage Nr. 2021/164-2).

Das ALFF hat trotz der niedrigen Bodenpunkte der landwirtschaftlichen Flächen zwischen 20 und 25, Bedenken gegen das Vorhaben. Es stellt fest, dass es den Zielen der Raumordnung (Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft im Landesentwicklungsplan und Regionalen Entwicklungsplan Altmark), der derzeit gültigen Bauleitplanung und dem gesamtäumlichen Konzept zu PV-Freiflächenstandorten im Stadtgebiet Salzwedel widerspricht.

Das PV-Konzept von 2017 beruhte auf einer Flächenauswahl, die eine Vergütung des Solarstroms nach dem Erneuerbaren Energien Gesetz (EEG) ermöglicht.

Der Antragsteller gibt an, dass die geplante PV-Freiflächenanlage in Maxdorf ohne EEG-Vergütung und allein durch die Stromverkaufserlöse gespeist, gebaut und betrieben werden soll.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die zur PV-Nutzung vorgesehenen Flächen entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Neben der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist daher ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 3 BauGB (Beschlussvorlage Nr. 2021/163-3) erforderlich, um die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu erreichen.

Der Vorhabenträger hat sich zur Übernahme der Planungskosten bereit erklärt. Dies wird u.a. in einem Vorvertrag und im Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss gem. § 12 BauGB vereinbart.

Anlagen:

1. Antrag zur Einleitung Bauleitplanverfahren vom 8.6.2021 + Anlage 2
2. Liegenschaftskarte + TOP-Karte mit Geltungsbereich Variante 1 und 2 (wird dem Ortschaftsrat nachgereicht)
3. Plandarstellung der PV-Teilflächen (wird dem Ortschaftsrat nachgereicht)

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/-lasten	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Erträge / Einzahlungen)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten
EUR	EUR keine	EUR	EUR	EUR

Veranschlagung im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt	nein	ja, mit EUR	Haushaltsstelle
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Buß Solar GmbH, Nordring 82, 46325 Borken
Hansestadt Salzwedel
Bauamt
An der Mönchskirche 5
29410 Hansestadt Salzwedel

Buß Solar GmbH
Nordring 82
46325 Borken

Ansprechpartner
Andre Buß

E-Mail: info@buss-solar.de
Mobil: 0151 25362291
Tel.: 02861 82526-0

Borken, 08.06.2021

Antrag auf Einleitung des Bauleitverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Maxdorf“, Gemarkung Mahlsdorf, Beschluss Nr. 2021/164-2

Sehr geehrte Frau Hartwich, sehr geehrte Frau Lahmann,

die Buß Solar GmbH bittet um einen Beschluss zur Einleitung des Bauleitverfahrens mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Maxdorf“, Gemarkung Mahlsdorf.

Die Buß Solar GmbH erklärt sich bereit, in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag das Bauvorhaben nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen und durchzuführen, sowie die Kosten zu übernehmen, die mit dieser Planung verbunden sind. Einzelheiten dazu sind im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Es soll bitte über zwei Varianten abgestimmt werden. Die erste Variante bezieht sich auf die Flächen A, B und C. Die zweite Variante bezieht sich auf die Flächen B und C. Zur Verdeutlichung sind die Flächen, in dem als Anlage beigefügtem Lageplan mit A, B und C beschriftet.

Variante 1 - Fläche A, B und C:

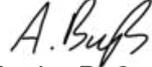
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans für die Variante 1 umfasst eine Fläche von ca. 76,2 ha in der Gemarkung Mahlsdorf. Davon sind für die Nutzung mit Photovoltaik rund 76,2 ha vorgesehen, mit einer Leistung von maximal 82 MWp. Der bestehende Wald wird durch die Planung nicht verändert. Als Anlage zum Beschluss Nr. 2021/164-2 liegt die Darstellung des Geltungsbereiches sowie eine detaillierte Darstellung der verschiedenen Teilflächen bei.

Variante 2 - Fläche B und C:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans für die Variante 2 umfasst eine Fläche von ca. 66,5 ha in der Gemarkung Mahlsdorf. Davon sind für die Nutzung mit Photovoltaik rund 66,5 ha vorgesehen, mit einer Leistung von maximal 66 MWp. Der bestehende Wald wird durch die Planung nicht verändert. Als Anlage zum Beschluss Nr. 2021/164-2 liegt die Darstellung des Geltungsbereiches sowie eine detaillierte Darstellung der verschiedenen Teilflächen bei.

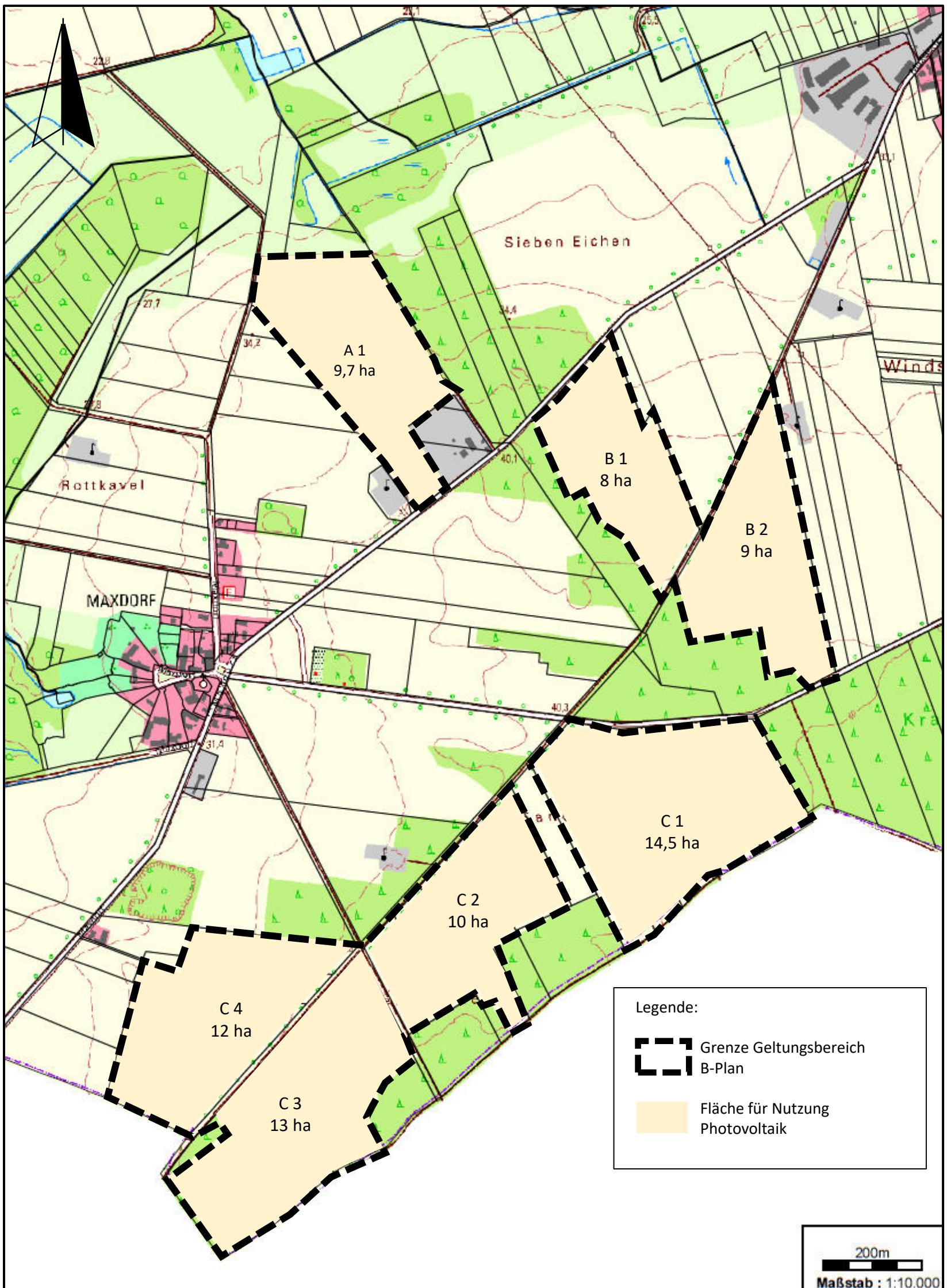
Bitte behandeln Sie diesen Antrag in Ihrer nächsten Ortschaftsratssitzung Mahlsdorf und Stadtratssitzung Salzwedel und informieren Sie uns baldmöglichst über das Ergebnis. Bei positivem Bescheid bitten wir um Übersendung des Sitzungsprotokolls.

Mit freundlichen Grüßen


Andre Buß

Anlagen:

- 1) Anlage zum Beschluss Nr. 2021/164-2 mit Geltungsbereich
- 2) Detaillierter Lageplan mit unterschiedlicher Flächennutzung

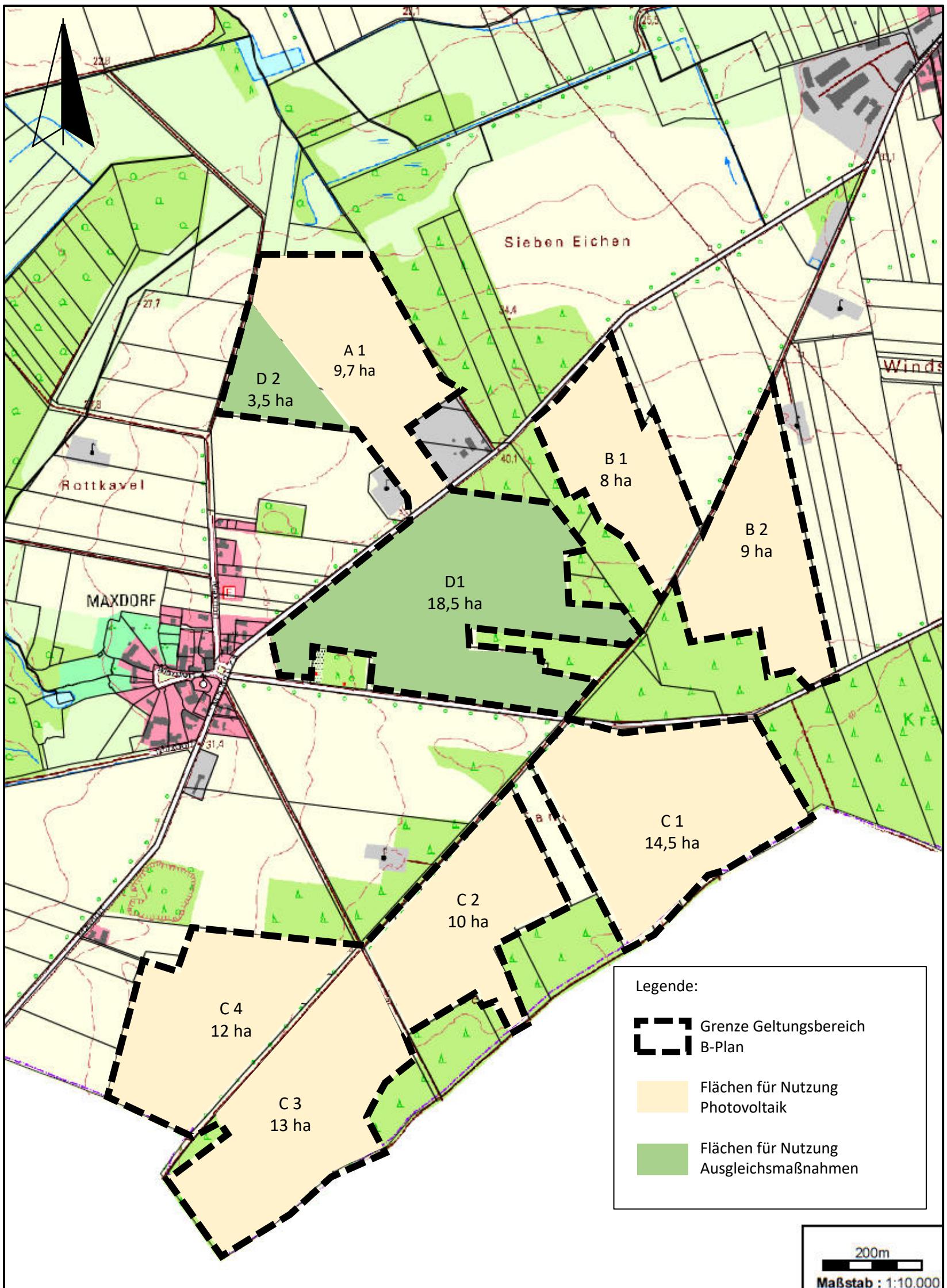


Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Maxdorf“
Detaillierter Lageplan zu Beschluss Nr. 2021/164-2

erstellt am: 08.06.2021

Kartengrundlage:
 DTK10 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA 2017 / G01-5008524-2014

Koordinaten: ETRS89 UTM Zone 32

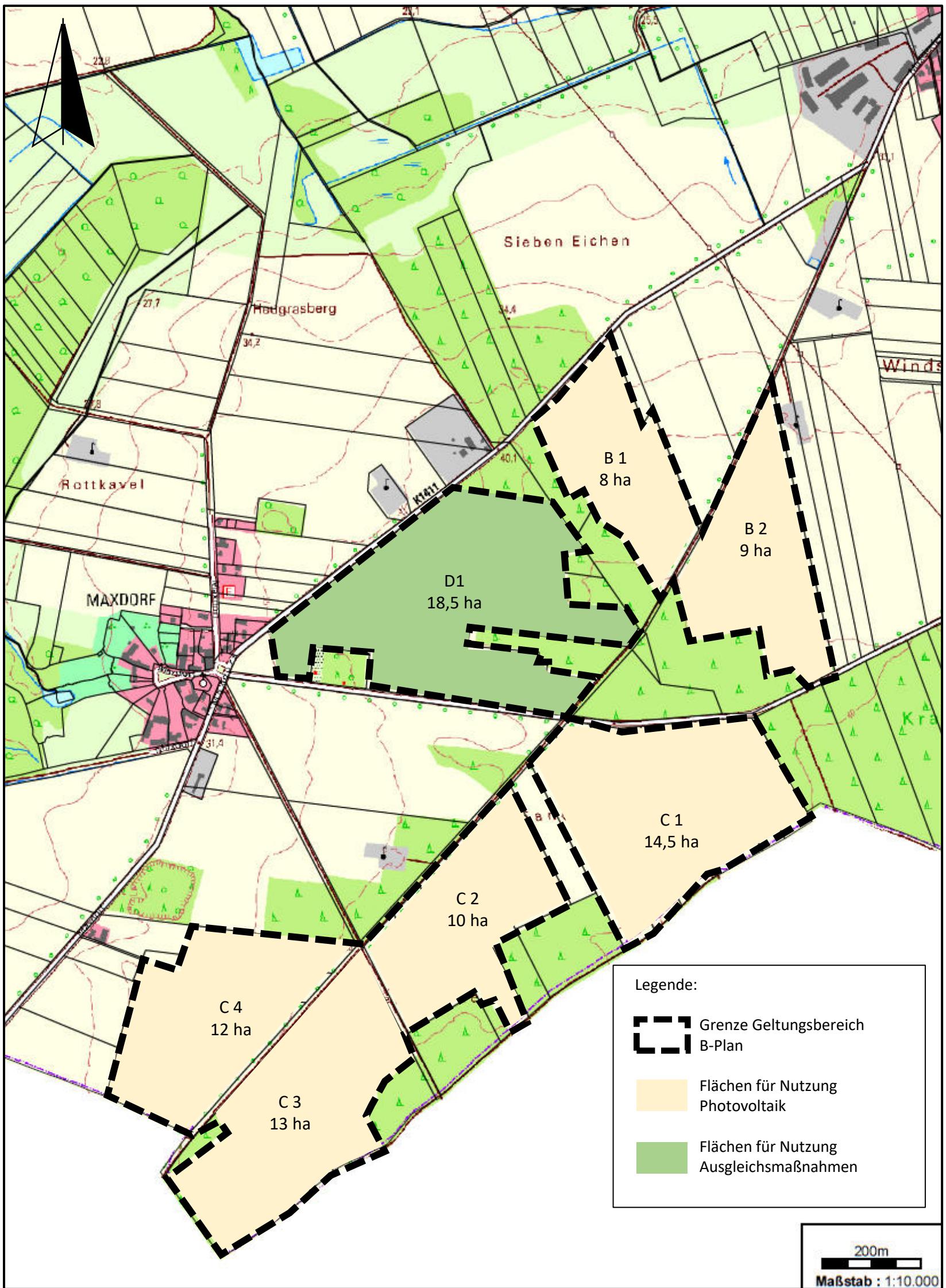


**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan) Nr. 19 „Photovoltaik Maxdorf“
Variante 1**

Detaillierter Lageplan zu Beschluss Nr. 2021/164-3
erstellt am: 08.07.2021

Kartengrundlage:
DTK10 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA 2017 / G01-5008524-2014

Koordinaten: ETRS89 UTM Zone 32

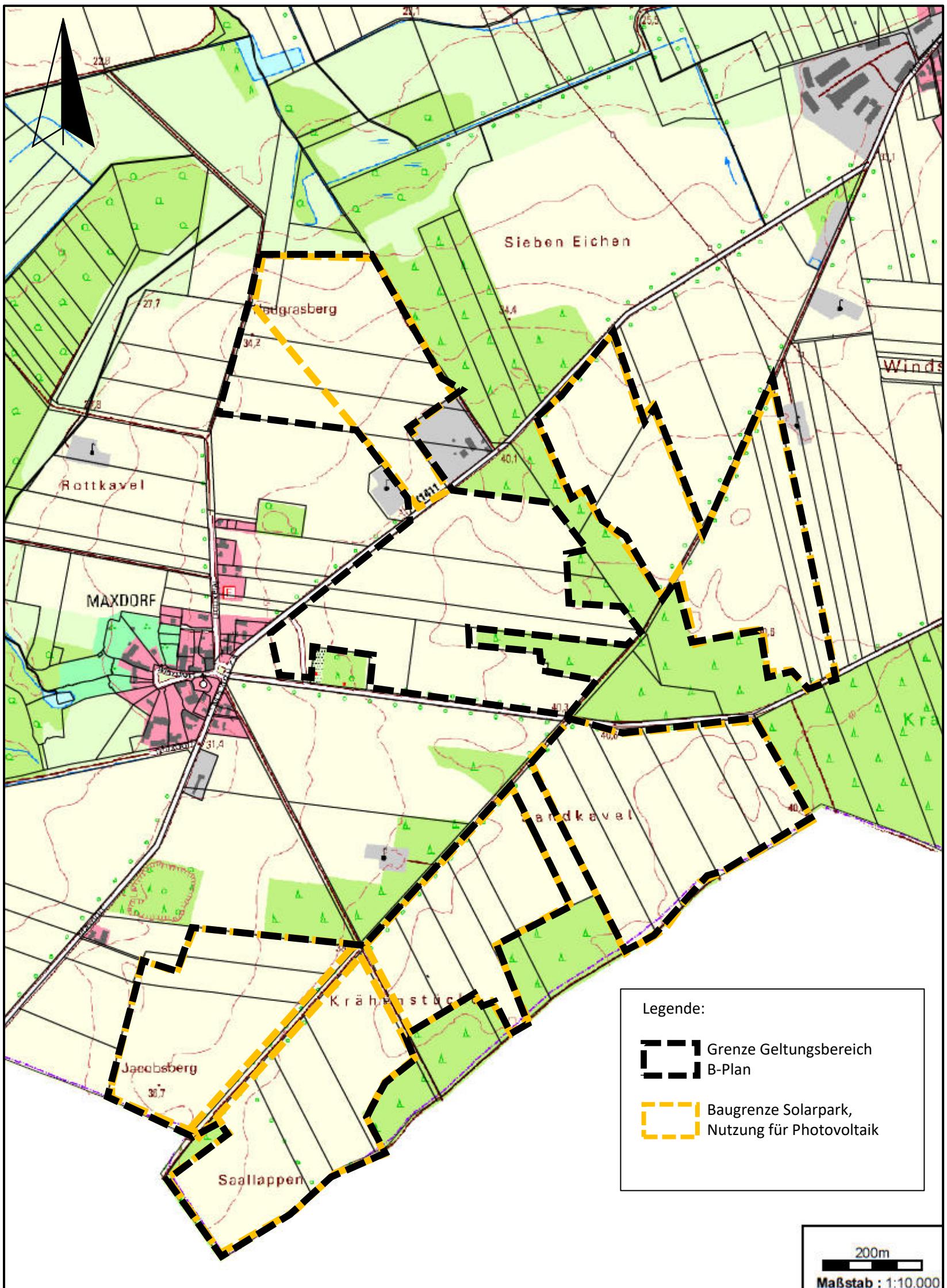


**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan) Nr. 19 „Photovoltaik Maxdorf“
Variante 2**

Detaillierter Lageplan zu Beschluss Nr. 2021/164-3
erstellt am: 08.07.2021

Kartengrundlage:
DTK10 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA 2017 / G01-5008524-2014

Koordinaten: ETRS89 UTM Zone 32



**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan) Nr. 19 „Photovoltaik Maxdorf“
Variante 1**

Anlage zu Beschluss Nr. 2021/164-3
erstellt am: 08.07.2021

Kartengrundlage:
DTK10 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA 2017 / G01-5008524-2014

Koordinaten: ETRS89 UTM Zone 32



**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan) Nr. 19 „Photovoltaik Maxdorf“
Variante 2**

Anlage zu Beschluss Nr. 2021/164-3
erstellt am: 08.07.2021

Kartengrundlage:
DTK10 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA 2017 / G01-5008524-2014

Koordinaten: ETRS89 UTM Zone 32

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Drucksache Nr.
Kämmerei	12.08.2021	2021/278

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Finanzen, Vergaben und Wirtschaftsförderung	02.09.2021
Hauptausschuss	08.09.2021
Stadtrat	22.09.2021

Betreff:

Abschluss von Konzessionsverträgen Erdgas für die Ortschaften Henningen und Barnebeck

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, für die Gebiete der Ortschaften Henningen und Barnebeck ein Auswahlverfahren gem. § 46 EnWG durchzuführen. Im Ergebnis sollen erstmalig Konzessionsverträge Erdgas (Wegenutzungsverträge) für beide Ortschaften mit einer Laufzeit von 20 Jahren abgeschlossen werden.

Sachverhalt:

Für das Gebiet der Hansestadt Salzwedel bestehen mit Ausnahme des Gebietsbestandes der ehemaligen Gemeinde Henningen (heute: Ortschaften Henningen, Andorf und Barnebeck) Konzessionsverträge (Wegenutzungsverträge) für das Versorgungsmedium Erdgas. Stattdessen besteht hier ein Konzessionsvertrag Flüssiggas für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Henningen (Stadtratsbeschluss 2014/039 vom 10.12.2014).

In den Ortschaften Henningen und Barnebeck besteht nunmehr der Wunsch, für die Einwohner eine leitungsgebundene Versorgung mit Erdgas zu ermöglichen, die Ortschaftsräte haben entsprechende Empfehlungen abgegeben (Ortschaftsrat Henningen am 22.04.2021, Ortschaftsrat Barnebeck am 26.07.2021).

Da die Hansestadt Salzwedel die gewünschte Erdgasversorgung nicht selbst vornehmen kann, ist der Abschluss von Konzessionsverträgen mit einem Versorgungsunternehmen notwendig. Für diese Verträge wird eine Laufzeit von 20 Jahren vorgeschlagen. Bei einer kürzeren Laufzeit wird es höchstwahrscheinlich keine Interessenbekundungen möglicher Versorgungsunternehmen geben, da die erforderlichen Anlagen erstmals hergestellt werden müssen.

Dem Stadtrat wird vorgeschlagen, entsprechend der Empfehlungen der Ortschaftsräte Henningen und Barnebeck zu beschließen.

Verfahren:

Zum Abschluss von Konzessionsverträgen ist es erforderlich, ein Auswahlverfahren zur Findung eines Konzessionsnehmers/Versorgers durchzuführen, dies hat nach den Vorgaben des Gesetzes über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz - EnWG) zu erfolgen. Im Ergebnis des Verfahrens wären Konzessionsverträge (Wegenutzungsverträge) zu verhandeln und abzuschließen. Für den Abschluss ist dann ein gesonderter Stadtratsbeschluss erforderlich.

Zunächst ist die Absicht zum Abschluss solcher Erdgas-Konzessionsverträge für die Ortschaften Henningen und Barnebeck im Bundesanzeiger bekanntzumachen, so dass mögliche Versorgungsunternehmen ihr Interesse zum Abschluss eines Konzessionsvertrages bekunden können. Die Kosten für die Bekanntmachung werden einen Betrag von 100 Euro nicht übersteigen.

Auf Grund der Komplexität von solchen Verfahren kann es im weiteren Fortgang erforderlich sein, sich externer Beratungsleistungen zu bedienen. Die ggf. dafür erforderlichen Haushaltsmittel müssten dann über die Haushaltsplanung 2022 ff. bereitgestellt werden. Eine Beauftragung solcher Leistungen würde separat erfolgen, die Entscheidungszuständigkeit ergibt sich nach den Vorgaben der Hauptsatzung.

Im Falle des Abschlusses von Konzessionsverträgen Erdgas ist in Abhängigkeit vom tatsächlichen Verbrauch mit der Zahlung einer Konzessionsabgabe durch den Konzessionär an die Hansestadt Salzwedel zu rechnen.

Hierfür würden entsprechend die Höchstsätze der Konzessionsabgabenverordnung gelten:

- Gas für Kochen und Warmwasser Tarif 0,51 Cent/kWh
- Gas sonstiges Tarif 0,22 Cent/kWh
- Gas Sondervertragskunden 0,03 Cent/kWh

Die Verbrauchswerte können derzeit nicht eingeschätzt werden.

Anmerkung:

Parallel zur Befassung in Henningen und Barnebeck wurde auch der Ortschaftsrat von Andorf gebeten, sich eine Meinung zum Thema leitungsgebundene Erdgasversorgung für die Ortschaft zu bilden. Der Ortschaftsrat Andorf hat sich am 20.04.2021 gegen eine Versorgung mit Erdgas ausgesprochen.

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

<input type="checkbox"/> Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten) EUR	<input type="checkbox"/> jährliche Folgekosten/-lasten EUR keine	<input type="checkbox"/> Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. Kreditbedarf) EUR	<input type="checkbox"/> Objektbezogene Einnahmen (Erträge / Einzahlungen) EUR	<input type="checkbox"/> Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten EUR
Veranschlagung im Ergebnishaushalt <input checked="" type="checkbox"/> 2021	im Finanzhaushalt <input checked="" type="checkbox"/> 2021	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, mit EUR <100,00	Haushaltsstelle Produkt 532101

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Drucksache Nr.
Bautechnik	23.07.2021	2021/283

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ortschaftsrat Pretzier	02.08.2021
Ausschuss für Bau, Planung und Denkmalpflege	30.08.2021
Hauptausschuss	08.09.2021
Stadtrat	22.09.2021

Betreff:

Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 7-19 Pretzier "Gewerbegebiet Königstedter Weg"

Beschlussvorschlag:

1. Während der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit dem Ergebnis gemäß Anlage 1 geprüft worden.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) beschließt der Stadtrat den Bebauungsplan Nr. 7-19 Pretzier "Gewerbegebiet Königstedter Weg", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text (Anlage 2), als Satzung.
3. Die Begründung mit Umweltbericht wird gebilligt.
4. Der Beschluss über den Bebauungsplan ist gemäß Hauptsatzung bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo die Planänderung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan beinhaltet die Ausweisung eines Gewerbegebietes und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines bestehenden Betriebes in Pretzier.

Nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die berührt sein können, sind die eingegangenen Stellungnahmen zu prüfen und der Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB zu beschließen.

Den städtebaulichen Vertrag zum Plan hat der Stadtrat am 12. Mai 2021 beschlossen.

Anlage 1: Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Abwägungsvorschlag)

Anlage 2: Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen)

Anlage 3: Begründung mit Umweltbericht (als PDF oder im Bauamt, Z. 41 einzusehen)

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/-lasten	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Erträge / Einzahlungen)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	keine			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veranschlagung im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt	nein	ja, mit EUR	Haushaltsstelle

**Stellungnahmen von Nachbargemeinden zum Bebauungsplan Nr.7-19
Pretzier "Gewerbegebiet Königstedter Weg" - Hansestadt Salzwedel**

Nr.	Nachbargemeinde	Datum Schreiben	Inhalt der Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvor-schlag
1.1.	Samtgemeinde Lüchow	17.12.2019	- Seitens der Samtgemeinde bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich
1.2.	Stadt Arendsee	13.12.2019	- Die Belange der Stadt Arendsee (Altmark) durch das Vorhaben nicht berührt werden. Ergänzende Angaben bzw. Hinweise werden durch die Stadt Arendsee (Altmark) nicht geäußert.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich
1.3.	Stadt Kalbe (Milde)	17.12.2019	- Gemeindliche Belange der Einheitsgemeinde Stadt Kalbe (Milde) werden nicht berührt.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich
1.4.	Verbandsgemeinde Beetzendorf-Diesdorf	19.12.2019	- Von Seiten der Verbandsgemeinde Beetzendorf-Diesdorf bestehen keine Bedenken zur Bauleitplanung der Hansestadt Salzwedel bzw. die von der Verbandsgemeinde wahrzunehmen-den öffentlichen Belange werden nicht berührt.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich

**Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr.7-19
Pretzier "Gewerbegebiet Königstedter Weg" - Hansestadt Salzwedel**

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Datum Schreiben	Inhalt der Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvor-schlag
2.1.	50Hertz Transmission GmbH	16.12.2019	- Nach Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z.B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH. - Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußert sich der Leitungsbetreiber nicht.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich
2.2.	Altmarkkreis Salzwedel	13.08.2020	- Katastrophenschutz und Kampfmittelfreiheit: Unter Beachtung der Stellungnahme vom 15.01.2020 gibt es keine weiteren Hinweise oder Forderungen zum Vorhaben. - Brandschutz: Aus Sicht der Brandschutzdienststelle kann den Unterlagen prinzipiell zugestimmt werden. Die für dieses Vorhaben in der Stellungnahme vom 15.01.2020 gegebenen Hinweise und Forderungen bezüglich des Brandschutzes bleiben bestehen. - Unter Beachtung dieser Forderungen und der im Bebauungsplan unter Punkt 6.1.2. Ver- und Entsorgung beschriebenen Maßnahmen gibt es zurzeit folgende zusätzlichen Forderungen bzw. Hinweise: Wird der Grundschutz für die Löschwasserbereitstellung durch Brunnen oder Zisternen gesichert, sind die Vorgaben der DIN14220 Löschwasserbrunnen und der DIN14230 Löschwasserbehälter zu beachten.	- Der Hinweis der Stellungnahme vom 15.01.2020 wurde im Rahmen der Bearbeitung des Entwurfes in die Begründung aufgenommen. - Die Hinweise der Stellungnahme vom 15.01.2020 wurden im Rahmen der Bearbeitung des Entwurfes in die Begründung aufgenommen. - Die Hinweise betreffen die Erschließung des Plangebietes. Sie bedürfen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes keiner weiteren Behandlung. Der Grundschutz ist im Rahmen der Erschließung des Gebietes sicherzustellen.	Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

		<ul style="list-style-type: none"> - Landesentwicklung: Belange der Raumordnung des Altmarkkreises Salzwedel werden von dem Vorhaben nicht berührt. Hinweis: Gemäß der landesplanerischen Abstimmung des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt (22.07.2020) zum "Bebauungsplan Nr.7-19 Pretzier "Gewerbegebiet Königstedter Weg" - Hansestadt Salzwedel" handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung. - Natur und Landschaftspflege: Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 15.01.2020 wurden weitgehend in die Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Nr.7-19 Pretzier "Gewerbegebiet Königstedter Weg" mit Stand vom Mai 2020 eingearbeitet. - Folgende Arten sind aus der Vorschlagsliste zu streichen: Blut-Johannisbeere (<i>Ribes sanguineum</i>) in Sorten - Silber- Ölweide (<i>Eleagnus commutata</i>), Europäischer Pfeifenstrauch (<i>Philadelphus coronarius</i>) in Sorten. Diese Arten sind keine einheimischen Arten, die dem Entwicklungsziel eine Strauch-Baumhecke aus heimischen Arten entsprechen. Nur Gehölze aus gesicherter deutscher Herkunft (gemäß §40 Abs.1 Nr.4 BNatSchG) dürfen verwendet werden. Für diesen Bereich ist es das Ursprungsgebiet Nr.4 - Ostdeutsches Tiefland. - Unter Einhaltung der in der Planzeichnung und in der Begründung mit Umweltbericht, im städtebaulichen Vertrag festgesetzten gründerischen Vorgaben sowie der oben gegebenen Hinweise, bestehen keine erheblichen Bedenken gegen das geplante Vorhaben. - Forstwirtschaft und Wald: Die in der Stellungnahme vom 15.01.2020 eingebrachten Hinweise wurden in der Begründung und im UW — Bericht des Bebauungsplanes berücksichtigt und eingearbeitet. Unter Einhaltung und Berücksichtigung der nach §8 LWaldG gemachten Hinweise, bestehen aus forstlicher Sicht daher keine erheblichen Bedenken zur Umsetzung des Vorhabens. - Wasserwirtschaft, Gewässerschutz / Hochwasserschutz, Gewässerunterhaltung: Nachforderungen - Zum Vorhaben "Bebauungsplan Nr.7-19 Pretzier — "Gewerbegebiet Königstedter Weg" wurde bereits am 15.01.2020 Stellung bezogen. Mit den vorgelegten Änderungen und Anpassungen kann eine ordnungsgemäße Niederschlagsentwässerung nicht nachgewiesen werden. Bereits im Januar wurde auf die anstehenden Böden und die sich daraus ergebenden hydrogeologischen Bedingungen verwiesen. Es ist der Nachweis der Möglichkeit der geordneten Niederschlagswasserbeseitigung bezogen auf die zulässige Versiegelung von 0,8 (Grundflächenzahl) und unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Anforderungen zum Artenschutz zu erbringen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde wurde in die Abwägung eingestellt. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die nebenstehenden Arten wurden in der Vorschlagsliste gestrichen und die Angabe zum Herkunftsgebiet der Pflanzen ergänzt. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die Forderungen der unteren Wasserbehörde sind nicht berechtigt. Für einen Bebauungsplan ist der Nachweis zu erbringen, dass eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich ist. Dies ist erforderlich, da ein Bebauungsplan umsetzbar sein muss. Es ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanes abschließende Lösungen für einen worst-case-Fall einer 80%igen Versiegelung des Gebietes durch Festsetzungen sicherzustellen. Solchen Festsetzungen fehlt es vorliegend am städtebaulichen Erfordernis, da gesetzliche Bestimmungen des Wasserrechtes (WHG und WG LSA) hinreichend sichern, dass eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung zu erfolgen hat. Im vorliegenden Fall sind keine öffentlichen Erschließungsanlagen festgesetzt, für die im Rahmen der Erschließung eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung nachzuweisen ist. Das Plangebiet umfasst ausschließlich Gewerbeflächen in privatem Eigentum. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers auf diesen Flächen ist gemäß § 79b WG LSA der Grundstückseigentümer zuständig, soweit nicht die Gemeinde einen Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit zu verhüten. Im vorliegenden Fall besteht weder ein Anschluss- oder Benutzungszwang noch ist ein gesammeltes 	
--	--	--	--	--

			<ul style="list-style-type: none"> - Laut Begründung zum Bebauungsplan soll das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser dezentral über das vorhandene ehemalige Versickerungsbecken - jetzt stehendes Gewässer mit Biotopfunktion - in das Grundwasser versickert werden. Dies ist wasserrechtlich unzulässig. Auf Grund des Anstehens von bindigen Böden ist außerdem zu besorgen, dass eine ungesammelte Versickerung bei der geplanten Grundflächenzahl technisch nicht möglich ist. Gemäß §48 Abs.1 WHG ist das Einleiten von Stoffen (Niederschlagswasser) in das Grundwasser nur zulässig, wenn eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. - Die schadlose Versickerung von Niederschlagswasser ist u.a. abhängig vom Grundwasserflurabstand. Diesbezüglich wurden im Bebauungsplan keine aussagefähigen Angaben gemacht, so dass dem Vorhaben aus wasserrechtlicher Sicht erst zugestimmt werden kann, wenn der Nachweis über das schadlose Versickern des Niederschlagswassers vollständig erbracht wurde. Dazu sind Angaben zum Abstand zwischen der Sohle der geplanten Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand erforderlich. Das Bodengutachten zum Ist-Grundwasserstand aus dem August 2018 ist dazu nicht ausreichend. Die Angaben zum mittleren höchsten Grundwasserstand sind durch ein standortbezogenes Baugrundgutachten zu belegen. Stauende, das Grundwasser schützende Deckschichten dürfen nicht von Versickerungsanlagen durchstoßen werden. - Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Flächenbefestigungen sind, soweit die Nutzung der Fläche dem nicht entgegensteht, wasserdurchlässig und begrünt zu gestalten. - Grundwasser: Die Bohrung für den für die Löschwasserversorgung vorgesehenen Brunnen ist gemäß §49 WHG mindestens einen Monat vor Baubeginn hier anzuzeigen. Die Wasserentnahme aus dem Brunnen ist gemäß §8 Abs.2 WHG erlaubnisfrei. Die Entnahmemenge ist jedoch im Nachhinein der UWB mitzuteilen; bei Übungen besteht die Anzeigepflicht im Voraus (§8 Abs.3 WHG). - Oberflächengewässer: Das ursprünglich zur Niederschlagswasserbeseitigung geschaffene Versickerungsbecken ist der wasserrechtlichen Definition nach zum stehenden Oberflächengewässer geworden. Damit ist eine Einleitung von unbehandeltem Nieder- 	<p>Fortleiten erforderlich, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers ist daher Aufgabe des Grundstückseigentümers. Die vorliegenden Gutachten (Planwerk Salzwedel vom 11.10.2018) ermitteln für den vorhandenen Bodentyp Mittelsand, sandig einen kf-Wert von 10^{-4}. Dies bedeutet, dass die Böden für eine Niederschlagswasserversickerung geeignet sind. Dem Grundstückseigentümer ist es daher möglich, durch eine Niederschlagswasserversickerung, die im Bereich der Gewerbegebiete als Nebenanlage allgemein zulässig ist, das Niederschlagswasser geordnet zu beseitigen. Der Bebauungsplan ist umsetzbar. Für weitere Festsetzungen fehlt das städtebauliche Erfordernis.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt, dass alternativ eine Versickerung auch durch Nebenanlagen auf den Flächen der Gewerbegebiete vorzusehen ist. - Wie vorstehend angeführt, verkennt die untere Wasserbehörde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erbringenden Nachweisumfang. Die angeforderten Unterlagen sind erst im Rahmen von Bauantragsverfahren erforderlich, in denen die geordnete Niederschlagswasserbeseitigung nachzuweisen ist, für den Bebauungsplan reicht es aus, dass dies möglich und der Bebauungsplan damit umsetzbar ist. - Dies ist als Empfehlung in den Umweltbericht aufgenommen worden. Es wird jedoch auf den nachfolgend unter dem Punkt Umweltbericht behandelten Sachverhalt hingewiesen. - Der Sachverhalt betrifft die Bau- und Erschließungsplanung. Er bedarf im Rahmen des Bebauungsplanes keiner Behandlung. - Der Sachverhalt ist im Rahmen der Entwässerungsplanung zu prüfen. Das Gewässer wurde als Niederschlagswasserversickerung hergestellt, und es sind Entwässerungsanlagen vorhanden, die in das Gewässer einleiten. 	
--	--	--	---	---	--

			<p>schlagswasser nicht mehr zulässig. Die Veränderung des Gewässers könnte einer wasserrechtlichen Planfeststellung/-genehmigung nach §68 WHG bedürfen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht: Der zum Bebauungsplan vorgelegte Umweltbericht ist weiterhin zu ergänzen. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes ist bezogen auf das Schutzgut Wasser Folgendes zu berücksichtigen: Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser (z.B. Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge, ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung mit Sammlung des Niederschlagswassers und Kreislaufführung bzw. Brauchwassernutzung). - Abfallentsorgung: Belange des Abfallrechtes sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht betroffen. Die Hinweise aus der abfallrechtlichen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen TÖB-Beteiligung wurden inhaltlich aufgenommen. Die Stellungnahme vom 15.01.2020 zu diesem Verfahren ist weiter zu beachten. - Bodenschutz und Altlasten: Die Stellungnahme vom 15.01.2020 behält vollumfänglich ihre Gültigkeit. Es bestehen keine weiteren bodenschutzrechtlichen Bedenken. - Verkehr/Kreisstraßen: Die Stellungnahme vom 15.01.2020 ist weiterhin zu beachten. - Hinweis: Das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahme ist dem Bauordnungsamt zum gegebenen Zeitpunkt mitzuteilen. Ein ausgefertigtes Exemplar in Papier- und elektronischer Form der Planung ist dem Landkreis dann zu übergeben. 	<ul style="list-style-type: none"> - Diesbezüglich sind keine Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen. Grundsätzlich soll das Plangebiet für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Dies erfordert die Versiegelung von Oberflächen, um den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden. Eine Begrenzung der Versiegelung wird als nicht sinnvoll erachtet. Sie führt in der Regel nur zu einer zusätzlichen Ausdehnung der Baugebiete. Baugebiete sollen intensiv ausgenutzt werden können, um die Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen für eine gewerbliche Nutzung zu vermeiden. Die Fragen einer ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung sind keine bodenrechtlich zu regelnden Sachverhalte. Sie hängen von der konkreten betrieblichen Struktur und dem Bedarf an Brauchwasser ab. Eine Festsetzung ist somit nicht vorgesehen. In den Umweltbericht wurden bereits im Rahmen der Entwurfsbearbeitung entsprechende Empfehlungen aufgenommen. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Stellungnahme vom 15.01.2020 enthält nur allgemeine Hinweise, die keiner Behandlung im Rahmen der Abwägung bedürfen. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Stellungnahme vom 15.01.2020 enthält nur allgemeine Hinweise, die keiner Behandlung im Rahmen der Abwägung bedürfen. - Die Stellungnahme vom 15.01.2020 enthält nur Hinweise zu den Zufahrten zur Kreisstraße. Die Stellungnahme bedarf keiner Behandlung im Rahmen der Abwägung. - Das Ergebnis der Abwägung wird dem Bauordnungsamt nach Beschlussfassung mitgeteilt. Nach Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans wird dem Altmarkkreis eine Ausfertigung des rechtskräftigen Plans und der Begründung zur Verfügung gestellt. 	
2.3.	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten	10.08.2020	<ul style="list-style-type: none"> - Bezüglich des Bebauungsplanes wird auf die Stellungnahme vom 17.01.2020 verwiesen, die weiterhin ihre Gültigkeit behält. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Stellungnahme vom 17.01.2020 enthält nur die Aussage, dass keine Bedenken bestehen und bei weiteren Kompensationsflächen das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten erneut zu beteiligen ist. Dies ist im Verfahren gemäß § 4 Abs.2 BauGB erfolgt. Abwägungsrelevante Sachverhalte wurden nicht vorgetragen. 	kein Beschluss erforderlich
2.4.	Avacon Netz GmbH	14.07.2020	<ul style="list-style-type: none"> - Der Bebauungsplan Nr.7-19 Pretzier "Gewerbegebiet Königstedter Weg" befindet sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches der Fernmeldeleitung der Avacon. Bei Einhaltung der Hinweise hat die Avacon gegen das Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken. - Änderungen der Planung bedürfen der erneuten Prüfung. Die Avacon bittet um Beteiligung am weiteren Verfahren. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Ein weiteres Verfahren ist nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen und bekanntgemacht. 	kein Beschluss erforderlich

			<ul style="list-style-type: none"> - Fernmelde: Für die sich innerhalb des Planungsgebietes befindliches Fernmeldekabel benötigt die Avacon einen Schutzbereich von je 3m, d.h. 1,5m zu jeder Seite der Kabelachse. Über und unter dem Fernmeldekabel benötigt die Avacon einen Schutzbereich von je 1m. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen ohne vorherige Abstimmung mit der Avacon über dem vorhandenen Geländenniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden. Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb des Fernmeldekabels beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet. Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion des bestehenden Fernmeldekabels hat höchste Bedeutung und ist damit in seinem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten. Ferner dürfen im Leitungsschutzbereich des Fernmeldekabels keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Falls das Fernmeldekabel durch die Maßnahme gesichert oder umgelegt werden muss, ist zu berücksichtigen, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind. Erdarbeiten im Leitungsschutzbereich dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch Mitarbeiter der Avacon ausgeführt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die Fernmeldeleitung berührt das Plangebiet an der östlichen Spitze im Bereich einer Grünfläche mit Erhaltungsbindung. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Fernmeldeleitung sind nicht erkennbar. 	
		17.07.2020	<ul style="list-style-type: none"> - Zu der Maßnahme gibt die Avacon grundsätzlich ihre Zustimmung. Die Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen. Zurzeit sind keine Vorhaben seitens der Avacon geplant. - Folgende Punkte sind zu berücksichtigen: Umverlegungen der Anlagen sollten möglichst vermieden werden, Mindest- / Sicherheitsabstände zu den Anlagen müssen eingehalten werden, einer Über- / Unterbauung der Anlagen mit Bauwerken ohne vorheriger Abstimmung wird nicht zugestimmt, bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen muss die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen eingehalten werden, eine Kostenübernahme muss geregelt und eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein, die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten, hierbei ist eine Bearbeitungszeit von zirka 10 Tagen zu berücksichtigen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Es wird darauf hingewiesen, dass für die Gas- und Stromverteilungsanlagen keine Grunddienstbarkeiten bestehen, die die Voraussetzung für Forderungen der Avacon Netz GmbH bilden. Die Leitungen werden im Bebauungsplan nachrichtlich verzeichnet. Falls eine Umverlegung erforderlich ist, ist dies zwischen dem Grundeigentümer und der Avacon Netz GmbH abzustimmen. 	
2.5.	Deutsche Bahn AG	22.07.2020	<ul style="list-style-type: none"> - Einwände gegen den Bebauungsplan Nr.7-19 Pretzier "Gewerbegebiet Königstedter Weg" bestehen unter Beachtung der Stellungnahme vom 13.03.2020 nicht. Diese hat nach wie vor Gültigkeit und ist zu beachten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Der in der Stellungnahme vom 13.03.2020 vorgetragene Hinweis der Deutschen Bahn AG, dass die Gehölzhecke so zu pflegen ist, dass ein Abstand von 5 Metern zu den Oberleitungsanlagen und 2,5 Metern zur Gleismitte einzuhalten ist, wurde in die Begründung aufgenommen. 	kein Beschluss erforderlich
2.6.	Deutsche Telekom Technik GmbH	20.12.2019	<ul style="list-style-type: none"> - Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die vorhandenen Telekommunikationslinien durchlaufen das Plangebiet oder dienen zur Versorgung der bestehenden Bebauung und sind zurzeit ausreichend. - Werden weitere Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, wird gebeten rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikati- 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die Hinweise wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes in die Begründung aufgenommen. 	kein Beschluss erforderlich

			<p>onsinfrastruktur die Versorgung, realisiert werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine große Rolle. Eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wird gebeten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca.0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen, ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. - Sollten bisherige Verkehrsfläche, in denen sich Telekommunikationslinien befinden, künftig nicht mehr als öffentlicher Verkehrsweg zur Verfügung stehen oder Flächen zur Grundstücksversorgung genutzt werden, die nicht öffentlich gewidmet werden, wird gebeten für diese Flächen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, zu veranlassen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Bebauungsplan setzt keine öffentlichen Straßen fest. Eine Aufnahme des Hinweises in die Begründung ist daher nicht erforderlich. - Dies ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. 	
		20.08.2020	<ul style="list-style-type: none"> - Zum Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 20.12.2019 eine Stellungnahme abgegeben, diese gilt unverändert weiter. - Die Belange der Deutschen Telekom sind im Punkt 6.1.2. der Begründung ausreichend berücksichtigt. Es wird gebeten, entsprechend zu verfahren. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Stellungnahme wurde vorstehend in die Abwägung eingestellt. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	
2.7.	GDMcom mbH	19.12.2019	<ul style="list-style-type: none"> - Auskunft zum angefragten Bereich für folgende Anlagenbetreiber: Erdgasspeicher Peissen GmbH, Halle - nicht betroffen; Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) - nicht betroffen (Die Ferngas Netzgesellschaft mbH ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH, der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransport-gesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).); GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungs-unternehmen mbH & Co. KG, Straelen - nicht betroffen (GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Daher ist der Anlagenbetreiber gesondert zu beteiligen.); ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig - nicht betroffen; VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig - nicht betroffen. - Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind. - Diese Zustimmung gilt vorbehaltlich der noch ausstehenden Prüfung, ob Anlagen der ONTRAS/der VGS von Ausgleichs-, Ersatz- bzw. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes berührt werden. Die ONTRAS/ die VGS ist deshalb an der Planung dieser Maßnahmen zu beteiligen. - Anhang: Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS Gastransport GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), VNG Gasspeicher GmbH, Erdgasspeicher Peissen 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Andere Netzbetreiber wurden – soweit bekannt – im Verfahren beteiligt. - Die Flächen für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind als Hinweis auf dem Plan enthalten sowie in der Begründung und im Umweltbericht näher bezeichnet und beschrieben. Eine Prüfung, ob Anlagen der ONTRAS/VGS berührt sind, war damit bereits mit den vorliegenden Unterlagen möglich. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich

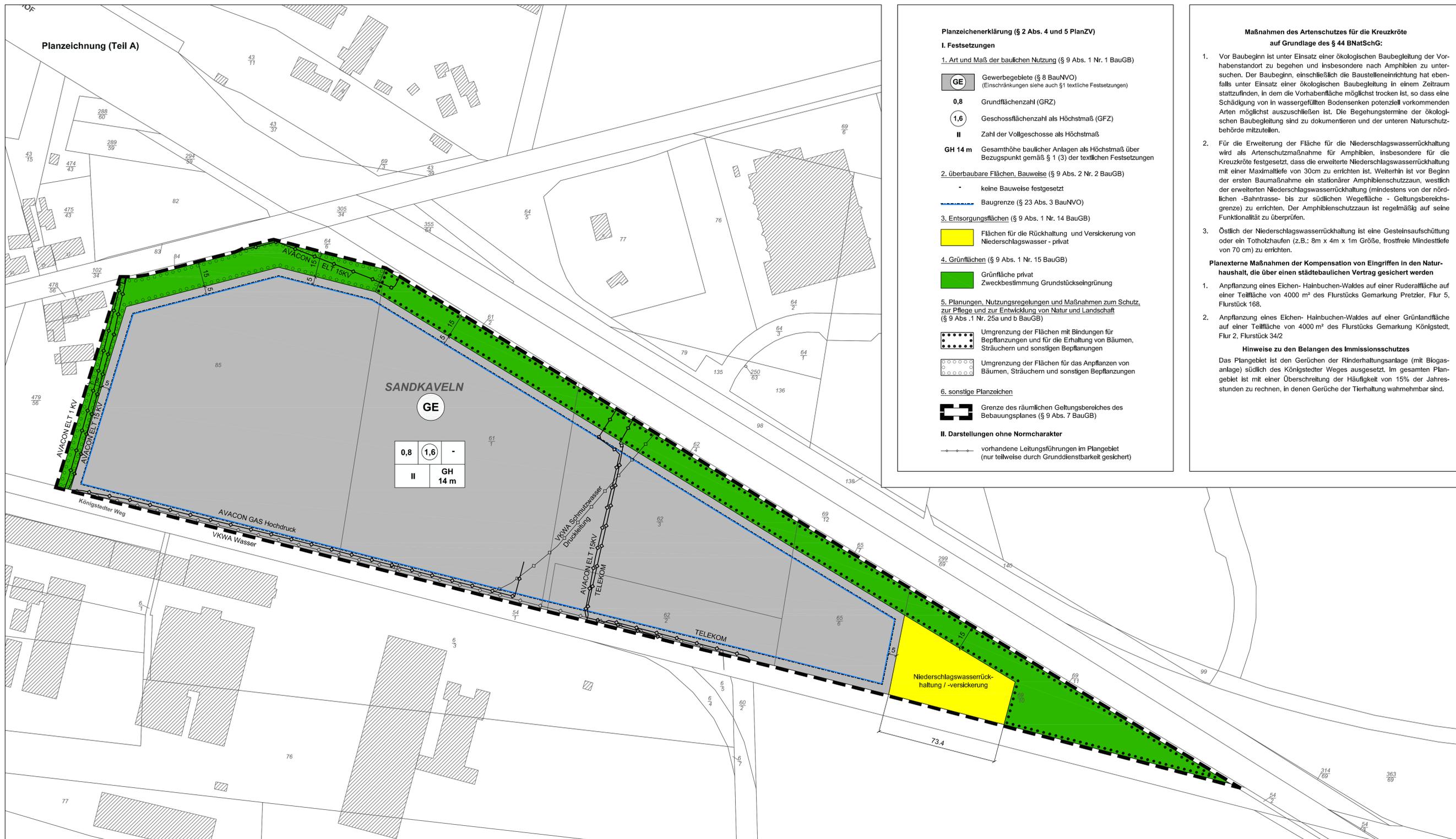
			<p>GmbH. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auflage: Sollten der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. - Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig – mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen. - GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG: Die GDMcom ist nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von der GDMcom verwalteten Anlagen des Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Die GDMcom verweist zur Einholung weiterer Auskünfte auf: GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftsportale BIL. Weitere Anlagenbetreiber: Im angefragten Bereich können sich Anlagen Dritter befinden, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Geltungsbereich wurde nicht geändert. Eine erneute Stellungnahme war somit nicht erforderlich. - Baumaßnahmen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. - Andere Netzbetreiber wurden – soweit bekannt – im Verfahren beteiligt. 	
2.8.	Industrie- und Handelskammer	10.08.2020	<ul style="list-style-type: none"> - Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Magdeburg macht im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange keine Anregungen geltend. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich
2.9.	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	23.07.2020	<ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme zu archäologischen Belangen: Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben. Das Vorhaben befindet sich in der Nähe von bekannten archäologischen Denkmälern (Wüstung; Fundplatz 3 und 4). Es ist daher möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Daher muss eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist daher rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§14 Abs.2 DenkmSchG LSA). - Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach §9 Abs.3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. - Dieses Schreiben ist als Information zu betrachten, nicht als verwaltungsrechtliche Bescheid. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Stellungnahme entspricht der bereits im frühzeitigen Verfahren abgegebenen Stellungnahme. Sie wurde im Rahmen der Entwurfsbearbeitung inhaltlich in die Begründung aufgenommen. - Ein Hinweis wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich
2.10.	Landesamt für Geologie und Bergwesen	13.08.2020	<ul style="list-style-type: none"> - Das Landesamt für Geologie und Bergwesen hatte bereits mit Schreiben vom 15.01.2020 eine Stellungnahme zum Vorentwurf abgegeben. Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau erfolgten nochmals Prüfungen zum Bebauungsplan, um die Stadt auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können. - Bergbau: Für den Entwurf gilt weiterhin, bergbauliche Arbeiten, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, sind für den 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich

			<p>Bereich der Antragsfläche nicht geplant. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt nicht vor.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geologie: Die Stellungnahme vom 15.01.2020 zum Vorhaben gilt weiterhin unverändert. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Stellungnahme enthält nur die Aussage, dass keine Bedenken bestehen. 	
2.11.	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	08.01.2020	<ul style="list-style-type: none"> - Gegen die Planung und Durchführung der Maßnahme bestehen seitens des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA) keine Bedenken. - Grundsätzlich sind die Belange des LVermGeo LSA in folgenden Punkten betroffen: Im Bereich des Planungsgebietes befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt der Festpunktfelder Sachsen-Anhalts (VermGeoG LSA, §5) der Kategorie "Benutzungsfestpunkte". Unvermeidbare Veränderung oder Zerstörung dieser Festpunkte durch konkrete Baumaßnahmen sind dem LVermGeo Magdeburg, Dezernat 53 rechtzeitig zu melden. Koordinaten des Festpunktes zu Planungszwecken können im Dez.53 angefordert werden. Des Weiteren wird gebeten, im Verfahrensablauf die im Merkblatt und im Gesetzesauszug gemachten Hinweise bzw. Vorschriften zu beachten. - Mit Verweis auf §197 BauGB ist nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens ein Exemplar des Bauleitplanes der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation in Stendal zu übersenden. - Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass die Übereinstimmung der Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) gemäß §1 Planzeichenverordnung (PlanzV) im Rahmen dieser Stellungnahme nicht geprüft wurde. Diese Übereinstimmung wird nur noch durch eine kostenpflichtige Prüfung und Auskunft aus dem Liegenschaftskataster erteilt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die Festpunkte befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Eine Betroffenheit ist nicht erkennbar. - Der Hinweis betrifft die Durchführung des Verfahrens. Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird nach Abschluss des Verfahrens eine Ausfertigung des geänderten Bebauungsplans mit Begründung übergeben. - Als Planunterlage wurde ein aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster verwendet. Eine kostenpflichtige Überprüfung ist daher nicht erforderlich. 	kein Beschluss erforderlich
2.12.	Landesstraßenbau- behörde	10.08.2020	<ul style="list-style-type: none"> - Für die Belange des Regionalbereiches Nord der Landesstraßenbaubehörde besteht keine Betroffenheit. Die Erschließung erfolgt über den Königstedter Weg (K1420), welcher erst im weiteren Verlauf in die B190 als Straße unserer Baulast (innerorts) einmündet. Es bestehen daher zum Vorhaben keine Einwände oder Forderungen. - Gleichzeitig wird auf den Ausbau des Bahnüberganges BÜ49,2 (B190 in Pretzier) der Bahnstrecke 6899 Stendal-Salzwedel-Uelzen durch die Deutsche Bahn AG hingewiesen. Soweit noch nicht berücksichtigt, wird um Beteiligung der DB AG bei der Trägerbeteiligung gebeten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die Deutsche Bahn AG wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. 	kein Beschluss erforderlich
2.13.	Landesver- waltungsamt	05.08.2020	<ul style="list-style-type: none"> - Referates 407: Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vertritt die Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel. - Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10.05.2007, BGBl. Teil I S.666) sowie auf die §§44 und 45 BNatSchG verwiesen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Der Altmarkkreis Salzwedel wurde im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB beteiligt. - Die Sachverhalte sind gesetzlich geregelt und somit zu beachten. 	kein Beschluss erforderlich
		06.08.2020	<ul style="list-style-type: none"> - Obere Abfall- und Bodenschutzbehörde: Die Prüfung der Unterlagen ergibt, dass keine Belange des Aufgabenbereichs berührt sind. Im relevanten Gebiet befindet sich keine Deponie, welche in der Zuständigkeit der Oberen Abfall- und Bodenschutzbehörde liegt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich

			<ul style="list-style-type: none"> - Hinweise: Für die Deponien der Klassen 0 und I ist die untere Abfallbehörde des Landkreises zuständig (§32 AbfG LSA). Für die Belange des Bodenschutzes ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zuständig (§18 Abs.1 BodSchAG LSA). 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Altmarkkreis Salzwedel wurde im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB beteiligt. 	
		18.08.2020	<ul style="list-style-type: none"> - Referat Immissionsschutz: Wie in der Stellungnahme vom 27.01.2020 mitgeteilt, befindet sich nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.7-19 der Schrottplatz der ALBA Metall Ost GmbH in der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungs- und Überwachungszuständigkeit des Landesverwaltungsamtes. Aufgrund zu erwartender erheblicher Geruchsbelästigungen im Plangebiet ausgehend von der angrenzenden Rinderhaltungsanlage mit Überschreitungen der Immissionswerte der GIRL 2008 von 15% Geruchsstundenhäufigkeiten/ Jahr wurden für das Plangebiet gemäß §1 Abs.6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen ausgeschlossen. - Schalltechnische Untersuchungen sollen bei immissionsschutzrechtlichen Bedenken in zukünftigen Einzelgenehmigungsverfahren durchgeführt werden. - Die Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange obliegt der unteren Immissionsschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel. - Es wird auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 27.01.2020 verwiesen. Änderungen oder Ergänzungen zur abgegebenen Stellungnahme ergeben sich aus dem aktuellen Planentwurf nicht. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Sachverhalte sind in der Begründung dargelegt. - Der Hinweis betrifft Einzelgenehmigungsverfahren. Er bedarf im Rahmen der Bebauungsplanung keiner Behandlung. - Der Altmarkkreis Salzwedel wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. - Aus der Stellungnahme vom 27.01.2020 ergeben sich keine abwägungsrelevanten Sachverhalte. 	kein Beschluss erforderlich
		25.08.2020	<ul style="list-style-type: none"> - Durch das geplante Vorhaben werden keine abwasserrechtlichen Belange in Zuständigkeit des Referates 405 des Landesverwaltungsamtes berührt. Die Zuständigkeit zur Umsetzung der wasserrechtlichen Anforderungen obliegt der unteren Wasserbehörde des Altmarkkreises Salzwedel. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Der Altmarkkreis Salzwedel wurde im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB beteiligt. 	kein Beschluss erforderlich
2.14.	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr	22.07.2020	<ul style="list-style-type: none"> - Landesplanerische Abstimmung gemäß § 13 Abs. 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG-LSA): Bereits zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr.7-19 Pretzier "Gewerbegebiet Königstedter Weg" der Hansestadt Salzwedel wurde mit der Stellungnahme vom 20.01.2020 festgestellt, dass diese Planung nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeflussend ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich. Nach Prüfung der vorgelegten Planfassung wird festgestellt, dass sich an der Bauleitplanung keine inhaltlichen Änderungen ergeben haben. Somit kann auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 20.01.2020 verwiesen werden, die weiterhin aufrechterhalten wird. - Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Es wird darum gebeten, die oberste Landesentwicklungsbehörde über den weiteren Fortgang des Verfahrens zu informieren. - Hinweis zur Datensicherung: Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß §16 Landesentwicklungsgesetz das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist Bestandteil des ROK. Es wird gebeten, das Ministerium für 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Hinweis betrifft die Durchführung des Verfahrens. Er bedarf im Rahmen der Abwägung keiner Behandlung. 	kein Beschluss erforderlich

			Landesentwicklung und Verkehr von der Genehmigung / Bekanntmachung des Bauleitplanes durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Satzung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.	Die oberste Landesentwicklungsbehörde erhält nach Inkrafttreten des Planes eine Ausfertigung von Plan und Begründung sowie die Kopie der amtlichen Bekanntmachung der Satzung.	
2.15.	Neptune Energie Deutschland GmbH	17.12.2019	<ul style="list-style-type: none"> - Eine Überprüfung des Sachverhaltes ergab, dass im Bereich der geplanten Maßnahme keine Anlagen des Unternehmens liegen. - Diese Stellungnahme ersetzt nicht die bergbauliche Stellungnahme des zuständigen Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Das Landesamt für Geologie und Bergwesen wurde im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB beteiligt. 	kein Beschluss erforderlich
2.16.	Regionale Planungsgemeinschaft	29.07.2020	<ul style="list-style-type: none"> - Gemäß §2 Abs.4 in Verbindung mit §21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 nimmt die Regionale Planungsgemeinschaft Altmark für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Stendal und der Altmarkkreis Salzwedel gehört, die Aufgabe der Regionalplanung wahr. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark hat auf ihrer 80.Sitzung am 12.06.2019 den 1.Entwurf der Änderung und Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 (REP 2005 Altmark) zur Anpassung an die Ziele des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) beschlossen. Mit der Änderung und Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) sollen insbesondere der Konkretisierungsauftrag des LEP 2010 LSA und die regionalen Erfordernisse thematisiert werden. Die Ziele der Raumordnung nach §3 Nr.2 des ROG sind nach Maßgabe der §§4 und 5 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Die im LEP 2010 LSA vorgegebenen Ziele der Raumordnung zur Landesentwicklung müssen - soweit sie für die Planungsregion zutreffen - übernommen werden. In Aufstellung befindliche Ziele stehen den Planungen nicht entgegen. - Die Feststellung der Vereinbarkeit der Planung/ Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß §2 Abs.2 Nr.10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. 	kein Beschluss erforderlich
2.17.	Unterhaltungsverband Jeetze	30.12.2019	<ul style="list-style-type: none"> - Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer 2.Ordnung. Daher sind die Belange des UHV nicht berührt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich
2.18.	VKWA Salzwedel	23.07.2020	<ul style="list-style-type: none"> - Er wird gebeten den Punkt 3.5 bezüglich des Leitungsbestandes des VKWA Salzwedel zu ergänzen. An der südlichen Grenze der Vorhabensfläche liegt eine Trinkwasserhauptleitung DN150 Az. Die Trinkwasserleitung verläuft abschnittsweise auf der Vorhabensfläche. Weiterhin quert die Vorhabens Fläche eine Abwasserdruckrohrleitung DN100. Diese verläuft über die Flurstücke 62/ 3 und 61/ 1, von Nordosten nach Südwesten. - Der Leitungsbestand ist bei der Planung von Bauleistungen auf der Vorhabensfläche zu berücksichtigen, um Umverlegungen des Leitungsbestandes weitestgehend ausschließen zu können. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Baufeld ist die DIN1998 -Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen- und das Merkblatt DWA-M162 -Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle- zu beachten. - Weitere Forderungen seitens des Verbandes bestehen nicht, da 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Aussagen werden ergänzt und die Leitungen nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. - Die Abwasserdruckrohrleitung quert das Grundstück nicht in einem nachvollziehbar geordneten Verlauf. Ob diese Führung erhalten werden kann, ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes durch den Grundeigentümer zu prüfen. Eine Sicherung der Leitung in diesem Verlauf durch den Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da Grunddienstbarkeiten bestehen. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

			alle zu einem früheren Zeitpunkt gegebenen Hinweise und Anmerkungen des VKWA Salzwedel im Text eingearbeitet sind.		
2.19.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	13.01.2020	<ul style="list-style-type: none"> - Die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH macht gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist seitens des Unternehmens derzeit nicht geplant. - Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen. In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten wird das Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekundet. Um die Unternehmung bewerten zu können, werden Informationen hinsichtlich des Potenzials und Kosten benötigt. Deshalb wird um Antwort gebeten, ob hierfür Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, wird um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr gebeten. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc). In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung wird die Telekommunikations-Infrastruktur in der Gemeinde fit gemacht für die Gigabit-Zukunft. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Bebauungsplan setzt keine zusätzlichen öffentlichen Straßen fest, in denen eine Aufnahme von Leerrohren erfolgen kann. Der Sachverhalt bedarf daher keiner Behandlung im vorliegenden Bebauungsplanverfahren. 	kein Beschluss erforderlich



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
(Einschränkungen siehe auch §1 textliche Festsetzungen)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

1,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 14 m Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 1 (3) der textlichen Festsetzungen

2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

keine Bauweise festgesetzt

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Entsorgungsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser - privat

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche privat
Zweckbestimmung Grundstückseingrünung

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Leitungsführungen im Plangebiet (nur teilweise durch Grunddienstbarkeit gesichert)

Maßnahmen des Artenschutzes für die Kreuzkröte auf Grundlage des § 44 BNatSchG:

- Vor Baubeginn ist unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung der Vorhabenstandort zu begutachten und insbesondere nach Amphibien zu untersuchen. Der Baubeginn, einschließlich der Baustelleneinrichtung hat ebenfalls unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung in einem Zeitraum stattzufinden, in dem die Vorhabenfläche möglichst trocken ist, so dass eine Schädigung von in wassergefüllten Bodensenken potenziell vorkommenden Arten möglichst auszuschließen ist. Die Begehungstermine der ökologischen Baubegleitung sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
- Für die Erweiterung der Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung wird als Artenschutzmaßnahme für Amphibien, insbesondere für die Kreuzkröte festgesetzt, dass die erweiterte Niederschlagswasserrückhaltung mit einer Maximaltiefe von 30cm zu errichten ist. Weiterhin ist vor Beginn der ersten Baumaßnahme ein stationärer Amphibienschutzzaun, westlich der erweiterten Niederschlagswasserrückhaltung (mindestens von der nördlichen -Bahntrasse- bis zur südlichen Wegefläche - Geltungsbereichsgrenze) zu errichten. Der Amphibienschutzzaun ist regelmäßig auf seine Funktionalität zu überprüfen.
- Östlich der Niederschlagswasserrückhaltung ist eine Gesteinsaufschüttung oder ein Totholzhaufen (z.B.: 8m x 4m x 1m Größe, frostfreie Mindestdiefe von 70 cm) zu errichten.

Planexterne Maßnahmen der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt, die über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden

- Anpflanzung eines Eichen- Hainbuchen-Waldes auf einer Ruderalfläche auf einer Teilfläche von 4000 m² des Flurstücks Gemarkung Pretzier, Flur 5, Flurstück 168.
- Anpflanzung eines Eichen- Hainbuchen-Waldes auf einer Grünlandfläche auf einer Teilfläche von 4000 m² des Flurstücks Gemarkung Königstedt, Flur 2, Flurstück 34/2

Hinweise zu den Belangen des Immissionsschutzes

Das Plangebiet ist den Gerüchen der Rinderhaltungsanlage (mit Biogas-anlage) südlich des Königstedter Weges ausgesetzt. Im gesamten Plangebiet ist mit einer Überschreitung der Häufigkeit von 15% der Jahresstunden zu rechnen, in denen Gerüche der Tierhaltung wahrnehmbar sind.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Büro- und Verwaltungsgebäude nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche eines Gewerbebetriebes einnehmen.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Nr.1 Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Nr.2 die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Nr.3 Vergnügungsstätten im Plangebiet unzulässig sind.
 - Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan eine Höhe von 40 m ü. NHN (dies entspricht der durchschnittlichen Geländehöhe) festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Höhe betriebstechnologisch erforderlich ist.

§ 2 Flächen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.
- Die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Bäumen und Sträuchern der untenstehenden Vorschlagsliste als gestufte, dichte Gehölzfläche zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung ist in folgender Gehölzverteilung und Pflanzqualität vorzunehmen:
- 4 Heister je 10 m² Pflanzfläche, 2 x verpflanzt, 125 - 150 cm hoch
- 6 Sträucher je 10 m² Pflanzfläche, 60 - 100 cm hoch.
Im Bereich der Sicherheitsabstände vorhandener und zu erhaltender Leitungen sind die Flächen als extensiv gepflegtes Grünland zu entwickeln.
- Die nicht überbaubaren und nicht durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbar Flächen sind durch Rasensaat oder Gehölzgruppen zu begrünen und als Pflegegrünfläche zu gestalten.

Vorschlagslisten für die Artenzusammensetzungen bei Pflanzgeboten

Bäume

Hain- Buche (*Carpinus betulus*), Schwarz- Erle (*Alnus glutinosa*), Stiel- Eiche (*Quercus robur*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Winter- Linde (*Tilia cordata*), Zweigflügler Weißdorn (*Crataegus laevigata* "Paul's Scarlet"), Feld- Ahorn (*Acer campestre*)

Sträucher

Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weichsel- Kirsche (*prunus mahaleb*), Blutroter Hart- riegel (*Cornus sanguinea*), Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*) Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeine Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Spierstrauch (*Spiraea*) in Arten und Sorten, Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Es sollten nur Gehölze gesicherter deutscher Herkunft des Ursprungsgebietes 4 ostdeutsches Tiefland verwendet werden.



Bauleitplanung der Hansestadt Salzwedel

Bebauungsplan Nr. 7 - 19 Pretzier "Gewerbegebiet Königstedter Weg"

Satzung Februar 2021
Maßstab 1:1000



Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.-Ing. J. Funke
39167 Irlieben / Abendsstraße 14a

verkleinertes Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,
TK 10 9-Geobasis-GE-1/VermGeo-LSA-2016/
G01-0008524-2014

<p>Satzung der Hansestadt Salzwedel über den Bebauungsplan Nr. 7 - 19 Pretzier "Gewerbegebiet Königstedter Weg"</p> <p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 - 19 Pretzier "Gewerbegebiet Königstedter Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.</p>	<p>Für den Entwurf des Bebauungsplanes</p> <p>Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke 39167 Irlieben / Abendsstraße 14a</p> <p>Irlieben, den</p> <p>Funke Architekt für Stadtplanung</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 - 19 Pretzier "Gewerbegebiet Königstedter Weg" beschlossen.</p> <p>vom Stadtrat der Hansestadt Salzwedel gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.02.2019</p> <p>Salzwedel, den</p> <p>Blümel Bürgermeisterin</p>	<p>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</p> <p>vom Hauptausschuss der Hansestadt Salzwedel gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 24.06.2020</p> <p>Salzwedel, den</p> <p>Blümel Bürgermeisterin</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausliegen</p> <p>vom 03.08.2020 bis 03.09.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung vom 03.08.2020 bis 03.09.2020 gemäß Hauptsatzung durch Aushang am Bürgercenter bekanntgemacht)</p> <p>Salzwedel, den</p> <p>Blümel Bürgermeisterin</p>	<p>Als Satzung beschlossen.</p> <p>vom Stadtrat der Hansestadt Salzwedel gemäß §10 BauGB am</p> <p>Salzwedel, den</p> <p>Blümel Bürgermeisterin</p>	<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Salzwedel, den</p> <p>Blümel Bürgermeisterin</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einnahme in die Satzung sind am gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Salzwedel, den</p> <p>Blümel Bürgermeisterin</p>	<p>Planerhaltung § 215 BauGB</p> <p>Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Salzwedel, den</p> <p>Blümel Bürgermeisterin</p>
---	--	--	---	---	---	---	--	---

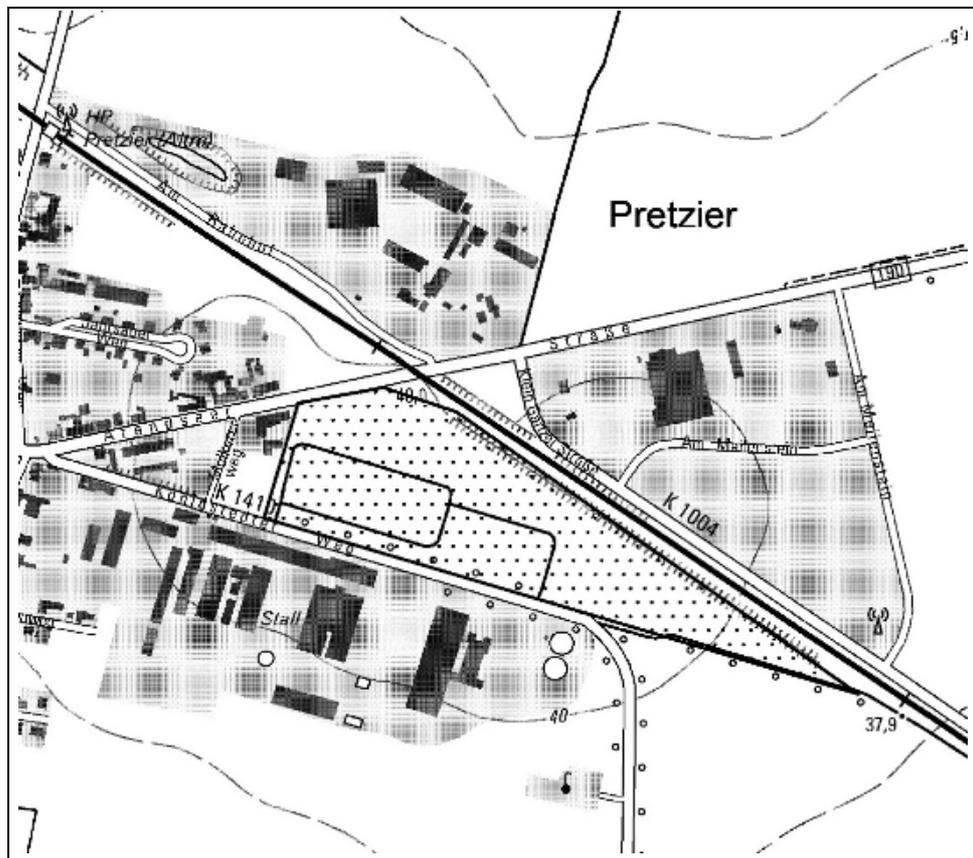


Bauleitplanung der Hansestadt Salzwedel

Begründung zum Bebauungsplan Nr.7-19 Pretzier "Gewerbegebiet Königstedter Weg"

Satzung

Stand Februar 2021



Lage in der Stadt [TK 10] © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2016 / G01-5008524-2014

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstr.14a / Telefon Nr. 039204/911660 Fax 911650

Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie städtebauliches Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen für den Bebauungsplan	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches	6
3.2. Nutzungen im Bestand	6
3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotope	7
3.4. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.5. Leitungen und Kanäle im Plangebiet	8
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiete	8
4.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	10
4.4. Verkehrsflächen	10
4.5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	10
4.6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
4.7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5. Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
6.1. Erschließung	12
6.1.1. Verkehrserschließung	12
6.1.2. Ver- und Entsorgung	12
6.2. Wirtschaftliche Belange	14
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	19
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	19
9. Flächenbilanz	19
TEIL B Umweltbericht zum Bebauungsplan	20

TEIL A

Begründung zum Bauungsplan Nr.7-19 Pretzier "Gewerbegebiet Königstedter Weg" - Hansestadt Salzwedel

1. Rechtsgrundlagen

Dem Bauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 08.08.2020 (BGBl. I. S.1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (kVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S.372).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung. Für die Planinhalte sind weitere Fachgesetze maßgeblich, die jedoch nicht das Aufstellungsverfahren betreffen.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie städtebauliches Erfordernis zur Aufstellung des Bauungsplanes

Das Plangebiet nördlich des Königstedter Weges in der Ortschaft Pretzier sollte bereits Anfang der 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts als Gewerbegebiet entwickelt werden. Die Firma Ecoblock beabsichtigte die Errichtung eines Recyclingbetriebes zur Wiederverwertung von Plastikverpackungen am Standort. Eine rechtsverbindliche Baugenehmigung lag hierfür vor. Die Verkehrswege auf dem Grundstück und die Bodenplatte der Halle wurden hergestellt, die Niederschlagswasserrückhaltung angelegt und die Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft realisiert. Danach geriet das Unternehmen in Insolvenz. Die Flächen wurden durch die nördlich des Plangebietes im Gewerbegebiet Am Meilenstein ansässige Firma I Bau erworben, die die Erweiterung ihres Betriebes beabsichtigt. Da für das Plangebiet kein rechtsverbindlicher Bauungsplan vorliegt und das Gebiet trotz der teilerrichteten Anlagen nicht als Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage Pretzier einzustufen ist, ist die Aufstellung eines Bauungsplanes erforderlich. Die Fläche eignet sich für eine gewerbliche Nutzung. Sie ist dreiseitig von Baugebieten umgeben. Im Norden, nördlich der Bahn befindet sich das Gewerbegebiet Am Meilenstein, südlich des Königstedter Weges befinden sich eine Rinderstallanlage und eine Biogasanlage. Im Westen grenzt das für Wohnen und Landwirtschaft genutzte Grundstück Ritzlebener Straße 16 (Dorfgebiet) an. Das Plangebiet ist teilweise versiegelt, außerhalb der privaten Erschließungsstraßen erfolgt teilweise eine landwirtschaftliche Nutzung. Ziel der Aufstellung des Bauungsplanes Nr.7-19 "Gewerbegebiet Königstedter Weg" in der Ortschaft Pretzier der Hansestadt Salzwedel ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von Entwicklungsf lächen für den ortsansässigen Baubetrieb. Der Bauungsplan dient den Belangen der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a u.c BauGB.

2.2. Beurteilungsrahmen für den Bebauungsplan

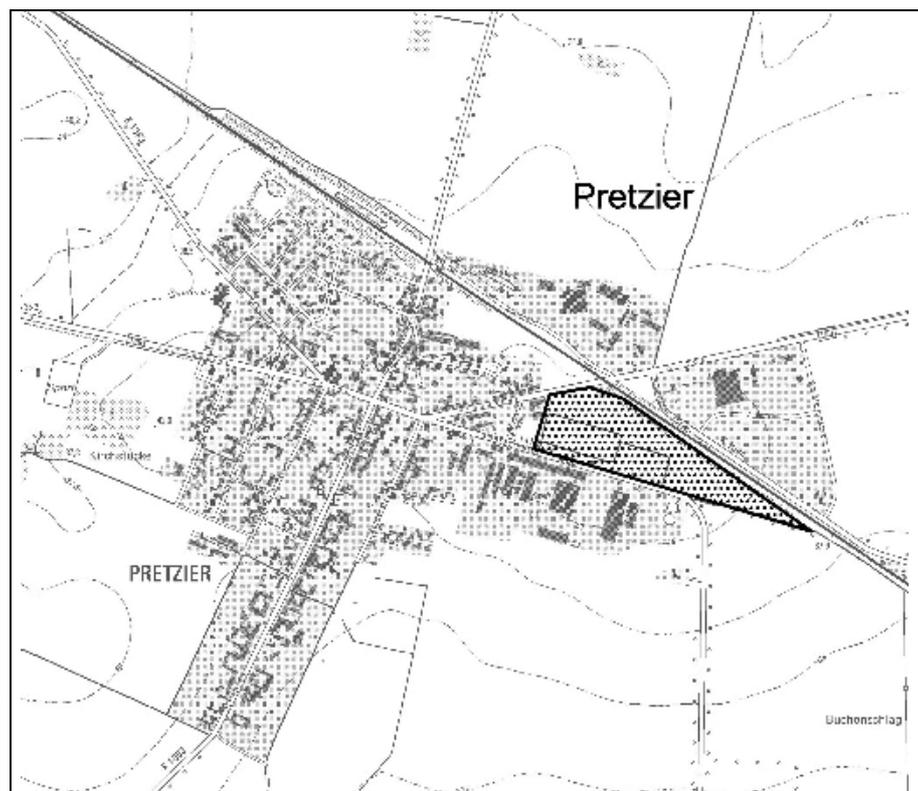
Bei dem Bebauungsplan Nr.7-19 "Gewerbegebiet Königstedter Weg" in der Ortschaft Pretzier handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der für die Entwicklung des Gebietes Rahmen-setzungen vorgibt, ohne einen konkreten Vorhabensbezug aufzuweisen.

Konkrete betriebsbedingte Auswirkungen können somit nicht Gegenstand der Beurteilung im Bau-leitplanverfahren sein. Sie werden im Rahmen gegebenenfalls erforderlicher werdender Umweltver-träglichkeitsprüfungen und Verfahren nach BImSchG für Vorhaben im Plangebiet behandelt. Gegenstand der Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die plan-gegebenen Auswirkungen, das heißt, die Auswirkungen, die bei typisierender Betrachtung durch die Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Gewerbebetriebe entstehen kön-nen. Dies sind vor allem die Flächeninanspruchnahme (Eingriffsregelung) und das Entstehen ge-bietstypischer Lärmemissionen. Dabei sind vor allem die Auswirkungen maßgebend, die allein auf Grundlage der bauplanungsrechtlichen Festsetzung der Gebietstypik als Gewerbegebiet möglich sind (bodenrechtlicher Bezug) und keiner weiteren Untersuchung in einem Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz oder in einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen, die bereits für die Er-richtung des Betriebes Ecoblock vorgesehen waren. An das Plangebiet grenzen keine rechtsver-bindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

Lage im Raum



TK 10 © GeoBasis-
DE / LVermGeo
LSA, 2016 / G01-
5008524-2014

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze der Bahnstrecke Stendal – Salzwedel – Uelzen (Flurstücke 61/2, 62/4, 64/6, 65/7 und 69/11)
- im Süden durch die Nordgrenze des Königstedter Weges (Flurstück 54/1) Kreisstraße K 1410

- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 479/59 und die Südostgrenze der Bundesstraße B 91 (Ritzlebener Straße, Flurstücke 102/34 und 84)

(alle Flurstücke Flur 2, Gemarkung Pretzier)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

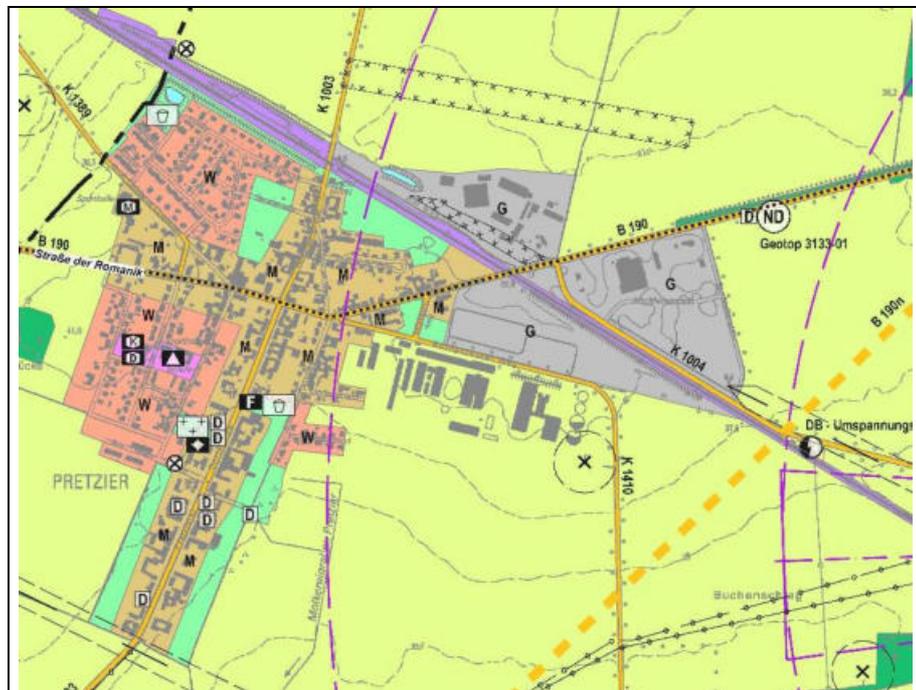
- im Norden die Bahnlinie und nördlich Gewerbegebiet
- im Süden südöstlich Ackerfläche und südlich die Agrarerzeugergemeinschaft e.G. Pretzier mit Rinderställen und die Energie- und Dienstleistungs GmbH mit einer Biogasanlage
- im Westen das für Wohnen und Landwirtschaft genutzte Grundstück Ritzlebener Straße 16, im Nordwesten die Bundesstraße B 71 und westlich der Bundesstraße weitere gemischte Bauflächen

Bodenrechtlich beachtliche Spannungen bestehen zwischen dem Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Nutzungen nicht. Die Nachbarschaft mit dem westlich angrenzenden als Dorfgebiet einzustufenden Grundstück Ritzlebener Straße 18 erfordert Rücksichtnahme. Das Grundstück ist bei der Zulassung von betrieblichen Emissionen als Immissionsort zu berücksichtigen.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel befindet sich zurzeit in der Neuaufstellung. Der Feststellungsbeschluss über den Flächennutzungsplan wurde am 02.10.2019 gefasst. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Er stellt für das Gebiet gewerbliche Baufläche dar. Auch der bisher fortgeltende Flächennutzungsplan Pretzier stellt das Baugebiet als gewerbliche Baufläche dar.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel



TK 10 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2016 / G01-5008524-2014

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat festgestellt, dass der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark dokumentiert. Gemäß dem Landesentwicklungsplan ist das Plangebiet Bestandteil des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft Nr.1 "Teile der Altmark".

Der Regionale Entwicklungsplan Altmark 2005 weist am Westrand des Plangebietes Teilflächen als Vorranggebiet für die Wassergewinnung Nr. XIX aus. Das Vorranggebiet umfasst die Trinkwasserzonen I – III der Wasserfassung Pretzier – Stappenbeck. Die Wasserfassung ist bereits seit längerer Zeit eingestellt. Die Trinkwasserschutzzone wurde aufgehoben. Derzeit erfolgt eine Anpassung des Regionalen Entwicklungsplanes 2005 an die Ziele des Landesentwicklungsplanes 2010. Der 1. Entwurf wurde am 12.06.2019 beschlossen. Darin ist der Vorrang für die Wassergewinnung aufgehoben und die Fläche wie im Landesentwicklungsplan 2010 als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Fläche ist durch die bereits errichteten Oberflächenbefestigungen für die Firma Ecoblock in ihrer Nutzungsmöglichkeit für die Landwirtschaft erheblich beeinträchtigt. Nur Teilflächen werden als Splitterfläche landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der geringen Größe sind diese Teilflächen nicht effektiv zu bewirtschaften, so dass die Belange der Landwirtschaft durch die gewerbliche Nutzung nicht erheblich beeinträchtigt werden und die Planung mit dem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft vereinbar ist.

Der Ort Pretzier ist nicht als zentraler Ort im Regionalen Entwicklungsplan festgelegt. Gemäß Ziel Z 26 ist die Bauflächenausweisung daher auf den Eigenbedarf zu begrenzen. Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des nördlich der Bahnlinie benachbarten Baubetriebes, der seinen Betriebsstandort auf das Plangebiet ausdehnen will. Der Bedarf ortsansässiger Betriebe ist dem Eigenbedarf der Ortschaft zu zurechnen. Die Planung ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 7,83 Hektar. Die Flächen befinden sich in einheitlichem privatem Eigentum.

3.2. Nutzungen im Bestand

Die Nutzungen im Bestand sind als maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft heranzuziehen. Weiterhin zu berücksichtigen sind die im Rahmen der Baugenehmigung für die Firma Ecoblock festgelegten Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet, die die Eingriffe der geplanten Baumaßnahme ausgleichen, die innerhalb des Erschließungsringes gemäß dem Bauantrag vorgesehen waren. Da diese Kompensationsmaßnahmen vollständig umgesetzt wurden, sind die Flächen innerhalb des Erschließungsringes als Bauflächen zu bewerten. Im Bestand sind die Oberflächenbefestigungen der Straßen und Wege, die Bodenplatte für die Halle und der Unterbau für die Lagerplätze innerhalb des Erschließungsringes vorhanden. Der Lagerplatz ist durch Scherrasen bewachsen. Entlang der Bahnlinie und im Osten des Plangebietes wurden die Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Form einer Baum-Strauchhecke aus einheimischen Laubgehölzen hergestellt. Im Osten des Plangebietes befindet sich die bereits hergestellte Niederschlagswasserrückhaltung.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist durch den Königstedter Weg erschlossen. Über die private Erschließungsstraße im Plangebiet bestehen zwei Zufahrten vom Königstedter Weg.

3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotope

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete. Die entlang der Bahnlinie als Kompensationsmaßnahme angepflanzte Gehölzhecke ist aufgrund der inzwischen über 25-jährigen Entwicklung als geschützter Biotop einzustufen. Die Erhaltung wird durch den Bebauungsplan gesichert.

3.4. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Die Aussagen zu den Bodenverhältnissen im Rahmen der Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich im Wesentlichen auf die Fragen der Bodenbelastungen und die Tragfähigkeit des Bodens. Das Plangebiet liegt auf einer weitgehend ebenen Hochfläche. Die Geländehöhe beträgt ca. 40 m ü. NHN.

Der natürliche Untergrund wird durch glazifluviatile Sedimente gebildet und besteht überwiegend aus feinsandigen Sedimentschichten über Geschiebemergel. Diese Bodenarten weisen in der Regel eine gute Tragfähigkeit auf, sind jedoch in den oberflächennahen Schichten des Geschiebemergels sehr frostempfindlich. Erhebliche Einschränkungen der Tragfähigkeit des Bodens durch Untergrundschwächen sind nicht bekannt.

Für gewerbliche Bauvorhaben mit erheblichen Lasteintragungen in den Boden wird grundsätzlich die Erarbeitung von Gründungsgutachten empfohlen.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Kampfmittel

Gemäß der Stellungnahme des Altmarkkreises Salzwedel kann für das Baugebiet keine Kampfmittelfreiheit unterstellt werden. Die Auskunft, ob ein Gebiet belastet ist, erteilt der Altmarkkreis Salzwedel nach Antragstellung.

Denkmalschutz

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befindet sich das Vorhaben in der Nähe von bekannten archäologischen Denkmälern (Wüstung, Fundplätze 3 und 4). Es ist daher möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Daher muss eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist daher rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen. Gemäß § 9 Abs.3 des DenkmSchG LSA sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Bergwerksfeld

Das Plangebiet befindet sich im Bergwerkseigentumsfeld "Struktur Altmark / außer Salzstock Peckensen" Nr. III-A-a/h-49/90/847 für den Bodenschatz feste, flüssige und gasförmige Kohlenwasserstoffe sowie Formation und Gesteine mit Eignung für behälterlose Speicherung. Inhaber der Bergbauberechtigung ist die Neptune Energy Deutschland GmbH. Hinweise auf Beeinträchtigungen, die aus dem umgegangenen Altbergbau resultieren, sind bisher nicht bekannt.

geodätische Festpunkte

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befindet sich ein geschützter Benutzungsfestpunkt des Netzes der Festpunktfelder Sachsen-Anhalt. Der Festpunkt ist zu erhalten. Die gesetzlichen Regelungen sind zu beachten.

3.5. Leitungen und Kanäle im Plangebiet

Im Plangebiet verlaufen mehrere Leitungen. Parallel zum Königstedter Weg wurde in einem Abstand von 6 - 8 Metern eine DN160 PE Gas Hochdruckleitung bis in das Plangebiet verlegt. Sie endet im Plangebiet ca. 180 Meter von dessen Westgrenze mit einem Hausanschluss, der bisher nicht genutzt wurde. Zwischen der Leitung und dem Königstedter Weg befindet sich unmittelbar am Plangebietsrand eine Wasserleitung des VKWA, die durch eine Grunddienstbarkeit gesichert ist. Ebenfalls durch Grunddienstbarkeit gesichert quert eine Abwasserdruckleitung das Plangebiet von Nord nach Süd. Der Leitungsverlauf ist äußerst ungünstig für eine Bebauung, so dass bei Erfordernis eine Umverlegung der Leitung in Erwägung zu ziehen ist.

Am West- und Nordwestrand verläuft ein 15 kV Mittelspannungskabel der Avacon Netz GmbH. Es quert das Plangebiet am Westrand von Süd nach Nord und verläuft dann im Straßenraum der Ritzlebener Straße und berührt im Norden nochmals das Plangebiet vor einer Querung der Bahnstrecke. Parallel dazu verläuft am Westrand ein 1 kV Kabel zu einer Schaltstation an der Ritzlebener Straße. Ein weiteres 15 kV Kabel der Avacon Netz GmbH quert das Plangebiet zentral von Nord nach Süd, parallel dazu verläuft ein Kabel der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Die Avacon Netz GmbH bittet die Leitungen zu berücksichtigen und Umverlegungen zu vermeiden. Sie weist auf die erforderlichen Mindest- und Sicherheitsabstände zu den Anlagen hin. Bei einer Begrünung mit Bäumen sind Abstände zu den Kabeln einzuhalten.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiete

Für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung findet für die Bauflächen der § 8 Abs.1 BauNVO Anwendung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dies entspricht den städtebaulichen Zielen für den Standort. Erheblich belästigende Industriebetriebe können aufgrund des Angrenzens an Dorfgebiete, in denen auch Wohnnutzungen vorhanden sind, nicht zugelassen werden. Die Einstufung von Gewerbebetrieben als "nicht erheblich belästigend" wird in der Praxis nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorgenommen. Erhebliche Nachteile liegen vor, wenn ins Gewicht fallende Güter oder Werte des Einzelnen oder der Allgemeinheit mehr als geringfügig verletzt werden.

Belästigend sind Störungen des subjektiven Wohlbefindens. Sie sind erheblich, wenn sie den ganzen Umständen nach über das zumutbare Maß hinausgehen. Es reicht dabei aus, dass Gewerbebetriebe Nachteile oder Belästigungen der genannten Art an den maßgeblichen Immissionsorten zur Folge haben können. Die wesentlichen Auswirkungen gewerblicher Nutzungen auf im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes schützenswerte Nutzungen werden überwiegend durch Gewerbelärm verursacht. Aufgrund des Angrenzens von Dorfgebieten im Westen des Plangebietes sind gegebenenfalls daraus resultierende Einschränkungen des Emissionsniveaus in den Einzelgenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

In Gewerbegebieten sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

- Anlagen für sportliche Zwecke

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Zur Vermeidung bodenrechtlich beachtlicher Spannungen zwischen dem Gewerbegebiet und dem angrenzenden Dorfgebiet wurde eine Gehölzhecke auf einer privaten Grünfläche an der Gebietsgrenze festgesetzt.

Ausschluss und nur ausnahmsweise Zulassung von Nutzungen im Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet ist in erheblichem Umfang den Geruchsemissionen der südlich angrenzenden Rinderhaltungsanlage ausgesetzt. Zulässig sind hier gemäß dem Genehmigungsstand aus dem Jahre 2015 insgesamt 1394 Großvieheinheiten. Gemäß der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde gehen nach überschläglicher Bewertung auf Grundlage des Rinderhaltungserlasses von der Anlage Geruchsemissionen aus, die in einem Bereich bis zu 170 Meter von der Anlagengrenze zu einer Überschreitung der Geruchsstundenhäufigkeit nach GIRL von 15% der Jahresstunden führen. Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt das "überschlägige Prognoseverfahren" nach der VDI-Richtlinie 3849 Blatt 2. Hieraus ergibt sich ein Richtlinienabstand von der Rinderhaltungsanlage zu nördlich gelegenen Schutzobjekten mit dem vorgenannten Schutzanspruch von ca. 310 Metern, gemessen vom Anlagenemissionsschwerpunkt. Auch damit wäre das gesamte Plangebiet überdeckt.

Aus vorgenanntem Grund wurden im Plangebiet gemäß § 1 Abs.6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten

ausgeschlossen. Diese Nutzungen wären Geruchsimmissionen ausgesetzt, die zu einer mangelnden Eignung der Flächen bzw. zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse in Betriebswohnungen führen würden. In allgemeinen Gewerbebetrieben werden die Gerüche der Tierhaltungsanlage auch wahrnehmbar sein. Für diese wurde jedoch kein besonderes Schutzbedürfnis erkannt. Auch die Beschäftigten der Tierhaltungsanlage sind diesen Gerüchen ausgesetzt. Ein besonderes Konfliktpotenzial besteht für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, in denen überwiegend sitzende Tätigkeiten, Besprechungen, Schulungen usw. durchgeführt werden. Diese sind in der Regel als untergeordnete Anlagen für alle Gewerbebetriebe erforderlich. Sie können daher nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Konfliktpotenzial soll dadurch vermindert werden, dass diese nur ausnahmsweise als untergeordneter Teil von Betrieben zugelassen werden. Dies trifft zum Beispiel für Bau- oder Produktionsbetriebe zu. Sie können räumlich auf den weniger den Gerüchen ausgesetzten Flächen angeordnet werden. Reine Büroobjekte mit mehreren gewerblichen Mietern, die ausschließlich Bürotätigkeiten ausüben, sind nicht zulässig.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Geschossigkeit und die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Dies entspricht dem Regelungsumfang gemäß § 16 Abs.3 BauNVO.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde gemäß § 17 BauNVO für die Gewerbegebiete mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem zulässigen Höchstwert, der aufgrund der Oberflächenbefestigungen für die Lagerplätze erforderlich ist. Gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf die Grundstücksfläche auch durch die in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO angeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 versiegelt werden. Der Versiegelungsgrad ist damit auf 80% begrenzt.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Zwei Vollgeschosse ermöglichen Hallenbauten sowie Sozial- und Bürogebäude in einer Höhe, die dem ländlichen Standort angepasst ist. Die Geschossflächenzahl wurde entsprechend mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen dient der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die festgesetzte Höhe von 14 Metern entspricht in der Regel den betrieblichen Anforderungen. Die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe für das Gewerbegebiet bezieht sich auf die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage (vergleiche Planzeichenerklärung des Bebauungsplanes) und auf den unteren Bezugspunkt. Dieser wurde mit einer Höhe von 40 m ü.NHN entsprechend der Geländehöhe festgesetzt.

4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, die die Anordnung der Baukörper im Plangebiet weitgehend offenhalten. Der Abstand zum Königstedter Weg (Kreisstraße K 1410) wurde mit 5 Metern festgesetzt. Die derzeitige Lage der Grenze der Ortsdurchfahrten konnte noch nicht verifiziert werden. Der Abschnitt des Königstedter Weges muss bereits aufgrund der erforderlichen Zufahrten der Ortsdurchfahrt zugeordnet werden. Der gewählte Abstand der Gebäude zur öffentlichen Straße soll eine Begrünung der Randbereiche fördern.

Gegenüber den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder für die Erhaltung von Gehölzen wurde der Abstand auf 5 Meter festgesetzt, um eine ungehinderte Entwicklung der Pflanzstreifen zu sichern.

Die Stellung der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen und bedarf nicht der Steuerung durch den Bebauungsplan. Baulinien waren somit nicht festzusetzen.

Eine Bauweise wurde nicht festgesetzt. Die baulichen Anlagen können in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden.

4.4. Verkehrsflächen

Der Anschluss des Plangebietes an das Straßennetz erfolgt über den bestehenden Königstedter Weg (Kreisstraße K 1410). Die Festsetzung zusätzlicher Verkehrsflächen ist daher nicht erforderlich.

4.5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im Osten des Plangebietes wurde im Rahmen der Baugenehmigung für den ursprünglich vorgesehenen Betrieb eine Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung angelegt, die auch zukünftig diese Funktion für Teile des Plangebietes übernehmen soll. Sie wurde bestandsorientiert als Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung festgesetzt.

4.6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Als Kompensationsmaßnahme für das im Plangebiet vorgesehene Bauvorhaben der Errichtung des Recyclingbetriebes Ecoblock wurde entlang der Bahnlinie im Nordosten des Plangebietes und im Osten eine Baum-Strauchhecke aus einheimischen Laubgehölzen angelegt. Diese hat sich in den vergangenen 25 Jahren erheblich entwickelt und hat eine hohe Bedeutung für Natur und Landschaft erlangt. Die Hecke soll zukünftig den Teil der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sichern, der auf den Standort des ehemaligen Bauantrages für Ecoblock entfällt. Die Baum-Strauchhecke ist zu erhalten und wurde im Bebauungsplan als private Grünfläche zur Erhaltung festgesetzt. Gemäß der Stellungnahme der Deutsche Bahn AG ist die Hecke so zu unterhalten, dass auch langfristig ein Abstand von 5 Metern zu den Oberleitungsanlagen der Deutschen Bahn AG und 2,5 Metern zur Gleismitte des äußersten Gleises nicht unterschritten wird.

4.7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung von Gewerbegebieten ist mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, die im Gebiet zumindest teilweise kompensiert werden sollen. Hierzu ist zunächst eine Verlängerung der Hecke entlang der Ritzlebener Straße bis an die Westgrenze vorgesehen. Daran schließt sich eine Hecke nach Süden entlang des gemischt genutzten Grundstückes an, in dem auch Wohnnutzungen vorhanden sind. Zur Eingrünung des Gewerbegebietes gegenüber dieser Nutzung und durch Teilkompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft wurde an dieser Seite die Anpflanzung einer Hecke aus einheimischen Laubgehölzen festgesetzt.

Die Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern einer festgesetzten Artenliste als gestufte, dichte Gehölzfläche zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung ist in folgender Gehölzverteilung und Pflanzqualität vorzunehmen:

- 4 Heister je 10 m² Pflanzfläche, 2x v, 125-150 cm hoch
- 6 Sträucher je 10 m² Pflanzfläche, 60-100 cm hoch

Die Maßnahme mit einer Breite von 8 -15 Metern sichert die Abschirmung des Gebietes nach Nordwesten und Westen.

Zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt wurde zusätzlich festgesetzt, dass die nicht überbaubaren und nicht durch Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO nutzbaren Flächen als Rasenflächen bzw. mit Gehölzgruppen zu bepflanzen sind.

5. Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Das Plangebiet ist für die Zwecke einer gewerblichen Nutzung erschlossen. Zusätzlich erforderliche planexterne Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden über einen städtebaulichen Vertrag zu Lasten des Begünstigten gesichert. Der Hansestadt Salzwedel entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Erschließungskosten.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Belange der Verkehrserschließung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht wesentlich betroffen. Das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet nutzt die vorhandene Erschließung durch den Königstedter Weg (Kreisstraße K 1410) über zwei bestehende Zufahrten.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Verband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA). Der VKWA teilt mit, dass eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser grundsätzlich möglich ist. Die entsprechenden Versorgungsleitungen sind am Königstedter Weg an der Südseite des Plangebietes vorhanden. Die Leitungen verlaufen teilweise im Plangebiet und sind durch Grunddienstbarkeit gesichert. Der Umfang der erforderlichen Trinkwasserversorgung ist nach Ermittlung des Bedarfes mit dem VKWA abzustimmen.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Am West- und Nordwestrand verläuft ein 15 kV Mittelspannungskabel der Avacon Netz GmbH. Es quert das Plangebiet am Westrand von Süd nach Nord und verläuft dann im Straßenraum der Ritzlebener Straße und berührt im Norden nochmals das Plangebiet vor einer Querung der Bahnstrecke. Parallel dazu verläuft am Westrand ein 1 kV Kabel zu einer Schaltstation an der Ritzlebener Straße. Ein weiteres 15 kV Kabel der Avacon Netz GmbH quert das Plangebiet zentral von Nord nach Süd. Die Avacon Netz GmbH bittet die Leitungen zu berücksichtigen und Umverlegungen zu vermeiden. Die Leitungen sind jedoch nicht durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Insofern hängen die Erhaltung oder Verlegung der Leitungen von den betrieblichen Planungen ab. Die Avacon weist auf die erforderlichen Mindest- und Sicherheitsabstände zu den Anlagen hin. Bei einer Begrünung mit Bäumen sind Abstände zu den Kabeln einzuhalten. Diese sind gemäß der textlichen Festsetzung als extensives Grünland zu gestalten. Ein Anschluss an das Elektroenergieversorgungsnetz ist möglich.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Im Plangebiet verläuft parallel zum Königstedter Weg in einem Abstand von 6 - 8 Metern eine DN160 PE Gas

Hochhochdruckleitung bis in das Plangebiet. Sie endet im Plangebiet ca. 180 Meter von dessen Westgrenze mit einem Hausanschluss. Ob diese Leitung für einen Gasanschluss genutzt werden kann oder soll, ist zwischen der Avacon Netz GmbH und den zukünftigen Bauherren abzustimmen. Die Leitung ist nicht durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.

- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet wird von Nord nach Süd durch eine Telekommunikationslinie gequert, die parallel zu einem 15 kV Kabel der Avacon Netz GmbH verläuft. Die Leitung ist durch eine Grunddienstbarkeit gesichert und somit zu erhalten. Eine Verlegung der Leitung ist nur im Einvernehmen mit dem Leitungseigentümer und auf Kosten des Antragstellers möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Altmarkkreis Salzwedel. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Verband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA). Der VKWA teilt mit, dass ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserentsorgung grundsätzlich möglich ist. Die entsprechenden Kanäle sind im Königstedter Weg an der Südseite des Plangebietes vorhanden. Der Umfang des Anschlusses ist nach Ermittlung des Schmutzwasseraufkommens mit dem VKWA abzustimmen. Eine Abwasserdruckleitung quert das Plangebiet von Nord nach Süd. Der Leitungsverlauf ist ungünstig für eine Bebauung, so dass bei Erfordernis eine Umverlegung der Leitung in Erwägung zu ziehen ist. Die Leitung ist durch eine Grunddienstbarkeit gesichert, so dass eine Umverlegung nur zu Lasten des Veranlassers erfolgen kann.
- Belange der öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigung sind nicht betroffen, da der Bebauungsplan keine öffentlich zu widmenden Straßen festsetzt.
Die Beseitigung des Niederschlagswassers der privaten Grundstücke ist gemäß § 79b Abs.1 WG LSA Aufgabe des Grundstückseigentümers. Gemäß § 55 Abs.2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah zur Versickerung gebracht, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Gemäß einem vorliegenden Entwässerungsantrag für die Errichtung einer Werkhalle sind die allgemeinen Untergrundverhältnisse im Plangebiet für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet. Für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers besteht bisher eine private Niederschlagswasserrückhaltung, die im Bebauungsplan für diesen Zweck festgesetzt ist. Im Rahmen der Bauplanung ist zu prüfen, ob diese für die geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers ausreichend ist. Die konkreten Planungen hierfür erfolgen im Rahmen der Entwässerungsplanung. Für ein erstes Vorhaben wurde bereits im Jahre 2018 ein Entwässerungsantrag gestellt. Sollte sich erweisen, dass die Niederschlagswasserversickerung nicht ausreichend Fläche aufweist oder aus Gründen des Natur- oder Gewässerschutzes nicht ertüchtigt werden kann, sind weitere Niederschlagswasserversickerungen in den Gewerbegebieten als Nebenanlagen der baulichen Nutzung zu errichten. Gemäß § 79b WG LSA ist der Grundeigentümer für die geordnete Beseitigung der Niederschlagswässer zuständig. Dies ist aufgrund der ermittelten Untergrundverhältnisse durch weitere Versickerungsanlagen möglich. Auf die zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.
- Belange der Löschwasserbereitstellung
Der VKWA weist darauf hin, dass die Bereitstellung von Löschwasser keine satzungsgemäße Aufgabe des VKWA ist. Löschwasser aus dem Leitungsnetz steht nur zur Brandstbekämpfung zur Verfügung. Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist daher zusätzlich durch Löschwasserbrunnen oder -zisternen zu sichern.

6.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs.6 Nr. 8a und 8c BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ist ein wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes. Seitens der Hansestadt Salzwedel wird diesem Belang ein erhebliches Gewicht beigemessen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bedarfsgerecht Flächen für die Erweiterung des ortsansässigen Betriebes bereitgestellt.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung zum Bebauungsplan nur summarisch betrachtet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Diese entstehen durch die bauliche Nutzung der bisher als landwirtschaftliche Flächen genutzten Teile des Plangebietes, für die im Rahmen der Baugenehmigung für Ecoblock in den 90er Jahren noch keine Kompensationsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen - Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen - Anhalt vom 16.11.2004) angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen - Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbal-argumentativ ergänzt.

Wie bereits angeführt, bestand für das Plangebiet eine Baugenehmigung für einen Betrieb zur Verwertung von recycelbaren Plastikabfällen. In der Baugenehmigung wurden die für den Eingriff in den Naturhaushalt für den Betrieb erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft festgelegt. Diese wurden hergestellt und bilden heute eine ca. 15 Meter breite Laubgehölzhecke entlang der Bahnstrecke. Im Rahmen der Baugenehmigung war zunächst die gewerbliche Nutzung der beiden von den hergestellten Straßen umschlossenen Flächen vorge-

sehen, wobei im Ostteil eine Halle errichtet werden sollte, deren Fundamentplatte bereits hergestellt wurde. Innerhalb des westlichen Straßenringes waren Lagerplätze vorgesehen. Hierfür wurde der Unterbau durch Bodenaustausch und Einbringung einer Splittschicht hergestellt. Danach unterblieb die Fertigstellung. Da für die betroffenen Flächen innerhalb dieser Erschließungsringe die Kompensation bereits hergestellt wurde, werden diese als im Bestand als gewerbliche Bauflächen bewertet. Die Anwendung der Eingriffsregelung bezieht sich auf die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme umgebrochenen Ackerflächen, die zwischen den Erschließungsringen und der Gehölzhecke vorhanden sind.

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden in gewerblichen Bauflächen vorwiegend durch die Flächeninanspruchnahme für die Baugebiete und den zulässigen Versiegelungsgrad beeinflusst. Dieser wird durch die Abgrenzung von Baugebieten sowie durch die Grundflächenzahl bestimmt.

Folgender Ausgangszustand ist auf Grundlage der vorstehenden Ausführungen relevant:

Bestand im Plangebiet	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
durch Kompensationsmaßnahmen bereits ausgeglichene gewerbliche Baufläche 29.586 m ² x 0,8 (GRZ)	0	23.669 m ²	0
nicht versiegelbare Fläche Scherrasen (Biototyp GSB) 29.586 m ² x 0,2	7	5.917 m ²	41.419
Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen (Biototyp HHB)	20	10.012 m ²	200.240
Niederschlagswasserrückhaltung anthropogenes nährstoffarmes Staugewässer (Biototyp SOY)	20	2.340 m ²	46.800
Ackerfläche (Biototyp AI)	5	36.330 m ²	181.650
Summe		78.268 m²	470.109

Folgender Planzustand ist hierzu im Vergleich heranzuziehen:

Planungszustand	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Fläche (m ²)	Wertpunkte
Gewerbegebiete		61.866 m²	
überbaubare Fläche	0	49.493 m ²	0
nicht überbaubare Fläche Scherrasen gemäß textlicher Festsetzungen (Biototyp GSB)	7	12.373 m ²	86.611
Baum-Strauch-Hecke Neuanlage am Nordwest- und Westrand des Plangebietes (Biototyp HHB im Leitungsbereich GMA)	16	3510 m ²	56.160
Baum-Strauch-Hecke Bestand entlang der Bahnlinie und im Osten des Plangebietes (Biototyp HHB)	20	10.012 m ²	200.240
Niederschlagswasserrückhaltung anthropogenes nährstoffarmes Staugewässer (Biototyp SOY)	20	2.880 m ²	57.600
Summe		78.268 m²	400.611

Einem Biotopwert vor der Planung von 470.109 Wertpunkten steht ein Biotopwert im Planzustand von 400.611 Wertpunkten gegenüber. Es verbleibt ein Eingriff im Umfang von 69.498 Wertpunkten, der extern kompensiert werden muss.

Als erste planexterne Maßnahme zur Kompensation der Eingriffe ist die Anpflanzung eines Eichen-Hainbuchen-Waldes auf einer Ruderalfläche auf dem städtischen Flurstück Gemarkung Pretzier, Flur 5, Flurstück 168 vorgesehen. Das Flurstück umfasst das ehemalige Wasserwerk Pretzier. Innerhalb einer angelegten Erschließungsschleife befindet sich der Rodelberg. Die südwestlich angrenzende Fläche wird für das Maifeuer genutzt. Die daran angrenzende Fläche im Süden und Südosten des Flurstücks wird nicht genutzt. Auf der Fläche hat sich eine Ruderalflur entwickelt, die derzeit einmal jährlich gemulcht wird. Auf der Fläche soll ein Eichen-Hainbuchen Wald angepflanzt werden. Dieser kann im Zusammenhang mit den angrenzenden Waldflächen unterhalten werden und bedarf nicht des jährlichen Mulchens. Hierdurch kann die Fläche in ihrer Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt aufgewertet werden. Für die Anlage des Waldes ist eine Erstauf-forstungsgenehmigung erforderlich.

Lage der externen Kompensationsfläche Nr.1 im Westen der Ortschaft Pretzier auf den Flächen des ehemaligen Wasserwerkes



DOP © GeoBasis-DE /
LVermGeo LSA, 2016 / G01-
5008524-2014

Folgende Aufwertung wird durch die Maßnahme erreicht:

Bestand	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Ruderalflur gebildet von ein- bis zweijährigen Arten (Biotoptyp URB)	10	4.000 m ²	40.000
Summe		4.000 m ²	40.000
Planzustand			
Eichen- Hainbuchenwald (Biotoptyp WCA)	20	4.000 m ²	80.000
Summe		4.000 m ²	80.000

Die Aufwertung beträgt 40.000 Wertpunkte nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt. Hierdurch kann der Eingriff teilweise ausgeglichen werden.

Als weitere planexterne Maßnahme zur Kompensation der Eingriffe ist die Anpflanzung eines Eichen-Hainbuchen-Waldes auf einer Grünlandfläche auf dem Flurstück Gemarkung Königstedt, Flur 2, Flurstück 34/2 vorgesehen. Das Flurstück umfasst den Teil einer ehemaligen Grünlandfläche der im Rahmen der natürlichen Sukzession noch nicht bewachsen ist und noch als Grünland genutzt wird. Auf der Fläche soll ein Eichen-Hainbuchen Wald angepflanzt werden. Dieser kann im Zusammenhang mit den angrenzenden Waldflächen unterhalten werden und bedarf nicht der jährlichen Mahd. Hierdurch kann die Fläche in ihrer Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt

aufgewertet werden. Für die Anlage des Waldes ist eine Erstaufforstungsgenehmigung erforderlich.

Lage der externen
Kompensationsfläche Nr.2
südlich des Ortsteiles
Königstedt auf derzeitigen
Grünlandflächen



DOP © GeoBasis-DE /
LVermGeo LSA, 2016 / G01-
5008524-2014

Folgende Aufwertung wird durch die Maßnahme erreicht:

Bestand	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Grünland intensiv genutzt (Biotoptyp GI)	10	4.000 m ²	40.000
Summe		4.000 m ²	40.000
Planzustand			
Eichen- Hainbuchenwald (Biotoptyp WCA)	20	4.000 m ²	80.000
Summe		4.000 m ²	80.000

Die Aufwertung beträgt 40.000 Wertpunkte nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt. Hierdurch kann der verbleibende Eingriff ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von ca. 10.000 Wertpunkten, der zur Kompensation weiterer Eingriffe genutzt werden kann.

Die Durchführung und dauerhafte Erhaltung der naturschutzrechtlichen Kompensation für beide Flächen wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert, dieser ist der unteren Naturschutzbehörde bekanntzugeben.

Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der Belange des Artenschutzes sind gemäß der Forderung der unteren Naturschutzbehörde folgende Maßnahmen festgelegt.

1. Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung (Umweltbaubegleitung) zur Vorbereitung und Steuerung der Baumaßnahmen unter Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung
Vor Baubeginn ist unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung der Vorhabenstandort zu begehen und insbesondere nach Amphibien zu untersuchen. Der Baubeginn, einschließlich die Baustelleneinrichtung hat ebenfalls unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung in

einem Zeitraum stattzufinden, in dem die Vorhabenfläche möglichst trocken ist, so dass eine Schädigung von in wassergefüllten Bodensenken potenziell vorkommenden Arten möglichst auszuschließen ist. Die Begehungstermine der ökologischen Baubegleitung sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. (Umsetzungsmaßnahme)

2. Für die Erweiterung der Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung (Bestand 2.340 m², Planung 2.880 m²) wurde als Artenschutzmaßnahme (Vermeidungsmaßnahme) für Amphibien, insbesondere für die Kreuzkröte festgesetzt, dass die erweiterte Niederschlagswasserrückhaltung mit einer Maximaltiefe von 30 cm zu errichten ist. Weiterhin ist vor Beginn der ersten Baumaßnahme ein stationärer Amphibienschutzzaun, westlich der erweiterten Niederschlagswasserrückhaltung (mindestens von der nördlichen Bahntrasse bis zur südlichen Wegefläche - Geltungsbereichsgrenze) zu errichten. Der Amphibienschutzzaun ist regelmäßig auf seine Funktionalität zu überprüfen.
3. Östlich der Niederschlagswasserrückhaltung ist eine Gesteinsaufschüttung oder ein Totholzhaufen (z.B. 8 Meter x 4 Meter x 1 Meter Größe, frostfreie Mindesttiefe von 70 cm) zu errichten.

Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Belange des Immissionsschutzes

In Gewerbegebieten ist das Entstehen von Lärm durch gewerbliche Tätigkeiten, Fahrzeugbewegungen und Aggregate zu erwarten. Der zulässige Störgrad ist auf nicht erheblich belästigende Betriebe beschränkt. Grundsätzlich sind bei der Ansiedlung lärmerzeugende Gewerbebetriebe die Immissionsorte in den benachbarten Gebieten, insbesondere im Westen südlich und nördlich der Ritzlebener Straße zu beachten. Bestehen immissionsschutzrechtliche Bedenken, so sind im Einzelgenehmigungsverfahren schalltechnische Untersuchungen einzufordern, die unter der Berücksichtigung von Vorbelastungen nachweisen, dass die Beurteilungspegel für gemischte Bauflächen an den maßgeblichen Immissionsorten – insbesondere am Grundstück Ritzlebener Straße 16 – eingehalten werden.

Eine Lärmkontingentierung ist für das Plangebiet nicht erforderlich. Das Gebiet befindet sich in einheitlichem Eigentum. Es ist für die Erweiterung eines bestehenden Betriebes vorgesehen. Es ist daher nicht zu erwarten, dass die zulässigen Emissionen durch einen Bauherren im Einzelgenehmigungsverfahren ausgeschöpft werden und andere Bauherren hierdurch schlechter gestellt werden (sogenanntes Windhundrennen). Die Untersuchungen können daher sachgerecht im Einzelgenehmigungsverfahren eingefordert werden, wenn erhebliche Lärmbeeinträchtigungen erwartet werden.

Das Gewerbegebiet ist in erheblichem Umfang den Geruchsemissionen der südlich angrenzenden Rinderhaltungsanlage ausgesetzt. Zulässig sind hier gemäß dem Genehmigungsstand aus dem Jahre 2015 insgesamt 1394 Großvieheinheiten. Gemäß der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde gehen nach überschläglicher Bewertung auf Grundlage des Rinderhaltungserlasses von der Anlage Geruchsemissionen aus, die in einem Bereich bis zu 170 Meter von der Anlagengrenze zu einer Überschreitung der Geruchsstundenhäufigkeit nach GIRL von 15% der Jahresstunden führen. Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt das "überschlägige Prognoseverfahren" nach der VDI-Richtlinie 3849 Blatt 2. Hieraus ergibt sich ein Richtlinienabstand von der Rinderhaltungsanlage zu nördlich gelegenen Schutzobjekten mit dem vorgenannten Schutzanspruch von ca. 310 Metern, gemessen vom Anlagenemissionsschwerpunkt. Auch damit wäre das gesamte Plangebiet überdeckt.

Aus vorgenanntem Grund wurden im Plangebiet gemäß § 1 Abs.6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen ausgeschlossen. Sie sind Geruchsimmissionen ausgesetzt, die zu einer mangelnden Eignung der Fläche für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bzw. zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse in Betriebswohnungen führen. In allgemeinen Gewerbebetrieben werden die Gerüche der Tierhaltungsanlage auch wahrnehmbar sein. Für diese wurde jedoch kein besonderes Schutzbedürfnis erkannt. Auch die Beschäftigten der Tierhaltungsanlage sind diesen Gerüchen ausgesetzt.

Ein besonderes Konfliktpotenzial besteht für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, in denen überwiegend sitzende Tätigkeiten, Besprechungen, Schulungen usw. durchgeführt werden. Das Konfliktpotenzial soll dadurch vermindert werden, dass diese nur ausnahmsweise als unterge-

ordneter Teil von Betrieben zugelassen werden. Sie können räumlich auf den weniger den Gerüchen ausgesetzten Flächen angeordnet werden. Reine Büroobjekte mit mehreren gewerblichen Mietern, die ausschließlich Bürotätigkeiten ausüben, sind nicht zulässig.

7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind nicht erkennbar. Der Öffentlichkeit war im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Anregungen und Hinweise wurden nicht vorgetragen.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.7-19 "Gewerbegebiet Königstedter Weg" in der Ortschaft Pretzier steht die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im Vordergrund. Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die bauliche Nutzung der landwirtschaftlich genutzten Teilfläche beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung wird durch planintegrierte und externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist nicht erkennbar. Weitere Beeinträchtigungen öffentlicher Belange, die der Abwägung bedürfen, sind nicht erkennbar durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	78.268 m ²
• Gewerbegebiete	61.866 m ²
• Niederschlagswasserrückhaltung/ -versickerung	2.880 m ²
• Grünflächen privat mit Bindungen zur Erhaltung von Gehölzen	10.012 m ²
• Grünflächen privat mit Festsetzungen für Anpflanzungen von Gehölzen	3.510 m ²

TEIL B

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.7-19 "Gewerbegebiet Königstedter Weg" in der Ortschaft Pretzier Hansestadt Salzwedel

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	21
1.1. Ziele des Bebauungsplanes	21
1.2. Inhalt des Bebauungsplanes	21
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	21
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	21
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	26
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	26
2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie	26
2.1.2. Schutzgut Boden	26
2.1.3. Schutzgut Wasser	27
2.1.4. Schutzgut Biotope und Arten	28
2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild	29
2.1.6. Schutzgut Klima, Luft	29
2.1.7. Schutzgut Mensch	30
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	30
2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	31
2.2.1. Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt	31
2.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	32
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	35
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
3. Ergänzende Angaben	37
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	37
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	37
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	37

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

- bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Entwicklungsflächen für einen in Pretzier im Gewerbegebiet Am Meilenstein ansässigen Betrieb

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst folgende umweltrelevante Festsetzungen:

- Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,8, mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von 1,6 bei einer maximal zulässigen Bauhöhe von 14 Metern
- Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Bindungen für die Erhaltung einer Gehölzhecke in ca. 20 bis 25-jähriger Entwicklung
- Festsetzung einer privaten Grünfläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Ritzlebener Straße und der Westgrenze des Plangebietes einschließlich der Regelung der Pflanzdichte und der zu verwendenden Arten
- Festsetzung einer Fläche für eine bereits bestehende Niederschlagswasserrückhaltung/-versickerung
- Ausschluss der Zulässigkeit von Betriebswohnungen und weitere in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Gesamtfläche des Plangebietes	78.268 m ²
• Gewerbegebiete	61.866 m ²
• Niederschlagswasserrückhaltung	2.880 m ²
• Grünflächen privat mit Bindungen zur Erhaltung von Gehölzen	10.012 m ²
• Grünflächen privat mit Festsetzungen für Anpflanzungen von Gehölzen	3.510 m ²
- versiegelbare Fläche gesamt	49.493 m ²
- davon zusätzlich versiegelbare Fläche	25.824 m ²

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Schutzgut Mensch
gesetzliche Grundlagen:
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Anlagen- und Betriebslärm sowie durch den Zufahrtsverkehr, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen der Betriebe, Vermeidung von Beeinträchtigungen von immissionsempfindlichen Nutzungen im Gewerbegebiet

Art der Berücksichtigung:

Beurteilung der Beeinträchtigung des Plangebietes durch Gerüche der südlich des Königstedter Weges befindlichen Tierhaltungsanlage, allgemeine Beurteilung der Auswirkungen gewerblicher Emissionen auf schützenswerte Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes

• Schutzgut Artenschutz und Biotope

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan Altmark 2005, Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel 2018

Ziel des Umweltschutzes:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

- Der Regionale Entwicklungsplan trifft für das Plangebiet selbst keine Festlegungen.
- Im Zielkonzept Biotope des Landschaftsrahmenplanes ist unter BtE 6 der Erhalt von geschützten Kleinstrukturen in den Feldfluren (Hecken, Feldgehölze) angeführt. Dies trifft auf die entlang der Bahnlinie vorhandenen Gehölzbepflanzungen zu. Im Kartenteil wird von einer weitgehend bestandsorientierten Entwicklung ausgegangen. Im Plangebiet wurde im Rahmen der Kartierungen zum Landschaftsplan ein Vorkommen der Kreuzkröte im Bereich der Niederschlagswasserrückhaltung/ -versickerung kartiert. Südlich des Plangebietes wurde der Laubfrosch festgestellt.

Art der Berücksichtigung:

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen wurden örtlich und durch Luftbildauswertung kartiert. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass für Teilflächen des Plangebietes bereits eine Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt wurde.

Die Eingriffe in das Schutzgut wurden in der Begründung zum Bebauungsplan anhand des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt beziffert und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe festgelegt. Für das Plangebiet wurden eine Auswertung vorhandener Unterlagen und eine artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung durchgeführt. Da die für das Schutzgut Artenschutz wesentlichen Strukturen erhalten werden, wurde auf eine artenschutzrechtliche Kartierung durch einen Fachgutachter verzichtet.

- **Schutzgut Boden**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bodenschutz- Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan Altmark 2005, Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel 2018

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs.2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblicher durch Schadstoffe belasteter Böden nach Erfordernis

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsrahmenplan formuliert als Erhaltungs- und Entwicklungsziel für den Boden:

- BE1 - Die Inanspruchnahme des nicht vermehrbaren Schutzgutes Boden soll flächensparend und unter weitgehender Wahrung seiner natürlichen Funktion erfolgen.
- BE2 - Erhaltung der natürlichen Ertragsfähigkeit auf landwirtschaftlich genutzten Flächen
- BV3 - Entsiegelung von stillgelegten Versiegelungsflächen

Art der Berücksichtigung:

Die vorstehenden Ziele können bei Umsetzung der Planung im Plangebiet nicht erreicht werden. Es sind zusätzliche Versiegelungen von Bodenoberflächen erforderlich. Eine Verminderung der durch die GRZ vorgegebenen Versiegelungsmöglichkeiten führt bei Gewerbegebieten in der Regel zu einer weiteren Flächenexpansion in den Außenbereich, die vermieden werden soll. Die Auswirkungen auf das Schutzgut werden beschrieben und bewertet.

- **Schutzgut Wasser**

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan Altmark 2005, Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel 2018

Ziel des Umweltschutzes:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist aufgrund der verrohrten Gräben festzustellen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Regionale Entwicklungsplan Altmark 2005 weist am Westrand des Plangebietes Teilflächen als Vorranggebiet für die Wassergewinnung Nr. XIX aus. Das Vorranggebiet umfasst die Trinkwasserzonen I – III der Wasserfassung Pretzier – Stappenbeck. Die Wasserfassung ist bereits seit längerer Zeit eingestellt. Die Trinkwasserschutzzone wurden aufgehoben. Derzeit erfolgt eine Anpassung des Regionalen Entwicklungsplanes 2005 an die Ziele des Landesentwicklungsplanes 2010. Der 1. Entwurf wurde am 12.06.2019 beschlossen. Darin ist der Vorrang für die Wassergewinnung aufgehoben und die Fläche wie im Landesentwicklungsplan 2010 als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Landschaftsrahmenplan formuliert für das Plangebiet folgende relevante Ziele:

- WE3 - Anstreben eines guten quantitativen und chemischen Zustandes für alle Gewässerkörper
- WV5 - Vermeidung von Stoffeinträgen in das Grundwasser durch angepasste Nutzungsformen

Art der Berücksichtigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes:

Die planerischen Ziele des Landschaftsplanes entsprechen den gesetzlichen Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser, die zu berücksichtigen sind. Das Niederschlagswasser soll im Plangebiet weitgehend zur Versickerung gebracht werden. Hierfür ist eine Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung/ -versickerung vorgesehen. Die plangegebenen Auswirkungen auf das Schutzgut werden beschrieben und bewertet.

- Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel 2018

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsrahmenplan formuliert für das Plangebiet folgende relevante Ziele:

- KE2 - Erhalt der Siedlungsfreiflächen aufgrund ihrer bioklimatischen und luft-hygienischen Funktion
- kV3 - Verringerung örtlicher Lärm-, Geruchs- und Staubbelastungen

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Die Ziele des Landschaftsrahmenplanes sind in Bezug auf das Plangebiet nicht umsetzbar. Das Entstehen von Lärm- und Geruchsbelästigungen ist aufgrund der Festsetzung von Gewerbegebieten nicht auszuschließen. Die bioklimatische und lufthygienische Funktion wird sich verschlechtern. Die Eingriffe in das Schutzgut werden beschrieben und bewertet.

- Schutzgut Landschaftsbild
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Regionaler Entwicklungsplan Altmark 2005, Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel 2018
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder
Aussagen der planerischen Grundlagen:
Der Landschaftsrahmenplan formuliert allgemein für das Plangebiet folgende relevante Ziele:
LE2 - Erhalt von landschaftsbildgliedernden und belebenden Elementen
LV2 - Einbindung von störenden Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Die Ziele des Landschaftsrahmenplanes für das Schutzgut Landschaftsbild können im Plangebiet umgesetzt werden. Die landschaftsbildgliedernde Gehölzhecke wird erhalten. Durch Anpflanzungen am Rand der baulich genutzten Flächen werden diese in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
gesetzliche Grundlagen:
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen und der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie
- Schutzgebiete
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Natura 2000 Gebiete (FFH, SPA), Landschaftsschutzgebiete (LSG) unmittelbar berührt. Der Abstand zum nächstgelegenen Schutzgebiet, dem FFH-Gebiet Landgraben – Dumme Niederung nördlich von Salzwedel beträgt mehr als 5 Kilometer.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie

Das Plangebiet ist Bestandteil einer Landschaft, deren Oberflächenformen im Wesentlichen während der letzten Eiszeit (Pleistozän) ausgeformt wurden. Landschaftsprägend wirkten die Ablagerungen der Saalekaltzeit. Das Plangebiet, wie die gesamte Umgebung von Salzwedel, gehörte der Landschaftseinheit der westlichen Altmarkplatten an, die durch Grundmoränen geprägt werden. Die Niederungen der Jeetze und Dumme markieren dabei Senken, die durch abschmelzende Gletscherwässer in die rezente Landschaft eingetieft wurden und diese bis heute prägen. Das Grundgebirge wird von tertiären Schichten des tieferen Untermiozäns über kreidezeitlichen Ablagerungen gebildet. Es wird im Wesentlichen durch die oben genannten pleistozänen Bildungen überdeckt, die am Oberflächenaufbau der Landschaft den größten Anteil haben. Die Hochflächen stellen Grundmoränenreste dar, die von Geschiebemergel mit Mächtigkeiten von 1 -25 Metern gebildet werden.

2.1.2. Schutzgut Boden

Bestand

Im Plangebiet bilden eiszeitliche (glazifluviale) und fluviatile Sedimente wie Sande / Kiese, Schmelzwassersande und Geschiebemergel die oberen Bodenschichten. Gemäß den Bodenkartierungen de Landschaftsrahmenplanes stehen im Süd-Westteil des Gebietes Braunerden an, die nach Norden und Osten in Parabraunerden / Fahlerden übergehen. Gemäß dem Bodentlas Sachsen-Anhalt ist die Durchlässigkeit der Böden sehr hoch bei durchschnittlich ausgeprägtem Pufferungsvermögen und mittlerem bis hohem Ertragspotential.

Vorbelastungen

Im Plangebiet sind innerhalb von zwei Erschließungsringen umfangreiche Flächenversiegelungen durch befestigte Straßen und Bodenplatten sowie durch Bodenaustausch und Herstellung von Frostschutzschichten und Tragschichten vorhanden.

Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden der bisher noch nicht baulich genutzten Bereiche eine durchschnittliche bis hohe Bedeutung, resultierend aus der Ertragsfähigkeit der Standorte. Aufgrund der ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit regelmäßigem Bodenbruch ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes zwar beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind durchschnittlich hoch ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund des regelmäßigen Bodenbruchs durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach den Ertragspotentialen. Insgesamt kommt den unversiegelten Böden eine allgemeine Bedeutung zu.

Die bereits baulich genutzten Bereiche sind anthropogen stark überprägt und teilweise versiegelt. Sie haben nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

2.1.3. Schutzgut Wasser

Bestand Oberflächengewässer

Im Osten des Plangebietes befindet sich die vor ca. 25 Jahren hergestellte Niederschlagswasserrückhaltung/ -versickerung, die nur saisonal Wasser führt. Zur Wasserqualität liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund des Vorkommens der Kreuzkröte am Gewässer ist von einem weitgehend unbeeinträchtigten Zustand auszugehen.

Bestand Grundwasser

Das im Osten von Pretzier gelegene Plangebiet weist einen Grundwasserflurabstand von mehr als 2 Meter auf. Die Filterfunktion und das Puffervermögen des Bodens in Bezug auf Schadstoffe sind hoch. Aufgrund des Flurabstandes ist das Grundwasser gut geschützt. Über die Mächtigkeit der Grundwasserströme ist nichts bekannt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Süd nach Nord. Die Grundwasserneubildungsrate ist > 150 mm/a und damit sehr hoch. Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich ausgewiesen.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

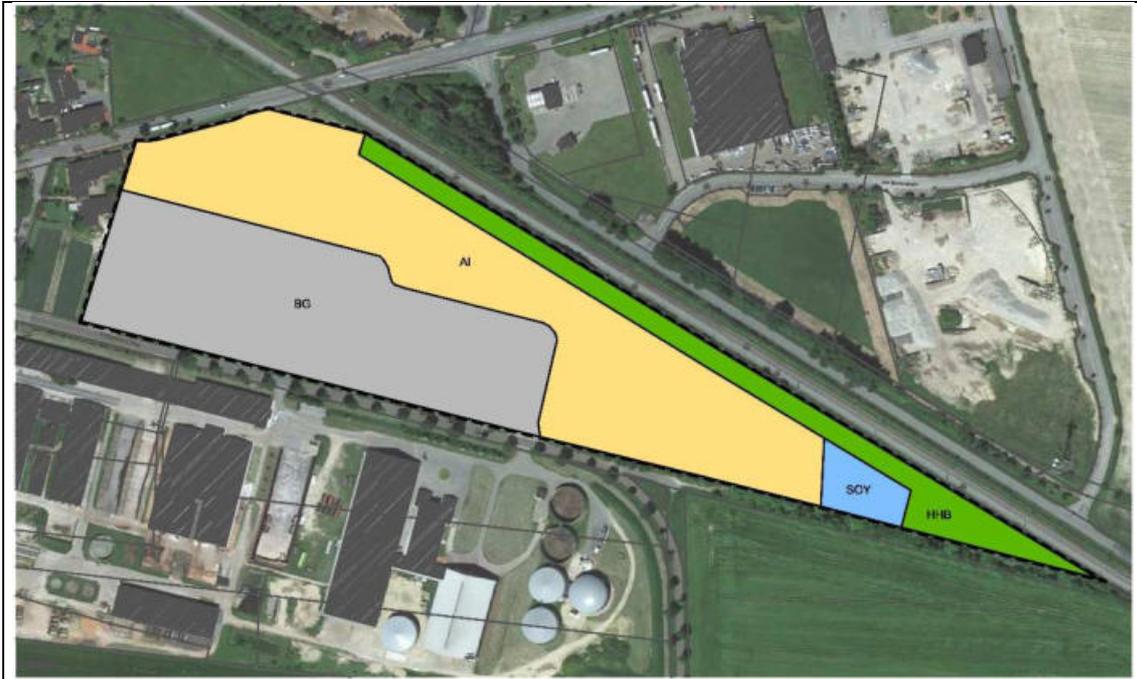
- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist als von hoher Bedeutung einzustufen. Aufgrund der guten Geschüttheit ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Beschaffenheit des Grundwassers zu erwarten. Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt und ist gemäß den aktuellen Zielen nicht mehr vorgesehen. Hinzuweisen ist auf die Vorbelastungen durch die bestehenden Versiegelungen, die die Grundwasserneubildung einschränken. Insgesamt ist dem Schutzgut eine allgemeine Bedeutung zuzumessen.

2.1.4. Schutzgut Biotope und Arten

Bestand Biotope

Im Plangebiet sind folgende Biotoptypen im Ausgangszustand vorhanden:



- AI Acker intensiv genutzt
- BG gewerbliche Baufläche für die bereits die Eingriffsregelung angewendet wurde
- SOY sonstiges anthropogenes nährstoffarmes Gewässer
- HHB Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend einheimischen Arten

In der vorstehenden Abbildung der Biotoptypenkartierung wurde die Fläche, für die bereits ein Ausgleich nach der Eingriffsregelung erbracht wurde, als Gewerbegebiet eingestuft. Sie stellt sich örtlich als befestigte Straße, befestigter Platz, unbefestigter Platz und Scherrasen dar.

Bewertung

Wertgebende Biotoptypen sind die im Rahmen des Ausgleichs für die Gewerbefläche hergestellte Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend einheimischen Arten und die Niederschlagswasserrückhaltung / -versickerung als anthropogenes Stillgewässer. Die örtliche Ausprägung weist auf ein nährstoffarmes Gewässer hin.

Bestand Artenschutz

Die Biotoptypenkartierung im Plangebiet hat keine Hinweise ergeben, dass im Plangebiet streng oder nach Gemeinschaftsrecht geschützte Pflanzen vorhanden sind. Aufgrund der örtlichen Ausprägung der Biotoptypen ist dies nicht zu erwarten. Für den faunistischen Artenschutz bieten zwei Biotoptypen im Plangebiet das wesentliche Potential, die Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend einheimischen Arten und Niederschlagswasserrückhaltung/ -versickerung im Westen des Plangebietes. Im Rahmen und der Auswertung des Landschaftsrahmenplanes wurde an der Niederschlagswasserrückhaltung ein Vorkommen der Kreuzkröte (*Bufo calamita*) kartiert. Die Kreuzkröte gehört zu den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten. Die Kreuzkröte besiedelt sonnenexponierte Kleingewässer, die teilweise nur temporär Wasser führen. Die Art wird gefährdet durch das Überbauen und Verfüllen von Laichgewässern sowie durch eine Verschlechterung der Gewässergüte durch Nährstoff- und Schadstoffeinträge in die Gewässer. Südlich des Plangebietes wurde weiterhin der Laubfrosch (*Hyla arborea*) kartiert, der eine Leitart strukturreicher Offenlandschaften darstellt. Ein Nachweis im Plangebiet liegt jedoch nicht vor.

Das Plangebiet weist für die Avifauna ein Potential für baum- und gebüschbrütende Arten auf. Wesentlich wertgebende Bereich ist die Baum-Strauch-Hecke, die sich in ca. 25-jähriger Entwicklung zu einem in größeren Abschnitten geschlossenen Gehölzbereich entwickelt hat, der den Störungen durch die angrenzende Bahnstrecke ausgesetzt ist, aber im Ostabschnitt östlich der Niederschlagswasserrückhaltung nur geringen Störeinflüssen ausgesetzt ist. Eine artenschutzrechtliche Kartierung wurde nicht durchgeführt, da die Flächen vollständig erhalten bleiben.

Die von der gewerblichen Entwicklung betroffenen Offenlandbereiche weisen keine wesentliche Eignung für Bodenbrüter auf. Für die Feldlerche (*Alauda arvensis*) wird der erforderliche Abstand zu vertikalen Elementen nicht erreicht.

Bewertung

Die artenschutzrechtlich wesentlichen wertgebenden Elemente bilden die Baum-Strauch-Hecke und die Niederschlagswasserrückhaltung mit dem Vorkommen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Kreuzkröte. Die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Ackerflächen und die bereits teilversiegelten Bauflächen haben nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsgebietes von Pretzier. Es wird im Norden von der Bahnlinie und dem nördlich davon gelegenen Gewerbegebiet Am Meilenstein und im Süden von der Rinderstallanlage und der Biogasanlage eingegrenzt. Die benachbarte Bebauung prägt das Landschaftsbild auch im Plangebiet. Ein Anschluss an die offene Landschaft besteht nur im Osten. Hier werden die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen durch Gehölzhecken im Plangebiet und auf einem südöstlich angrenzenden, ehemals als Kreisstraße gewidmeten Flurstück, das im Zuge der Umverlegung der Kreisstraße K 1004 nach Klein Gartz umfangreich mit Gehölzen bepflanzt wurde, eingegrünt, so dass vom Plangebiet kaum eine Wirkung in die offene Landschaft ausgeht.

Bewertung

Das kleinräumige Landschaftsbild ist aufgrund der technischen Überprägung als geringwertig einzustufen. Großräumig kommt dem Landschaftsbild östlich von Pretzier eine allgemeine Bedeutung zu.

2.1.6. Schutzgut Klima, Luft

Bestand

Regionalklimatisch ist das Plangebiet der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,5 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West. Das Plangebiet wird derzeit durch Freiflächen geprägt, die zur Kaltluftbildung beitragen. Der Landschaftsrahmenplan stuft das Gebiet als Kaltluftentstehungsgebiet ein ohne hohe Bedeutung für bioklimatisch belastete Bereiche.

Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen durch Schadstoffemissionen von der Bundesstraße B 190 im Norden. Das Plangebiet ist weiterhin in erheblichem Umfang den Geruchsemissionen der südlich angrenzenden Rinderhaltungsanlage ausgesetzt. Zulässig sind hier gemäß dem Genehmigungsstand aus dem Jahre 2015 insgesamt 1394 Großvieheinheiten. Gemäß der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde gehen nach überschläglicher Bewertung auf Grundlage des Rinderhaltungserlasses von der Anlage Geruchsemissionen aus, die in einem Bereich bis zu 170 Meter von der Anlagengrenze zu einer Überschreitung der Geruchsstundenhäufigkeit nach GIRL von

15% der Jahresstunden führen. Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt das "überschlägige Prognoseverfahren" nach der VDI-Richtlinie 3849 Blatt 2. Hieraus ergibt sich ein erheblich beeinträchtigter Bereich von ca. 310 Metern, gemessen vom Anlagenemissionsschwerpunkt. Damit ist das gesamte Plangebiet betroffen.

Bewertung

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen stellt sich das Plangebiet als lufthygienisch erheblich beeinträchtigte Fläche dar. Klimatisch ist der Fläche eine allgemeine Bedeutung zu zubilligen.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung als Erholungsraum. Für Pretzier geeignete Erholungsbereiche befinden sich südwestlich des Ortes und zwischen Ritzleben und Pretzier.

Lärm: Vom Plangebiet gehen derzeit keine erheblichen Lärmemissionen aus. Das Plangebiet ist dem Lärm der Bundesstraße B 190 (Ritzlebener Straße) und dem Lärm der Bahnstrecke Stendal – Salzwedel – Uelzen ausgesetzt.

Bewertung

Aufgrund der fehlenden Erholungseignung kommt dem Plangebiet keine Bedeutung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch zu. Von ihm gehen im Bestand keine Belastungen aus.

2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bestand und Bewertung:

Aussagen zum Vorhandensein archäologischer Kulturdenkmale im Plangebiet sind nicht vorhanden. Es kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass archäologische Funde und Befunde bei erdeingreifenden Arbeiten festgestellt werden. Diesbezüglich ist auf die gesetzlichen Meldefristen des § 9 DenkmSchG LSA hinzuweisen.

2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen

2.2.1. Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt

Projektphase / Projektbezug	Auswirkungen	Betroffene Schutzgüter								
		Mensch	Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Klima/Luft	Pflanzen / Biotope	Tiere	Landschaftsbild	Kultur-/Sachgüter
Baubedingte Auswirkungen										
Baustelleneinrichtung	Flächenbelegung		t	t	t	t	t	t	t	
	Bodenverdichtung		t	t	t		t	t		
	Bodenantrag		t	t	t		t			
Baubetrieb	Schallemission	t						t		
	Stoffliche Emission	t	t		t	t	t	t		
	Erschütterungen	t						t		
Anlagebedingte Auswirkungen										
Bebauung	Bodenabtrag und Versiegelung	d	d	d	d	d	d	d	d	
	Errichtung von Gebäuden	d	d	d	d	d	d	d	d	
	Ableitung von Niederschlagswasser			d	d	d	d			
Betriebsbedingte Auswirkungen										
gesamtes Plangebiet	Lärmemissionen	d						d		
	Stoffliche Emissionen	d	d	d	d	d	d	d	d	
	Lichtemissionen durch Fahrzeuge und Objektbeleuchtung	d						d		
	Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses		d	d	d	d				
	Unterbrechung von Sichtbeziehungen									
	Störungen randlicher Biotopstrukturen							d	d	

Übersicht über potentielle negative Umweltauswirkungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung können den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist von einer Veränderung der Nutzung und Gestalt von Grundflächen auszugehen, so dass ein Eingriff gemäß § 14 Abs.1 BNatSchG vorliegt. Dieser ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu beurteilen.

2.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

- Pflanzen und Biotope

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Nicht im Rahmen der vorstehenden Aufstellung des Bebauungsplanes auszugleichen sind Eingriffe, die bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren. Dies trifft im Plangebiet für die bereits durch umgesetzte Kompensationsmaßnahmen ausgeglichenen Eingriffe durch die ehemals geplante Firma Ecoblock zu. Die hierfür vorgesehenen Flächen sind aufgrund bereits erfolgter Kompensation als Gewerbeflächen zu bewerten.

Von der Neuplanung von Gewerbegebieten sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die hochwertigen Baum-Strauch-Hecken aus überwiegend heimischen Arten und die Niederschlagswasserrückhaltung/ -versickerung bleiben im Bestand erhalten und werden mit Erhaltungsgeboten festgesetzt. Sie werden somit nicht beeinträchtigt. Der betroffene Biotoptyp ist ausschließlich Acker. Der Eingriff in das Schutzgut bleibt damit gering. Durch die Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Norden und Westen des Plangebietes hochwertige Bereiche für das Schutzgut geschaffen. Die festgesetzten Gehölzhecken ergänzen den Bestand und werden eine hohe Bedeutung für das Schutzgut erreichen.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass der Eingriff in das Schutzgut im Plangebiet ausgeglichen werden kann und der Planzustand in Bezug auf das Schutzgut annähernd gleichwertig bleibt.

- Fauna

Die faunistisch wertvollen Bereiche der Niederschlagswasserrückhaltung/ -versickerung und der Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend einheimischen Arten bleiben erhalten. Faunistisch haben die Flächen des Plangebietes, auf denen Eingriffe vorgesehen sind, nur eine Bedeutung als Nahrungshabitat. Die Funktion als Nahrungshabitat bleibt im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet auf anderen Flächen gewährleistet.

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen zur Ergänzung der Gehölzstrukturen bilden für die Avifauna geeignete Lebensräume. Für die im Plangebiet im Bereich der Niederschlagswasserrückhaltung/ -versickerung festgestellte Kreuzkröte müssen der Lebensraum und die Wasserqualität erhalten bleiben. In die Niederschlagswasserrückhaltung darf daher nur unbelastetes Wasser der Dachflächen eingeleitet werden. Für die Entwässerung der befestigten Flächen mit Fahrzeugverkehr sind zusätzliche Versickerungsmöglichkeiten im Straßenraum zu schaffen. Weiterhin wurde die Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung/ -versickerung nach Westen erweitert, um Pufferbereiche zur gewerblichen Nutzung zu schaffen. Erhebliche Beeinträchtigungen der nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten können hierdurch vermieden werden.

- Boden

Die geplante Gewerbegebietsfläche beträgt 6,19 Hektar. Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes können bei einer GRZ von 0,8 alle Bodenfunktionen auf insgesamt ca. 4,95 Hektar verloren gehen. Davon sind 2,58 Hektar Neuplanung. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Im Falle der Überbauung resultiert für die betroffenen Böden trotz der als mäßig zu bewertenden Beeinträchtigungsempfindlichkeit aufgrund der starken Flächenversiegelung eine hohe Beeinträchtigungsintensität.

Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche der gewerblichen Nutzung nicht möglich. Eine Verringerung der Nutzungsintensität durch eine Verringerung des zulässigen Überbauungsgrades hätte lediglich eine Extensivierung der Nutzung und damit einen noch höheren Gesamtbedarf an Flächen zur Folge.

Dem gegenüber steht die geringfügige Aufwertung der Bodenfunktion auf der Teilfläche die als Fläche für Anpflanzungen festgesetzt wurde. Auf dieser Fläche wird zukünftig auf den Bodenumbbruch verzichtet wodurch sich die Bodenfunktion verbessern wird. Diese Fläche ist jedoch erheblich kleiner als die Eingriffsfläche. Insgesamt ist festzustellen, dass ein nachhaltiger und

erheblicher Eingriff in die Bodenfunktion zurückbleibt. Der Eingriff ist planextern zu kompensieren. Bei Nichtdurchführung kann diese Beeinträchtigung vermieden werden.

- Wasser

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Bei Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes können anlagenbedingt im Plangebiet insgesamt ca. 4,95 Hektar versiegelt werden. Dies mindert die Möglichkeiten flächenhafter Grundwasserneubildung erheblich. Betriebsbedingt können Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Das Grundwasser steht im Plangebiet oberflächenfern an. Die Geschüttheit ist günstig. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf lineare und punktuelle Versickerungsmöglichkeiten. Aufgrund der konzentrierten Abführung kann die Filterfunktion des Bodens nicht mehr optimal genutzt werden. Weiterhin kommt es zu Verdunstungsverlusten. Das Schutzgut Grundwasser wird durch die Planung erheblich beeinträchtigt. Bei Nichtdurchführung kann diese Beeinträchtigung vermieden werden. Das Plangebiet bleibt in der derzeitigen Nutzung erhalten. Schadstoffeinträge in das Grundwasser finden nur durch die landwirtschaftliche Nutzung statt.

Oberflächenwasser: Eine erhebliche Auswirkung der Planung auf Oberflächengewässer ist zu vermeiden. Das Kleingewässer bleibt erhalten und wird arrondiert.

- Klima/Luft

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen (Ackerflächen) wird die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Der Bereich wird von einer frischluftproduzierenden Fläche zu einem klimatischen Überwärmungsbereich. Der Änderungsbereich selbst liegt jedoch nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

Bei Durchführung der Planung werden die lufthygienischen Funktionen der vorhandenen Vegetationsstrukturen eingeschränkt. Ferner sind Einträge von Luftschadstoffen sowie Abgase, Stäube und Abwärme aus den geplanten Gewerbebetrieben sowie Abgase und Feinstaub aus dem zu erwartenden Liefer- und Transportverkehr zu erwarten. Bei Nichtdurchführung kann diese Beeinträchtigung vermieden werden.

Wie im Rahmen der Bestandsaufnahme dargelegt, ist das Plangebiet erheblichen Geruchsimmisionen ausgesetzt. Diese werden in Bezug auf die geplanten Nutzungen unter dem Schutzgut Mensch betrachtet.

- Landschaftsbild

Durch die vorgesehene Bebauung auf derzeit weitgehend un bebauten Freifläche erfolgt ein Eingriff in das kleinräumige Landschaftsbild. Die geplante Bebauung wird von Südosten im Landschaftsbild wirksam sein. Das Landschaftsbild kann durch technische Elemente überformt werden. Nach Südosten ist jedoch eine umfangreiche Eingrünung des Gebietes durch Gehölzflächen vorhanden, so dass bei der festgesetzten Höhenbegrenzung nicht mit großräumigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen ist.

- Mensch

Naherholung:

Da das Plangebiet nicht für Zwecke der Naherholung genutzt wird, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange der Naherholung nicht erkennbar.

Lärm:

In Gewerbegebieten entsteht Lärm durch Anlagen und Betriebsgeräusche sowie durch Verkehrslärm des Zufahrtsverkehrs zum Plangebiet. Aufgrund der direkten Anbindung an die Kreisstraße K 1410 berührt der unmittelbare Zufahrtsverkehr keine schützenswerten Nutzungen. Erst nach

Vermischung mit den allgemeinen Verkehrsströmen an der Einmündung der Kreisstraße K 1410 in die Bundesstraße B 190 sind anliegende Wohnnutzungen betroffen.

Im Plangebiet entsteht weiterhin Lärm durch Anlagen- und Betriebsgeräusche. Bauplanungsrechtlich ist das Angrenzen unterschiedlicher Nutzungsarten relevant. Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Gebäude, in dem Wohnnutzungen vorhanden sind. Die Gebietstypik ist immissionschutzrechtlich als Mischgebiet einzustufen. Zwischen Mischgebieten und Gewerbegebieten bestehen keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen, die vorliegend der Untersuchung bedürfen. Es ist darauf hinzuweisen, dass in den angrenzenden Gewerbegebietsflächen Einschränkungen bezüglich zulässiger Betriebs- und Anlagengeräusche bestehen, die die Wohnnutzung im Mischgebiet als maßgeblichen Immissionsort berücksichtigen müssen. Um Konflikte zu minimieren wurde zwischen dem Mischgebiet und dem Gewerbegebiet eine 8 Meter breite private Grünfläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bindung zur Pflanzung einer Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen festgesetzt.

Gerüche:

Das Plangebiet ist in erheblichem Umfang den Gerüchen der südlich gelegenen Rinderhaltungsanlage ausgesetzt. Daher wurden im Plangebiet gemäß § 1 Abs.6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen ausgeschlossen. Sie sind Geruchsimmissionen ausgesetzt, die zu einer mangelnden Eignung der Fläche für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bzw. zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse in Betriebswohnungen führen. In allgemeinen Gewerbebetrieben werden die Gerüche der Tierhaltungsanlage auch wahrnehmbar sein. Für diese wurde jedoch kein besonderes Schutzbedürfnis erkannt. Auch die Beschäftigten der Tierhaltungsanlage sind diesen Gerüchen ausgesetzt.

Ein besonderes Konfliktpotenzial besteht für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, in denen überwiegend sitzende Tätigkeiten, Besprechungen, Schulungen usw. durchgeführt werden. Das Konfliktpotenzial soll dadurch vermindert werden, dass diese nur ausnahmsweise als untergeordneter Teil von Betrieben zugelassen werden. Sie können räumlich auf den weniger den Gerüchen ausgesetzten Flächen angeordnet werden. Reine Büroobjekte mit mehreren gewerblichen Mietern, die ausschließlich Bürotätigkeiten ausüben, sind nicht zulässig.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Soweit archäologische Kulturdenkmäler im Plangebiet festgestellt werden, können diese durch Sekundärerhaltung (Dokumentation) gesichert werden. Im Zuge der geplanten Bebauung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmälern und die Meldepflicht für archäologische Funde und Befunde zu beachten. Bei Einhaltung dieser Bestimmungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

festgesetzte Maßnahmen:

Schutzgut Mensch

- Einschränkungen der Zulässigkeit von Nutzungen im Gewerbegebiet aufgrund der Geruchsmissionen
Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs.2 Nr.2 BauNVO zulässigen Büro- und Verwaltungsgebäude nur ausnahmsweise dann zulässig sind, wenn sie nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche eines Gewerbebetriebes einnehmen. Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Nr.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Nr.2 die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Nr.3 Vergnügungsstätten im Plangebiet unzulässig sind.

Schutzgut Arten und Biotope

- Festsetzung von Flächen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (im Umfang von 10.012 m²) mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.
Die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (im Umfang von 3510 m²) sind mit Bäumen und Sträuchern der Vorschlagsliste als gestufte, dichte Gehölzfläche zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung ist in folgender Gehölzverteilung und Pflanzqualität vorzunehmen: 4 Heister je 10 m² Pflanzfläche, 2 x verpflanzt, 125 - 150 cm hoch, 6 Sträucher je 10 m² Pflanzfläche, 60 - 100 cm hoch. Die nicht überbaubaren und nicht durch Anlagen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO nutzbaren Flächen sind durch Rasenaussaat oder Gehölzgruppen zu begrünen und als Pflegegrünfläche zu gestalten. Im Bereich der Sicherheitsabstände vorhandener und zu erhaltender Leitungen sind die Flächen als extensiv gepflegtes Grünland zu entwickeln.

Schutzgut Landschaftsbild

- Begrenzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen auf 14 Meter über dem Bezugspunkt
Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO wird als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan eine Höhe von 40 m ü. NHN (dies entspricht der durchschnittlichen Geländehöhe) festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Höhe betriebstechnologisch erforderlich ist.

Vorschlagslisten für die Artenzusammensetzungen bei Pflanzgeboten

- Bäume
Hain- Buche (*Carpinus betulus*), Schwarz- Erle (*Alnus glutinosa*), Stiel- Eiche (*Quercus robur*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Winter- Linde (*Tilia cordata*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata* "Paul's Scarlet"), Feld- Ahorn (*Acer campestre*)
- Sträucher
Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weichsel- Kirsche (*Prunus mahaleb*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*) Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeine Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Spierstrauch (*Spiraea*) in Arten und Sorten, Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Es sollten nur Gehölze gesicherter deutscher Herkunft des Ursprungsgebietes 4 ostdeutsches Tiefland verwendet werden.

Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung mit Kreislaufführung bzw. Brauchwassernutzung
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung
- Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um bereits bezogene Nist-, Brut- und Lebensstätten nicht zu zerstören

artenschutzrechtliche Maßnahmen

- Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung (Umweltbaubegleitung) zur Vorbereitung und Steuerung der Baumaßnahmen unter Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung
Vor Baubeginn ist unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung der Vorhabenstandort zu begehen und insbesondere nach Amphibien zu untersuchen. Der Baubeginn, einschließlich die Baustelleneinrichtung hat unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung in einem Zeitraum stattzufinden, in dem die Vorhabenfläche möglichst trocken ist, so dass eine Schädigung von in wassergefüllten Bodensenken potenziell vorkommenden Arten möglichst auszuschließen ist. Die Begehungstermine der ökologischen Baubegleitung sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
- Folgende Festlegungen zum Artenschutz, insbesondere zum Schutz von Amphibien und einer Aufwertung ihrer Lebensräume sind außerdem zu beachten: Die Erweiterung der Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung (Bestand 2.340m², Planung 2.880m²) ist als eine Artenschutzmaßnahme (Vermeidungsmaßnahme) für Amphibien, insbesondere für die Kreuzkröte, als textliche Festsetzung aufzunehmen. Die als Niederschlagswasserrückhaltung festgesetzte Fläche ist ergänzend als "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) festzusetzen. Die erweiterte Niederschlagswasserrückhaltung ist mit einer Maximaltiefe von 30 cm zu errichten.
- Errichtung eines Amphibienschutzzaunes
Vor Beginn der ersten Baumaßnahme ist ein stationärer Amphibienschutzzaun, westlich der erweiterten Niederschlagswasserrückhaltung (mindestens von der nördlichen Bahntrasse bis zur südlichen Wegefläche - Geltungsbereichsgrenze) zu errichten. Der Amphibienschutzzaun ist regelmäßig auf seine Funktionalität zu überprüfen.

Der verbleibende Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird extern kompensiert. Hierzu sind die in Punkt 6.3. der Begründung angeführten Maßnahmen vorgesehen.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Hansestadt Salzwedel verfolgt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes das Ziel, bedarfsgerecht Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden Betrieb zu schaffen. Die Erweiterung kann aus betriebslogistischen Gründen ausschließlich betriebsnah zum bestehenden Betriebsstandort erfolgen. Die hierfür gewählte Fläche weist eine besondere Eignung auf, da sie bereits teilversiegelt ist und in den 90er Jahren für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen war. Weiterhin befindet sie sich im Siedlungsbereich von Pretzier zwischen der Rinderhaltungsanlage und dem Gewerbegebiet Am Meilenstein. Alternative Standorte in Betriebsnähe des Gewerbegebietes Am Meilenstein Pretzier, die in gleicher Weise in das Siedlungsgebiet integriert und teilweise durch Versiegelungen vorbelastet sind, sind nicht vorhanden. Standortalternativen waren daher nicht zu untersuchen.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen natur-schutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung. Dies war vorliegend nicht erforderlich.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung der planungsrechtlichen Ausgangssituation
- Konfliktanalyse
- Vorschlag von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach BNatSchG i.V.m. BauGB relevant sind.

Im Anschluss daran wurden externe Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Überwachung der Herstellung der festgesetzten Anpflanzungen im Rahmen von Bauabnahmen
- Festlegung der planexternen Kompensationsmaßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die bedarfsgerechte Bereitstellung von Erweiterungsflächen für einen in Pretzier ortsansässigen Betrieb. Die

Erschließung erfolgt vom Königstedter Weg (Kreisstraße K 1410) aus über zwei vorhandene Zufahrten. Die im Plangebiet vorgesehene gewerbliche Nutzung ist mit dem Entstehen von Lärm durch Anlagen- und Betriebsgeräusche verbunden, die die maßgeblichen Immissionsorte im Westen des Plangebietes zu berücksichtigen haben. Diese sind bei Einzelgenehmigungsverfahren als Immissionsort der Bewertung von Zulässigkeiten zu Grunde zu legen.

Die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen werden verursacht durch die Versiegelung von bisher unversiegelten Böden. Hierdurch geht die natürliche Bodenfunktion auf einer versiegelten Fläche von zusätzlich ca. 2,58 Hektar verloren. Hiermit verbunden ist einer höherer Oberflächenwasserabfluss und ein Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktion offener Bodenflächen. Insgesamt verursacht die Planung erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft / Klima und allgemeine Eingriffe in die Schutzgüter Mensch, Artenschutz und Biotope sowie Landschaftsbild.

Planungsalternativen wurden auf der Ebene der Flächennutzungsplanung geprüft. Sie sind mit teilweise deutlich höheren Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft verbunden, so dass der gewählte Standort präferiert wurde.

Zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Hansestadt Salzwedel, Februar 2021

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Drucksache Nr.
Bautechnik	16.08.2021	2021/286

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Planung und Denkmalpflege	30.08.2021
Hauptausschuss	08.09.2021
Stadtrat	22.09.2021

Betreff:

Beschluss über die Aufstellung nach § 13 b BauGB sowie den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplans Nr. 40-20 "Wohngebiet Hoyersburger Straße"

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 40-20 "Wohngebiet Hoyersburger Straße" im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 13 a BauGB i.V. m. § 13 b BauGB aufzustellen.
2. Die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 40-20 "Wohngebiet Hoyersburger Straße" und der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
3. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung sind für die Dauer eines Monats gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.
3. Ort und Dauer der Auslegung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach Hauptsatzung bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Den Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan hat der Stadtrat am 1.7.2020 gefasst. Der Beschluss zur Auftragsvergabe der Planungsleistungen erfolgte am 22.10.2020. Der Entwurf wurde im ersten Halbjahr 2021 erarbeitet. Währenddessen hat der Bundestag im Mai 2021 mit dem Baulandmobilisierungsgesetz die Wiedereinführung des § 13 b BauGB beschlossen.

Mit dem seit Inkrafttreten des Gesetzes befristet geltenden § 13 b BauGB können Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10 000 m² und die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Der Bebauungsplan Nr. 40-20 erfüllt alle Voraussetzungen, so dass das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB im Interesse einer schnelleren Bereitstellung von Wohnbauflächen durch Verfahrensverkürzung angewendet werden kann.

Nach Vorliegen des Entwurfes ist der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Es sollen gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden und die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen TÖB innerhalb angemessener Frist gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB eingeholt werden.

Vorher ist ortsüblich (Aushang am Bürgercenter) bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb einer bestimmten Frist äußern kann.

Anlagen: Entwürfe Plan (A3) und Begründung

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

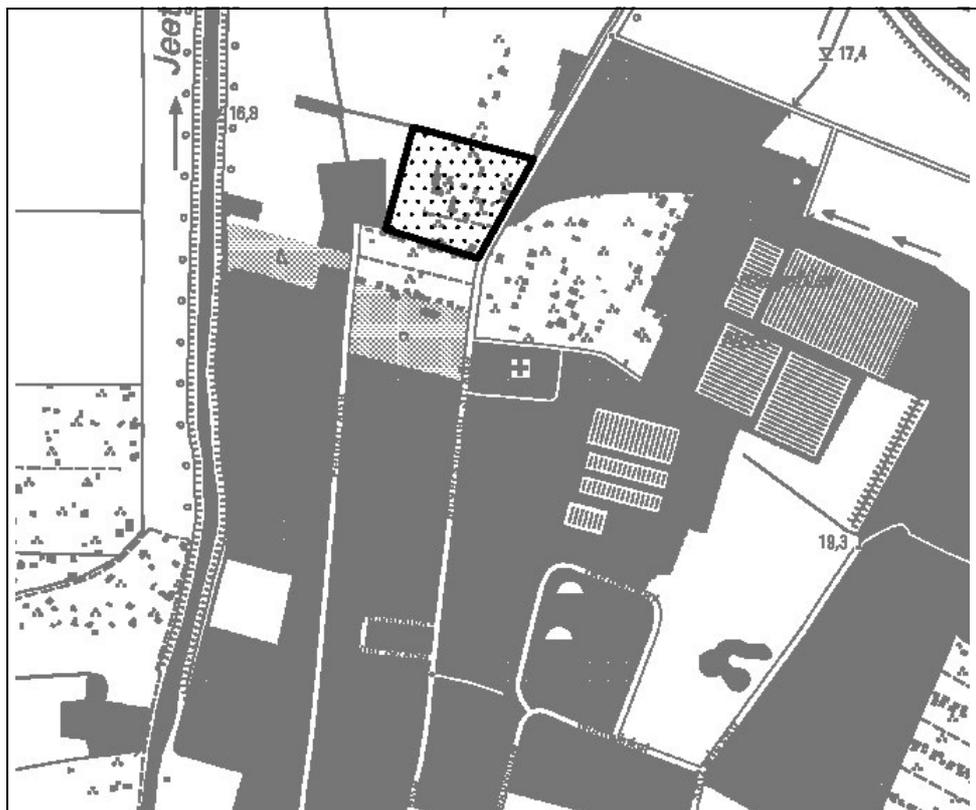
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/-lasten	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Erträge / Einzahlungen)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten
EUR	EUR keine	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veranschlagung im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt	nein	ja, mit EUR	Haushaltsstelle
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Bauleitplanung der Hansestadt Salzwedel Altmarkkreis Salzwedel

Bebauungsplan Nr.40-20 "Wohngebiet Hoyersburger Straße" im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Entwurf – August 2021



Lage: [TK10] © LGeoBasis-DE/LVermGeo LSA 2019/AZ: G01-5008524-2014

Inhaltsverzeichnis

Teil I

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	6
3.2. Bodenverhältnisse	6
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
4.4. Verkehrsflächen	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	16
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	16
9. Flächenbilanz	17

TEIL I

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.40-20 "Wohngebiet Hoyersburger Straße" Hansestadt Salzwedel

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Bereits seit dem Jahr 1995 entwickelt die Hansestadt Salzwedel im Norden westlich der Hoyersburger Straße das Wohngebiet Feldstraße / Hoyersburger Straße, für das mehrere Bauabschnitte vorgesehen waren. Das 1996 für das Gebiet aufgestellte städtebauliche Konzept und der auf Grundlage dieses Konzeptes aufgestellte erste Bebauungsplan Nr.19-96 (Teil 1) "Feldstraße - Hoyersburger Straße" sahen die Einordnung einer weiteren Nord-Süd-Verbindung zwischen der Hoyersburger Straße und der Feldstraße als neue Verbindungsachse des Wohngebietes vor. Dieses städtebauliche Konzept hat sich aufgrund verfestigter Eigentumsverhältnisse nicht umsetzen lassen.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr.19-96 wurde auf die Nord-Süd-Achse zu Gunsten der Einordnung von Hinterliegergrundstücken verzichtet. Die Flächen des Flurstücks 41/1 und der nördlich angrenzenden Flächen des Plangebietes blieben bis auf eine Bautiefe von der Feldstraße unbeplant, da auf ihnen eine stabile Gartennutzung / kleingärtnerische Nutzung ausgeübt wurde.

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel, der mit Datum des 24.06.2020 wirksam geworden ist, wurde die Baugebietsentwicklung im Norden des Kernstadtgebietes an der Hoyersburger Straße beibehalten. Die vorgesehene Umsetzung auf dem Flurstück 41/1 wurde jedoch aufgrund der stabilen Kleingartennutzung zurückgestellt und das Flurstück aus dem Geltungsbereich ausgegrenzt, so dass der Bebauungsplan gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 01.07.2020 nur die nördlich der Kleingartenanlage befindlichen Teile des im Flächennutzungsplan vorgesehenen Entwicklungsgebietes beinhaltet. Hierbei handelt es sich überwiegend um private Gartenflächen, deren Eigentümer an einer Bebauung interessiert sind. Ein Wohngebäude ist bereits im Bestand vorhanden.

Das Plangebiet wurde im Flächennutzungsplan überwiegend für die Bedarfsdeckung für den Einfamilienhausbau vorgesehen. Entsprechend der nachgefragten Grundstücksgrößen können im Plangebiet zwischen 14 und 18 Baugrundstücke entstehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient überwiegend den Belangen der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die Fläche derzeit nicht am Zusammenhang der bebauten Ortslage der Kernstadt Salzwedel teilnimmt.

2.2. Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Gemäß dem seit dem 14.06.2021 wieder geltenden § 13b BauGB können darüber hinaus befristet Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Das Plangebiet wurde bisher nicht baulich genutzt, grenzt im Westen an im Zusammenhang bebaute Bereiche an. Planungsziel ist die ausschließliche Zulässigkeit von Wohnnutzungen durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Es fällt somit unter die Regelungen des § 13b BauGB. Diese erfordern einen Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2022 und einen Abschluss des Verfahrens bis zum 31.12.2024. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.2020 gefasst. Der Abschluss des Planverfahrens ist für Anfang 2022 vorgesehen.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind.

zu Punkt 1)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Baugebietsfläche von 16.053 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die beurteilungsrelevante Grundfläche 6.421 m². Diese bleibt unterhalb des Grenzwertes von 10.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB. Das FFH-Gebiet Landgraben-Dumme-Niederung befindet sich nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1.800 Meter.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind gegeben.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

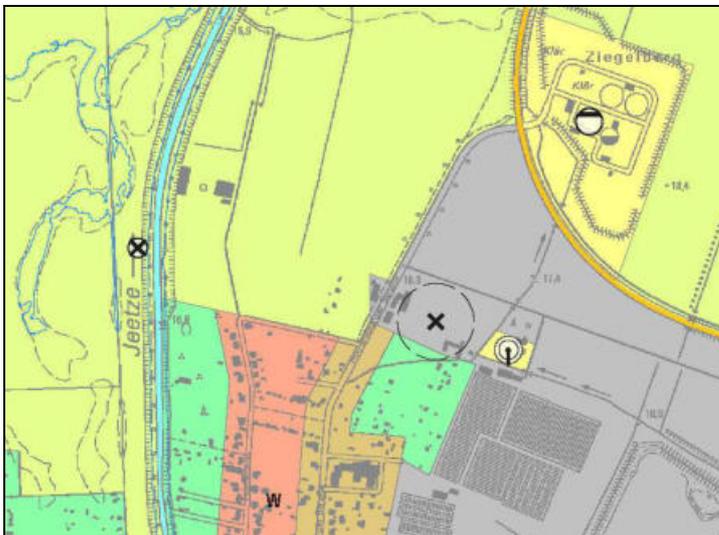
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am Nordrand der Kernstadt Salzwedel westlich der Hoyersburger Straße. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Nordgrenze des Flurstücks 56
- im Osten von der Westgrenze der Hoyersburger Straße
- im Süden von der Nordgrenze des Flurstücks 41/1
- im Westen von der Westgrenze des Flurstücks 46
(alle Flurstücke Flur 21, Gemarkung Salzwedel).

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzt im Westen der Bebauungsplan Nr.19-96 (Teil 1) "Feldstraße – Hoyersburger Straße" an. Angrenzende Nutzungen sind im Westen Wohnbebauung, im Süden eine Kleingartenanlage, im Westen die Hoyersburger Straße und westlich Gartenflächen sowie im Norden Ackerflächen und ein Garten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 2020)

TK10©LvermGeoLSA
Az.: G01-5008524-2014

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Entlang der Hoyersburger Straße ist eine Bautiefe als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Die Festsetzungen werden nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt. Dies ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 i.V.m. § 13b BauGB zulässig. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berücksichtigung anzupassen. Die geordnete Entwicklung des Stadtgebietes darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Dies ist gegeben, die dargestellten gemischten Bauflächen dienen dem Übergang zwischen gewerblicher Nutzung auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik und

den Wohngebieten westlich der Hoyersburger Straße. Da angrenzend an das Plangebiet östlich der Hoyersburger Straße Gartenanlagen vorhanden sind und sich daran nichtstörende Gewächshausanlagen anschließen, ist dieser Übergang im Plangebiet städtebaulich nicht erforderlich. Städtebaulich rundet die Fläche die Ortslage ab. Die geplante Wohnbaufläche wird als städtebaulich verträglich bewertet.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die verbindlichen Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S.160) verbindlich seit dem 12.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark aus dem Jahr 2005 dokumentiert. Für das Plangebiet sind keine standortkonkreten Vorrang- oder Vorbehaltsnutzungen festgelegt. Bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung der Planwerke war die Fläche im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung. Weitere Abstimmungserfordernisse auf der Ebene der Bebauungsplanung sind nicht erkennbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 18.228 m². Das Plangebiet wird auf dem Flurstück 46 als Ackerfläche und auf den anderen Flurstücken überwiegend als Gartenland und für Wochenendhausgrundstücke genutzt. Auf dem Flurstück 133/48 ist ein Wohngebäude mit dauerhaftem Wohnsitz vorhanden.

3.2. Bodenverhältnisse

Im Plangebiet steht oberflächennah Auelehm über pleistozänen Sanden an. Das Ertragspotential für die Landwirtschaft ist gering. Der Grundwasserstand ist ca. 1 bis 2 Meter unter der Geländeoberfläche zu erwarten. Das Grundwasser steht oberflächennah an. Die Geschütztheit ist ungünstig. Es wird empfohlen, die erforderliche Gründung von Gebäuden auf Grundlage von Baugrunduntersuchungen festzulegen. Gegebenenfalls ist mit höheren Aufwendungen für Gründungsarbeiten für Gebäude im Plangebiet zu rechnen.

Die Böden bieten für eine Versickerung des Niederschlagswassers weniger günstige Voraussetzungen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, wird empfohlen, im Rahmen der Baugrunduntersuchungen standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA-A138 durchzuführen. Auf die zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen (teilweise ungünstigen) Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.

archäologische Bodendenkmale

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich archäologische relevante Fundstellen. Es ist daher möglich, dass im Zuge der Bebauung in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Daher muss eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA). Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-

Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Für das Plangebiet wurde als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung, im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende Handwerksbetriebe oder freiberufliche Nutzungen zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, Büros).

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage. Für die allgemeinen Wohngebiete ist eine Erschließung nur im für eine Wohnnutzung notwendigen Umfang vorgesehen. Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen sind unter diesen Rahmenbedingungen in den allgemeinen Wohngebieten nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Traufhöhe, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe der Dächer festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies soll für das Plangebiet zur Anwendung kommen, da die vorhandene Parzellierung des Westteiles des Gebietes teilweise sehr kleine bzw. schmale Grundstücke beinhaltet, die nur geordnet bebaubar sind, wenn ein höherer Grad der Versiegelung der Grundflächen zulässig ist.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dabei wurde eine Gliederung zwischen den Teilen, die direkt an die Hoyersburger Straße angrenzen und den Grundstücken im Westen des Plangebietes vorgenommen. Die Abgrenzung zwischen den Bereichen orientiert sich im Süden an den Grundstücksgrenzen. Im Norden, in dem ein größeres Grundstück vorhanden ist, verläuft sie parallel zur Hoyersburger Straße ausgehend von dem am Südende des parallelen Verlaufes vorhandenen Grenzpunkt. Entlang der Hoyersburger Straße wurde die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen auch vom Bautyp sogenannter Stadtvillen zugelassen. An der Hoyersburger Straße als Haupterschließungsstraße für das nördliche Stadtgebiet ist eine größere Verdichtung städtebaulich vertretbar, während die Bereiche westlich davon ein klassisches Einfamilienhausgebiet bilden sollen, wie dies an der Feldstraße

vorhanden ist. Die zulässige Zweigeschossigkeit soll im westlichen Bereich nur ermöglichen, dass das Dachgeschoss zu mehr als 2/3 ausgebaut werden kann. Vollständig zweigeschossige Gebäude (sogenannte Stadtvillen) sind gemäß den planerischen Vorstellungen der Stadt in diesem Teil des Gebietes nicht vorgesehen.

Die vorstehend erläuterte Gliederung wird durch die Differenzierung der Traufhöhen festgesetzt. Entlang der Hoyersburger Straße ist eine Traufhöhe bis 6,5 Meter zulässig. Im Bereich der Bebauung mit klassischen Einfamilienhäusern beträgt die Traufhöhe maximal 4,5 Meter. Als Traufhöhe ist die gedachte Schnittkante der Dachfläche mit der Außenfassade anzunehmen. Die Gliederung wird auch durch die Differenzierung der Geschossflächenzahl deutlich. In dem Bereich der vollständigen Zweigeschossigkeit wurde die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 (dem Doppelten der GRZ) festgesetzt, während sie im westlichen Bereich 0,7 beträgt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich die Firsthöhe auf 9,5 Meter begrenzt. Dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein weiteres Dachgeschoss entsteht.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Diese Festsetzung dient als Alternative zu den für Einfamilienhausgebiete in der Regel nicht mehr aufgestellten örtlichen Bauvorschriften. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 m eine Dachneigung von ca. 16 Grad.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise mit der Begrenzung auf Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich. Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. In der Regel wurde ein Abstand zur Straße von 3 Metern und eine Tiefe der überbaubaren Flächen von 20 Metern für die Grundstücke festgesetzt, die neu parzelliert werden sollen. Im Ostteil des Plangebietes ist eine Grundstücksteilung vorhanden, die nur teilweise für eine Wohngebietsentwicklung geeignet ist. Für eine Bebaubarkeit von Grundstücken mit Einfamilienhäusern ist eine Breite von mindestens 15 Metern erforderlich. Grundstücke mit einer geringeren Breite müssen zusammengelegt werden, um bebaubar zu sein. Da auch bei der Mindestgrundstücksbreite von 15 Metern eine Bebauung mit Standardhäusern nur eingeschränkt möglich ist, wurde im Ostteil die Bautiefe auf 25 Meter erhöht, um eine größere Flexibilität für die Anordnung der Gebäude zu ermöglichen.

Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch auch größere Einfamilienhäuser errichten können.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus oder je Doppelhaus als ganzes beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.

4.4. Verkehrsflächen

An der Nordgrenze des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 56 ein mit wassergebundener Decke ausgebauter Weg, der zur Erschließung des Plangebietes als Erschließungsstraße ausgebaut werden soll. Von diesem Weg aus kann die Reihe der nördlichen Grundstücke erschlossen werden. Für die Erschließung des Gesamtgebietes ist die Ergänzung durch einen Wohnweg erforderlich, der an die Erschließungsstraße im Norden und an die Hoyersburger Straße angebunden wird. Dieser Wohnweg wurde als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Straßenraumbreite beträgt 5 Meter. Der Weg kann im Einrichtungsverkehr befahren werden. Ein Begegnungsverkehr ist damit nicht zu berücksichtigen. Zur Gewährleistung der Mindestmaße für eine geordnete Zufahrt für die Feuerwehr wurde der Wohnweg im Kurvenbereich auf 5,5 Meter verbreitert. Eine geordnete Verkehrserschließung kann hierdurch gewährleistet werden.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen die Herstellung der festgesetzten Erschließungsanlagen einschließlich der Ergänzung der Anlagen der Ver- und Entsorgung. Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen werden in der Erschließungsplanung für das Baugebiet beziffert und nach Vorlage im Verfahren ergänzt.

Bodenordnende Maßnahmen sind gegebenenfalls durch Grenzregelungen zur Herstellung bebaubarer Grundstücke erforderlich.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann für das Plangebiet gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Gebietes wurde unter Punkt 4.3. der Begründung erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Verband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA). Die Abstimmungen zur Versorgung des Plangebietes erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.1 und 2 BauGB.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das E-Netz angeschlossen werden. Der Versorgungsträger prüft im Rahmen der Abstimmung zum Bebauungsplan die Möglichkeiten von Anschlüssen an das Elektroenergieversorgungsnetz.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Die Möglichkeiten des Anschlusses an das Gasversorgungsnetz werden im Verfahren nach § 4 Abs.1 und 2 BauGB geprüft.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Der Versorgungsträger prüft im Rahmen der Abstimmung zum Bebauungsplan die Möglichkeiten von Anschlüssen an das Telekommunikationsnetz. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Altmarkkreis Salzwedel. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Verband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA). Der Träger der Entsorgung prüft im Rahmen der Abstimmung zum Bebauungsplan die Möglichkeiten von Anschlüssen an das Schmutzwassernetz.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Hansestadt Salzwedel. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser der versiegelten, öffentlichen Flächen wird über die Kanalisation abgeleitet.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.40-20 "Wohngebiet Hoyersburger Straße" ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 10.000 m² suspendiert. Dies gilt befristet bis zum 31.12.2024 auch für Bebauungspläne für Wohnbebauung, die an den Innenbereich angrenzen und eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² aufweisen, wenn der Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2022 gefasst wird.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine Ermittlung der

Umweltbelange und deren Einstellung in die Abwägung ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich.

Bestand und Bewertung nach Schutzgütern

Das Plangebiet ist Bestandteil einer Landschaft, deren Oberflächenformen im Wesentlichen während der letzten Eiszeit (Pleistozän) ausgeformt wurden. Landschaftsprägend wirkten die Ablagerungen der Saalekaltzeit. Das Plangebiet, wie die gesamte Umgebung von Salzwedel, gehörte der Landschaftseinheit der westlichen Altmarkplatten an, die durch Grundmoränen geprägt werden. Die Niederungen der Jeetze und Dumme markieren dabei Senken, die durch abschmelzende Gletscherwässer in die rezente Landschaft eingetieft wurden und diese bis heute prägen. Das Grundgebirge wird von tertiären Schichten des tieferen Untermiozäns über kreidezeitlichen Ablagerungen gebildet. Es wird im Wesentlichen durch die oben genannten pleistozänen Bildungen überdeckt, die am Oberflächenaufbau der Landschaft den größten Anteil haben. Sie bestehen im Bereich der Dummeniederung überwiegend aus Talsand, der von Schmelzwässern abgelagert wurde und aus Diluvialsand, der während der Vorschübe des heranrückenden Eises bzw. während der Rückzugs- und Abschmelzperioden abgelagert wurde. Die Hochflächen stellen Grundmoränenreste dar, die von Geschiebemergel mit Mächtigkeiten von 1 -25 Metern gebildet werden.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet bilden eiszeitliche (glazifluviatile) und fluviatile Sedimente wie Sande / Kiese, Schmelzwassersande und Geschiebemergel die oberen Bodenschichten. Gemäß dem Bodentlas Sachsen-Anhalt werden diese durch staunasse Lehme und Tieflehme entlang der Jeetze als Decksalm bis Salmtieflehmgleye überlagert. Der Landschaftsrahmenplan kartiert keine weiteren Bodenempfindlichkeiten für das Plangebiet. Die Böden werden teilweise den Siedlungsböden zugeordnet.

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen.

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden der bisher noch nicht baulich genutzten Bereiche eine allgemeine Bedeutung. Aufgrund der ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung verbunden mit regelmäßigem Bodenumbruch ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes zwar beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind durchschnittlich hoch ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund des regelmäßigen Bodenumbruchs durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach den Ertragspotentialen.

Die bereits baulich genutzten Bereiche sind anthropogen überprägt und teilweise versiegelt. Sie haben nur eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Schutzgut Pflanzen und Biotope

Der Weg am Nordrand des Gebietes wird intensiv als Zufahrt zur Feldstraße genutzt. Die Gartenflächen weisen in der Regel Gebäude auf, die die Größe von Gartenlauben überschreiten und als Wochenendhäuser einzustufen sind. Das Gebäude Hoyersburger Straße 103 wird als dauerhafter Wohnsitz genutzt. Die Gehölze in den Gartenanlagen bestehen überwiegend aus Ertragsobst. Am Nordrand sind größere Laubbäume vorhanden. Die Ackerfläche wird trotz der geringen Größe intensiv genutzt.

Für das Schutzgut haben die ackerbaulich genutzten Flächen nur eine geringe Bedeutung. Die Gartenflächen sind von allgemeiner Wertigkeit für das Schutzgut.

Die Biotoptypenkartierung im Plangebiet hat keine Hinweise ergeben, dass im Gebiet nach Gemeinschaftsrecht geschützte Pflanzen vorhanden sind. Aufgrund der örtlichen Ausprägung der Biotoptypen ist dies nicht zu erwarten.



Luftbild des Plangebietes
(Stand 2019)

DOP10/2019@LvermGeoLSA
Az.: 2020/G01-5008524-2014

Bestand Biotoptypen im Plangebiet vorhandene Biotoptypen:

- VWB Weg mit wassergebundener Decke im Norden des Plangebietes
- AI Acker intensiv genutzt im Westen des Plangebietes
- BW bebaute Fläche im Bereich der Wochenendhäuser und des Wohngebäudes
- AKB Obst- und Gemüsegärten, Ziergärten im Bereich der Gärten und Wochenendhäuser außerhalb der bebauten Flächen
- VWA unbefestigter Weg zur Erschließung der Gärten und Wochenendhausparzellen von der Hoyersburger Straße im Südteil des Plangebietes

Schutzgut Fauna

Für den faunistischen Artenschutz bieten die Gartenflächen mit den Obstgehölzen das wesentliche Potential. Die Ackerfläche ist zu kleinflächig, um eine Eignung für Bodenbrüter, insbesondere die Feldlerche (*Alauda arvensis*) aufzuweisen. Der erforderliche Abstand zu vertikalen Elementen wird nicht erreicht. Der mit einer wassergebundenen Decke befestigte Weg und die bebauten Bereiche haben keine wesentliche Bedeutung für das Schutzgut.

Das wesentliche Potential des Gebietes bilden die Obstgehölze in den Gärten als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte europäischer Vogelarten. Aufgrund der nutzungsbedingten Störungen sind hier nur ubiquitäre Arten mit geringen Lebensraumsprüchen zu erwarten.

Das Plangebiet bietet ein Potential für die Arten Ringeltaube, Aaskrähe, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Gelbspötter, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Klappergrasmücke, Amsel, Singdrossel, Rotkehlchen, Nachtigall, Haussperling, Heckenbraunelle, Grünfink, Bluthänfling, Stieglitz, Girlitz und Goldammer. Diese Arten sind auch in der Umgebung in Gärten und Kleingartenbereichen vorzufinden.

Für nach Gemeinschaftsrecht (§ 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG) geschützte Säugetiere (z.B. Fledermäuse), Reptilien (z.B. Zauneidechse), Amphibien, Käfer, Schmetterlinge, Libellen oder Mollusken bietet das Plangebiet keine geeigneten Voraussetzungen für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten.

Für das Schutzgut Arten haben die Gartenbereiche eine allgemeine Bedeutung. Die Ackerflächen, Wege und Gebäude weisen nur eine geringe Bedeutung auf.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Das im Norden von Salzwedel gelegene Plangebiet weist einen Grundwasserflurabstand von ca. 1,5 bis 2 Meter auf. Die Filterfunktion und das Puffervermögen des Bodens in Bezug auf Schadstoffe sind in den Bereichen, in denen die Auelehmschicht ungestört ist, hoch. Aufgrund des geringen Flurabstandes ist das Grundwasser gering geschützt. Über die Mächtigkeit der Grundwasserströme ist nichts bekannt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Ost nach West. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 2-3 l/s x km durchschnittlich. Der Landschaftsrahmenplan bewertet die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen als hoch. Es sind jedoch keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich ausgewiesen. Das Grundwasser im Plangebiet ist als von allgemeiner Bedeutung einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild

Landschaft hat neben ökologischen und nutzungsorientierten Funktionen auch Wirkungen auf den Menschen, die auf das äußere, sinnliche Erleben der Landschaft gerichtet sind. Damit verbunden ist das Bedürfnis der Menschen nach Schönheit, Orientierung, Identifikation und Heimat. Da die menschlichen Sinne durch das Bild dieses Gebietes direkt angesprochen werden, sind die Betrachtung und Bewertung auf den Menschen ausgerichtet.

Die wesentlichen Strukturmerkmale, die hier berücksichtigt werden, sind die naturgeprägten Elemente wie Relief, Topografie, Gewässer, Vegetationsflächen sowie Einzelelemente wie z.B. alte, einzeln stehende Bäume oder kleine Baumgruppen. Die Eigenart einer Landschaft wird aber vor allem durch die für den Naturraum charakteristische Zusammensetzung und Verteilung im Raum bestimmt.

Das Plangebiet ist eingebettet in den Landschaftsraum der Jeetzeniederung nördlich von Salzwedel, der hohe Landschaftsbildqualitäten aufgrund der Naturnähe aufweist. Es bildet den nördlichen Siedlungsrand der Ortschaft Salzwedel, der durch die an der Feldstraße angrenzende Wohnbebauung geprägt wird. Entlang des Feldweges an der Nordgrenze sind Gehölze vorhanden, die das Plangebiet gegenüber der offenen Landschaft eingrünen. Der Landschaftsrahmenplan ordnet die Fläche dem Siedlungsgebiet von Salzwedel zu.

Das Landschaftsbild ist aufgrund der Prägung durch angrenzende Siedlungsbereiche als mittelwertig einzuschätzen.

Schutzgut Klima, Luft

Regionalklimatisch ist das Plangebiet der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,5 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West.

Der Landschaftsrahmenplan ordnet das Plangebiet überwiegend dem Klimatop des Misch- und Übergangsklimas zu.

Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet dient zum Teil der Naherholung für den beschränkten Nutzerkreis der Grundstückseigentümer / Pächter. Es ist für die Allgemeinheit nur über den an der Nordgrenze verlaufenden Weg zugänglich. Für die Erholung der Öffentlichkeit hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Gemäß der dem Flächennutzungsplan als Anlage 4 beigefügten Kartierung von archäologischem Fundstätten (Quelle: Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege) ist im Plangebiet selbst keine Fundstätte kartiert. Gleichwohl befinden sich im Umfeld des Gebietes bekannte archäologische Fundstätten. Somit kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, dass archäologische Funde oder Befunde bei Erd- und Tiefbauarbeiten festgestellt werden. Daher

muss eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA). Die gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind zu beachten.

Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Biotop und Arten

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung erfolgt im Wesentlichen auf der Grundlage der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Vom Eingriff ist mit den Gartenflächen ein Biototyp von allgemeiner Wertigkeit betroffen. Der verbleibende Teil betrifft Ackerflächen und Wege. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung fortgesetzt.

Bei Durchführung der Planung geht ein Teil der Flächen durch die Versiegelung für das Schutzgut verloren. Ein Großteil der Flächen wird weiterhin als Garten genutzt. Die Ackerflächen werden für den Wohnungsbau und hausangehörige Gärten genutzt. Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist damit die Neuanpflanzung von Gehölzen verbunden. Der Verlust von bereits entwickelten Gehölzen in den Gärten stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut dar, der im Plangebiet durch diese Festsetzung nur langfristig kompensiert werden kann.

Artenschutzrechtlich ist mit dem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten zu rechnen. Die hier zu erwartenden, verbreiteten Arten bauen ihre Nester in der Regel jährlich neu. Um eine unzulässige Beeinträchtigung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten dieser Arten zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass Gehölze im Plangebiet im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September nicht beseitigt werden dürfen. Aufgrund der Lebensraumansprüche der verbreiteten Arten finden diese im räumlichen Umfeld alternative Nistmöglichkeiten. Die lokale Population wird durch die Beseitigung der Gehölze nicht erheblich beeinträchtigt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten. Durch die Verminderung von Nistmöglichkeiten erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes.

Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden entstehen durch bau- und anlagebedingten Bodenabtrag und Versiegelung. Betroffen ist hier im Wesentlichen die Funktion des Bodens als Lebensraum und Teil des Naturhaushalts sowie die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes können durch die Bebauung maximal 9.900 m² Boden versiegelt werden. Dies ist eine Zunahme gegenüber dem Bestand um ca. 7.550 m². Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel.

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien könnten die Eingriffe in das Schutzgut Boden weiter verringert werden. Eine wesentliche Verminderung des Eingriffes in die Bodenfunktion ist, soweit eine Umsetzung der Planung verfolgt wird, nicht möglich.

Schutzgut Wasser

Auswirkungen für das Grundwasser entstehen durch den Verlust von Infiltrationsfläche sowie durch die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch die Versiegelung von naturnahen Böden. Durch die Versiegelung durch die Bebauung ist außerdem von einem erhöhten Oberflächenabfluss auszugehen. Dies betrifft eine Fläche von ca. 7.550 m². Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Versiegelungen, Dachbegrünungen auf Nebenanlagen wie Garagen, Carports usw. könnte ein Teil des Oberflächenabflusses verzögert bzw. zur Versickerung gebracht werden.

Schutzgut Klima, Luft

Die Versiegelung führt zu einer Verringerung der Verdunstungsrate und Verlust von Frischluftentstehungsflächen. Für das örtliche Klima haben die Flächen keine besondere Bedeutung. Sie sind kein Bestandteil ausgeprägter Ventilationsbahnen.

Der Ausstoß von Verbrennungsabgasen durch Heizanlagen erhöht die Luftschadstoffemissionen. Besonders relevant sind hierbei die klimarelevanten Gase CO₂ und Stickoxide sowie gesundheits-schädliche Feinstäube. Durch die Nutzung regenerativer Energiequellen können die zusätzlichen Luftschadstoffemissionen minimiert werden.

Schutzgut Mensch

Die Planung beinhaltet die Neuanlage eines Wohn- und Mischgebietes am nördlichen Stadtrand von Salzwedel. Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen Immissionen durch benachbarte Nutzungen ausgesetzt. Das Schutzgut wird nicht erkennbar beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Wohngebietes auf den unbebauten Flächen verändern. Im Norden wird ein neuer Ortsrand ausgebildet. Aufgrund der Lage der Erschließungsstraße auf der Nordseite ist eine wesentliche Eingrünung nach dieser Seite nicht möglich. Der Ortsrand im Plangebiet wird im Landschaftsbild präsent bleiben. Aufgrund der Vorbelastung durch den das Landschaftsbild kleinräumig prägenden Ortsrand des Wohngebietes an der Feldstraße wird sich die Beeinträchtigung nicht gravierend erhöhen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Soweit archäologische Kulturdenkmäler im Plangebiet festgestellt werden, können diese durch Sekundärerhaltung (Dokumentation) gesichert werden. Im Zuge der geplanten Bebauung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmälern und die Meldepflicht für archäologische Funde und Befunde zu beachten. Bei Einhaltung dieser Bestimmungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Gesamtbewertung Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird derzeit teilweise als Garten und Wochenendhausgrundstück und teilweise als Ackerfläche genutzt. Die Fläche ist von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Den wesentlichen Verlust für das Schutzgut stellt die zu erwartende Beseitigung von Obstgehölzen dar. Als Ersatz wurden hierfür Anpflanzverpflichtungen für Obstbäume festgelegt.

Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist der Entzug von Bodenfläche für eine Bebauung und Versiegelung. Hierdurch können ca. 9.900 m² durch Erschließungsstraßen oder Gebäude versiegelt werden. Dies ist eine Zunahme um ca. 7.550 m². Der Eingriff ist die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel. Die Böden sind bisher unversiegelt.

Ein Eingriff ist ebenfalls in den Boden - Wasserhaushalt zu erwarten, da durch die Versiegelung mit einer Erhöhung der Oberflächenwasserabflusses zu rechnen ist.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Wohngebietes verändern. Der Ortsrand, der aus der offenen Landschaft wahrnehmbar ist, wird stärker als bisher durch bauliche Anlagen geprägt werden.

Durch die Planung findet ein erheblicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes statt.

Belange des Immissionsschutzes

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm, Luftbelastungen und Gerüche (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Das Plangebiet ist dem Lärm der Hoyersburger Straße ausgesetzt, die seit der Trennung von der Innenstadt durch die Bahnlinie nur noch eine Erschließungsfunktion für das Gebiet nördlich der Bahn hat. Erhebliche untersuchungsbedürftige Emissionen gehen von der Straße nicht aus.

Geruchsemissionen können von einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte mit Rinderhaltung im Umfang von 135 Großvieheinheiten (90 Rinder sowie 50 Kälber und Jungrinder) in einer Entfernung von ca. 270 Meter nordöstlich des Plangebietes ausgehen. Die Auswirkungen wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.19-96 (Teil 1) "Feldstraße – Hoyersburger Straße" untersucht, der sich in einer Entfernung von 235 Metern südlich der Anlage befindet. Es wurde festgestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch Geruchsmissionen bei einer Entfernung von 235 Metern nicht zu erwarten sind. Für das vorliegende Plangebiet wird daher diesbezüglich kein weiterer Untersuchungsbedarf erkannt. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist aufgrund der Entfernung und des geringen Umfangs der Tierhaltung nicht zu erwarten.

In einer Entfernung von ca. 570 Meter nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Kläranlage Salzwedel. Geruchsbelästigungen durch die Kläranlage sind im Gebiet bei der ausgeübten Gartennutzung nicht bekannt. Auch durch die Kläranlage ist aufgrund der großen Entfernung keine erhebliche Beeinträchtigung erkennbar.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die privaten Belange der Grundstückseigentümer berührt, deren Grundstücke sich im Plangebiet oder angrenzend befinden. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes ist den Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.40-20 "Wohngebiet Hoyersburger Straße" stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser in den allgemeinen Wohngebieten im Vordergrund. Dies hat eine hohe Bedeutung für die Hansestadt Salzwedel.

Erheblich beeinträchtigt werden die Belange von Natur und Landschaft insbesondere durch die Versiegelung von Böden. Auf Grundlage des § 13b BauGB ist den Städten die Möglichkeit gegeben, den Belangen der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen den Vorrang einzuräumen. Hiervon wird vorliegend Gebrauch gemacht.

Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Aufstellung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

	<u>Fläche</u>
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	18.228 m ²
• allgemeine Wohngebiete	16.053 m ²
• Straßenverkehrsflächen	1.271 m ²
• Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	904 m ²

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig sind.
- Gemäß § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens maximal 1 Meter über der Höhe des Bezugspunktes gemäß § 1 (5) der textlichen Festsetzungen liegen darf.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass Einfriedungen von Grundstücken angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,4 Meter über der Höhe des Bezugspunktes gemäß § 1 (5) der textlichen Festsetzungen zulässig sind.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Dächer der Hauptgebäude über der Höhe des Bezugspunktes gemäß § 1 (5) der textlichen Festsetzungen um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Daches über der Höhe des Bezugspunktes.
- Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass der Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen im Baugebiet die mittlere Höhe der Oberkante des an das Grundstück anliegenden Gehweges bzw. Wohnweges gemessen an der Begrenzungslinie ist.

§ 2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

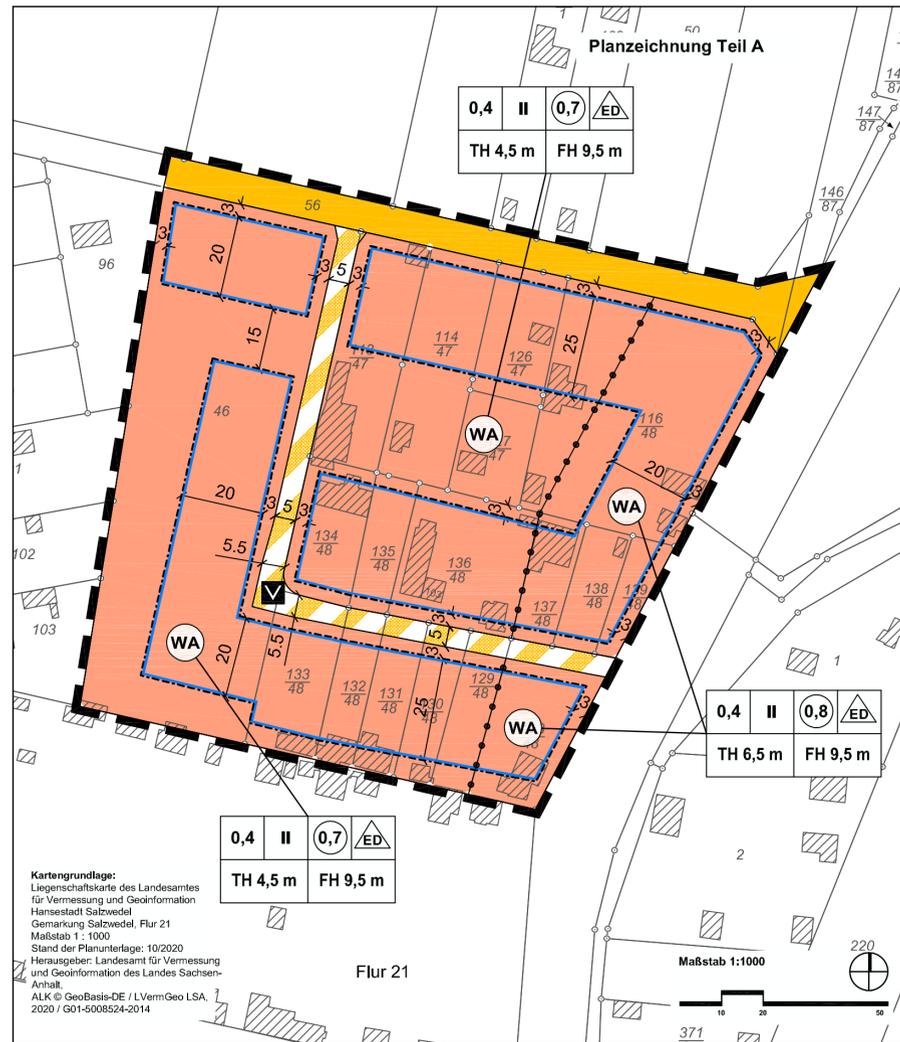
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Bereich zwischen der bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten straßenseitigen Gebäudefassade und der Begrenzung der Verkehrsflächen unzulässig sind. Für Grundstücke, die zweiseitig an Straßen angrenzen, können auf einer Seite Ausnahmen zugelassen werden.

§ 3 Höchstzulässige Zahl der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten nur Gebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig sind.

§ 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass eine Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet (auch Obstgehölze) im Zeitraum vom 1. März bis 30. September unzulässig ist.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass je angefangene 200 m² versiegelte Fläche pro Baugrundstück ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass die Flächen zwischen der Begrenzung der Straßenverkehrsfläche bzw. der privaten Wohnwege und der zu diesen Anlagen ausgerichteten Baugrenze mit Ausnahme von notwendigen Zugängen und Zufahrten durch Bepflanzung gärtnerisch zu gestalten sind. Steinschüttungen (Kies-, Splitt- oder Schotterbeete) sind hierbei unzulässig. Davon ausgenommen ist ein Spritzwasserschutzstreifen von bis zu 50 cm Breite vor der Gebäudeaußenwand.



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4, 5 PlanZV)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - z.B. **0,3** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)
 - z.B. **0,6** Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO)
 - z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)
 - z.B. **TH 4,5 m** Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt nach § 1 Abs. 6 der textlichen Festsetzungen (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)
 - z.B. **FH 9 m** Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt nach § 1 Abs. 6 der textlichen Festsetzungen (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

4. sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

Satzung der Hansestadt Salzwedel über den Bebauungsplan Nr. 40-20 "Wohngebiet Hoyersburger Straße"

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40-20 "Wohngebiet Hoyersburger Straße" der Hansestadt Salzwedel, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.



Hansestadt Salzwedel
Altmarkkreis Salzwedel

Bebauungsplan Nr. 40-20 "Wohngebiet Hoyersburger Straße"
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Entwurf - August 2021

Maßstab 1 : 1000



<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40-20 "Wohngebiet Hoyersburger Strasse" beschlossen</p> <p>vom Stadtrat der Hansestadt Salzwedel gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.07.2020. Bekanntgemacht an der Bekanntmachungstafel am Bürgercenter vom bis</p> <p>Hansestadt Salzwedel, den</p> <p>Blümel Bürgermeisterin</p>	<p>Für den Entwurf des Bebauungsplanes</p> <p>Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a</p> <p>Irxleben, den</p> <p>Funke Architekt für Stadtplanung</p>	<p>Der Aufstellungsbeschluss wurde geändert, das Planverfahren soll nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB durchgeführt werden</p> <p>gemäß Beschluss des Stadtrates der Hansestadt Salzwedel vom</p> <p>Hansestadt Salzwedel, den</p> <p>Blümel Bürgermeisterin</p>	<p>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</p> <p>vom Hauptausschuss der Hansestadt Salzwedel gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am</p> <p>Hansestadt Salzwedel, den</p> <p>Blümel Bürgermeisterin</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</p> <p>vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung vom bis an der Bekanntmachungstafel am Bürgercenter bekanntgemacht).</p> <p>Hansestadt Salzwedel, den</p> <p>Blümel Bürgermeisterin</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Auslegung geändert und hat erneut öffentlich ausgelegen</p> <p>vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung vom bis an der Bekanntmachungstafel am Bürgercenter bekanntgemacht).</p> <p>Hansestadt Salzwedel, den</p> <p>Blümel Bürgermeisterin</p>
<p>Nach Abwägung der vorgetragenen Stellungnahmen als Satzung beschlossen</p> <p>vom Stadtrat der Hansestadt Salzwedel gemäß § 10 BauGB am</p> <p>Hansestadt Salzwedel, den</p> <p>Blümel Bürgermeisterin</p>	<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt</p> <p>Hansestadt Salzwedel, den</p> <p>Blümel Bürgermeisterin</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Hansestadt Salzwedel, den</p> <p>Blümel Bürgermeisterin</p>	<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind keine beachtlichen Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB sowie keine beachtlichen Mängel der Abwägung nach § 214 Abs. 3 BauGB geltend gemacht worden.</p> <p>Hansestadt Salzwedel, den</p> <p>Blümel Bürgermeisterin</p>		

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Drucksache Nr.
Bautechnik	13.08.2021	2021/287

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Planung und Denkmalpflege	30.08.2021
Hauptausschuss	08.09.2021
Stadtrat	22.09.2021

Betreff:

Beschluss über die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-92 (E) "Salzwedel Innenstadt"

Beschlussvorschlag:

1. Für den Bereich der Grundstücke Jenny-Marx-Straße 2 bis 20 (gerade Hausnummern) und einen Teil des Grundstückes Holzmarktstraße 17, begrenzt:
 - im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 149, Flur 59 und deren westlicher Verlängerung,
 - im Osten durch die Jenny-Marx-Straße
 - im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 132/3, Flur 59 (Jenny-Marx-Haus, Musikschule) und das Nebengebäude an der Stadtmauer auf dem Flurstück 129/1, Flur 59
 - im Westen durch die Stadtmauer und den westlichen Jeetzeumfluter (siehe Anlagen),soll der Bebauungsplan Nr. 8-92 (E) „Salzwedel Innenstadt“ geändert werden.
2. Es wird folgendes Planungsziel angestrebt:
 - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarkeit vorhandener Bausubstanz in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der historischen Bebauung an der Jenny-Marx-Straße und Holzmarktstraße
3. Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.
4. Der Beschluss sowie die Unterrichtungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung (§ 13a Abs. 3 BauGB) sind gemäß Hauptsatzung bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Der Eigentümer des Grundstückes Jenny-Marx-Straße 18a (Flur 59, Flurstück 136/5) hat am 26.7.2021 den Antrag zur Änderung des Bebauungsplans gestellt (Anlage 1). Er baut das rückwärtig gelegene Gebäude der ehemaligen Fahrschule zum Wohnhaus um. Die Nutzungsänderung ist gem. § 34 BauGB (Bauen in zweiter Reihe) nicht zulässig.

Nach Absprache mit der Genehmigungsbehörde, dem Altmarkkreis Salzwedel, kann mit einer Änderung des einfachen Bebauungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung für das Vorhaben geschaffen werden.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann die Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Mit dem Eigentümer des Grundstücks Jenny-Marx-Straße 18 a, als Veranlasser der Planung, soll ein städtebaulicher Vorvertrag abgeschlossen werden, in dem die Übernahme der Planungskosten und der Haftungsausschluss der Stadt geregelt wird.

- Anlagen:
1. Antrag Planänderung
 2. Liegenschaftskarte und Luftbild mit Änderungsbereich
 3. Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen B-Plans mit Änderungsbereich

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/-lasten	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Erträge / Einzahlungen)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten
EUR	EUR keine	EUR	EUR	EUR
Veranschlagung im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt		Haushaltsstelle	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, mit EUR	

Britta Fütterer
Jenny-Marx-Straße 18A

29410 Salzwedel

Britta Fütterer - Jenny-Marx-Str. 18a - 29410 Salzwedel

Hansestadt Salzwedel
Bauamt
An der Mönchskirche 5

29410 Hansestadt Salzwedel

Salzwedel 2021-07-26

Betreff: "Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Salzwedel-Innenstadt"

Sehr geehrte Frau Lahmann,

um eine Baugenehmigung für mein Bauvorhaben in der Jenny-Marx-Straße 18 a in Salzwedel möglich zu machen, beantrage ich eine Änderung des o.g. Bebauungsplanes.

Ich möchte Sie bitten zu prüfen, ob die Planänderung in einem Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Meines Erachtens werden die Grundzüge der Planung durch die Planänderung nicht berührt.

Die Kosten für die beantragte Planänderung werde ich übernehmen.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches füge ich als Anlage bei.

Mit freundlichen Grüßen



Britta Fütterer

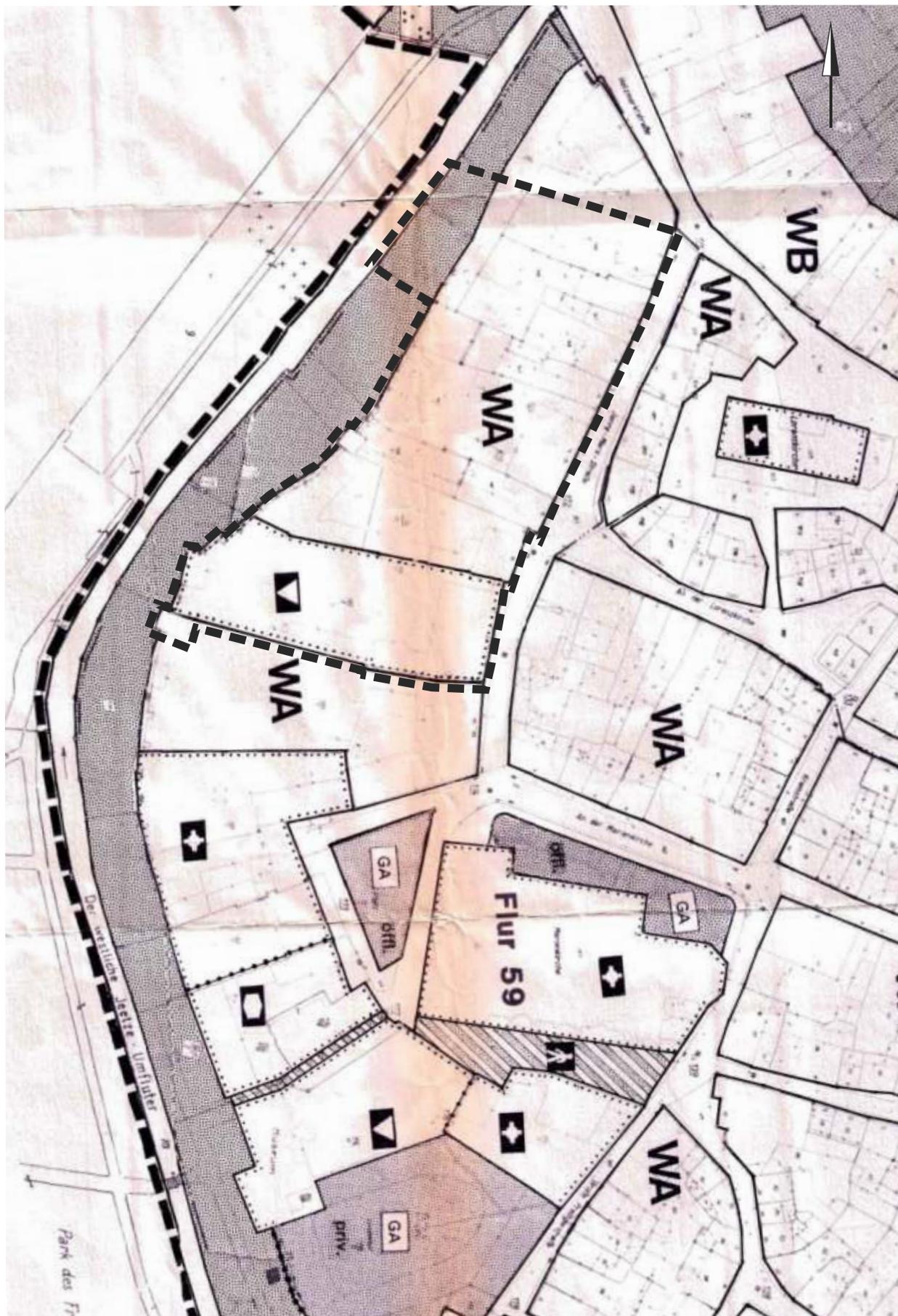




----- Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans

Liegenschaftskarte und Luftbild © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2020 / G01-5008524-2014





----- Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans ohne Maßstab

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 8-92 (E) „Salzwedel Innenstadt“

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Drucksache Nr.
Bautechnik	13.08.2021	2021/288

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Planung und Denkmalpflege	30.08.2021
Hauptausschuss	08.09.2021
Stadtrat	22.09.2021

Betreff:

Satzungsbeschluss über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 4-91 (Teil 2) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße/Groß Chüdener Weg" mit örtlicher Bauvorschrift

Beschlussvorschlag:

1. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit dem Ergebnis gemäß Anlage 1 geprüft worden.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) beschließt der Stadtrat die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 4-91 (Teil 2) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße/Groß Chüdener Weg" mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text (Anlage 2), als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Beschluss über die Bebauungsplanänderung und Teilaufhebung ist gemäß Hauptsatzung bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Sachverhalt:

Nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sind die eingegangenen Stellungnahmen zu prüfen und die Änderung und Aufhebung des Plans als Satzung gem. § 10 BauGB zu beschließen.

Mit dem Satzungsbeschluss wird das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans und Aufhebung einer nicht realisierbaren westlichen Teilfläche abgeschlossen und damit eine Auflage des Landesverwaltungsamtes aus der Genehmigung des Flächennutzungsplans umgesetzt. Anschließend ist die Genehmigung für die Grünflächendarstellung der Teilfläche im Flächennutzungsplan zu beantragen.

Anlage 1: Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Abwägungsvorschlag)

Anlage 2: Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen)

Anlage 3: Begründung (als PDF oder im Bauamt, Z. 41 einzusehen)

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/-lasten	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Erträge / Einzahlungen)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten
EUR	EUR keine	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veranschlagung im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt	nein	ja, mit EUR	Haushaltsstelle
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Prüfung der Stellungnahmen
Bebauungsplan Nr. 4-91 (Teil 2)
"Wohngebiet nördlich Arendseer Straße/ Groß Chüdener Weg"
mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung und Teilaufhebung**

**Öffentliche Auslegung und Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. §§ 3(2)/ 4(2) BauGB**

Die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 4-91 (Teil 2) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße/ Groß Chüdener Weg" mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung und Teilaufhebung sowie der Begründung haben in der Zeit vom 11.05.2021 bis einschließlich 11.06.2021 öffentlich ausgelegen.

Aus der Öffentlichkeit (Bürgern) sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.05.2021 und Fristsetzung bis 11.06.2021 beteiligt worden.

Folgende Stellungnahmen sind fristgemäß eingegangen:

	<i>Behörde/Träger öffentlicher Belange</i>	<i>Posteingang</i>
1	Ministerium für Landesentwicklung u. Verkehr Sachsen-Anhalt	07.06.2021
2 a	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. 407	12.05.2021
b	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. 404	12.05.2021
c	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. 402	09.06.2021
d	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. 405	10.06.2021
3	Altmarkkreis Salzwedel	08.06.2021
4	Regionale Planungsgemeinschaft Altmark	25.05.2021
5	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung u. Forsten Altmark	08.06.2021
6	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anh.	25.05.2021
7	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	02.06.2021
8	Landesamt für Vermessung u. Geoinformation Sachsen-Anhalt	07.06.2021
9	Neptune Energy Deutschland GmbH, Lingen (Ems)	02.06.2021
10	Deutsche Telekom Technik GmbH	14.06.2021
11 a	Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH	09.06.2021
b	Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH	09.06.2021
12 a	Avacon Netz GmbH, Salzwedel	20.05.2021
b	Avacon Netz GmbH, Salzgitter	15.06.2021
13	Unterhaltungsverband "Jeetze", Salzwedel	07.06.2021
14	GDMcom mbH, Leipzig	12.05.2021
15	BUND Sachsen-Anhalt e.V.	31.05.2021

Folgende beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- VKWA Salzwedel

Hansestadt Salzwedel	
Bebauungsplan Nr. 4-91 (Teil 2)	
"Wohngebiet nördlich Arendseer Straße/ Groß Chüdener Weg"	Prüfung der Anregungen aus der Behörden-/ TöB-Beteiligung
mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung und Teilaufhebung	gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Lfd. Nr. Behörde/ TöB Stellungnahme	Eingangsdatum	Abwägungsvorschlag	Veran- lassung
<p>1 Ministerium für Landesentwicklung u. Verkehr Sachsen-Anhalt</p> <p>Der obersten Landesentwicklungsbehörde gingen am 10. Mai 2021 im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB die Unterlagen zu dem o.g. Vorhaben der Hansestadt Salzwedel zu.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung wird der o.g. in Kraft getretene Bebauungsplan geändert. Ziel der Planung ist die Aufhebung eines Bereiches, der für die ursprünglich beabsichtigte Wohnbebauung nicht zur Verfügung steht, und die daraus resultierende Anpassung der angrenzenden Flächen. Der Geltungsbereich der Planung umfasst eine Fläche von ca. 1,63 ha, von denen ca. 1,45 ha im Aufhebungsbereich und ca. 0,17 ha im Änderungsbereich liegen. Die im Änderungsbereich der Planung festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und die Verkehrsfläche sind auch im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits bestimmt. Bedingt durch die Teilaufhebung erfolgt eine Anpassung der textlichen Festsetzungen beschränkt auf allgemeine Wohngebiete.</p> <p>Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen wird unter Bezug auf § 13 Abs. 2 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA vom 23. April 2015) festgestellt, dass die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4-91 (Teil 2) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße/ Groß Chüdener Weg" der Hansestadt Salzwedel, nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.</p> <p>Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. Ich weise darauf hin, dass eine <u>erneute landesplanerische Abstimmung gem. § 13 Abs. 1 LEntwG LSA nicht erforderlich ist</u>, soweit sich im Aufstellungsverfahren des o.g. Vorhabens die Grundzüge der Planung nicht wesentlich ändern.</p> <p>Mit diesem Schreiben wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.</p> <p>Hinweis zur Datensicherung</p> <p>Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u.a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung/ Bekanntmachung des o.g. Vorhabens durch</p>	07.06.2021	<p>./.</p> <p>Vorgehensweise ist bekannt. Nach Bekanntmachung und Inkrafttreten der Planung erhält die oberste Landesentwicklungsbehörde die Amtliche Bekanntmachung sowie eine Ausfertigung des Plans mit Begründung.</p>	<p>./.</p> <p>Vw</p>

Lfd. Nr. Behörde/ TöB Stellungnahme	Eingangsdatum	Abwägungsvorschlag	Veran- lassung
Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.			
2a Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. 407 Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den hier benannten Bebauungsplan vertritt die Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel. Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.	12.05.2021	<ul style="list-style-type: none"> - Der Altmarkkreis Salzwedel wurde im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB beteiligt. - Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Sachverhalte sind gesetzlich geregelt und somit zu beachten. 	./.
2b Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. 404 Im o.g. Verfahren sind keine Belange des Referates Wasser im LVwA betroffen.	12.05.2021	./.	./.
2c Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. 402 Mit der vorliegenden Planung soll der rechtswirksame Bebauungsplan für eine Fläche in der südöstlichen Kernstadt in der Gemarkung Salzwedel aufgehoben werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rd. 1,63 ha, von denen rd. 1,45 ha im Aufhebungsbereich und rd. 0,17 ha im Änderungsbereich liegen. Aus der Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde bestehen zur 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans keine Einwände in Bezug auf die von unserem Zuständigkeitsbereich erfassten Belange.	09.06.2021	./.	./.
2d Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. 405 Durch das geplante Vorhaben werden keine abwasserrechtlichen Belange in Zuständigkeit des Referates 405 des LVwA berührt. Die Zuständigkeit zur Umsetzung etwaiger wasserrechtlicher Anforderungen obliegt der unteren Wasserbehörde des Altmarkkreises Salzwedel.	10.06.2021	./.	./.
3 Altmarkkreis Salzwedel Brandschutz: Aus Sicht der Brandschutzdienststelle kann den vorgelegten Unterlagen prinzipiell zugestimmt, jedoch sind bei der Erstellung des B-Planes die nachfolgenden Forderungen zu berücksichtigen sowie bei der anschließenden Erschließung und Bebauung umzusetzen und einzuhalten: Sowohl die Durchführung von Rettungseinsätzen wie die Durchführung wirksamer Löscharbeiten durch die Feuerwehr setzen voraus, dass Gebäude, Industrie- und Gewerbeanlagen für die Feuerwehr zugänglich sind, d.h. dass alle Gebäude und Einrichtungen von öffentlichen Verkehrsflächen aus direkt oder indirekt erreicht werden können.	08.06.2021	Der Änderungsbereich der vorgelegten Planung umfasst nur solche Flächen als allgemeine Wohngebiete (WA ₁ und WA ₂), die zuvor ebenso als allgemeine Wohngebiete festgesetzt und damit grundsätzlich bebaubar waren. Die Baugebiete liegen alle an festgesetzten Verkehrsflächen, die in dieser Funktion auch bereits ausgebaut und öffentlich gewidmet sind. Der Änderungsbereich sowie die nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind Teil eines ansonsten vollständig bebauten Wohngebiets auf rd. 80 Baugrundstücken mit	./.

Lfd. Nr. Behörde/ TöB Stellungnahme	Eingangsdatum	Abwägungsvorschlag	Veran- lassung
<p>Es ist dabei zu gewährleisten, dass die für die Feuerwehr benötigten Zufahrtswege, Zufahrtsstraßen, Zugänge u.ä. (Feuerwehrflächen) gemäß der in Sachsen-Anhalt gültigen Richtlinie über "Flächen für die Feuerwehr" zur Verfügung stehen.</p> <p>Um den Grundschatz und damit eine wirksame Brandbekämpfung zu gewährleisten, ist der Löschwasserbedarf für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln und vorzuhalten. (DVGW Regelwerk; Technische Regeln – Arbeitsblatt W 405). Ein entsprechender Nachweis einer ausreichenden Löschwasserbereitstellung ist zu erbringen.</p> <p>Die im o.g. Bebauungsplan unter Punkt 2.4 Brandschutz beschriebenen Maßnahmen sind ebenfalls bei der anschließenden Erschließung bzw. Bebauung einzuhalten.</p> <p>Katastrophenschutz/ Kampfmittelfreiheit:</p> <p>Aus den eingereichten Unterlagen können keine Forderungen des Katastrophenschutzes abgeleitet werden.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass laut Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt § 13 für Baugrundstücke in belasteten Gebieten (neue Erdaufschlüsse) eine Prüfung auf Kampfmittel zu erfolgen hat. 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 mit den erforderlichen Unterlagen einzureichen.</p> <p>Bauleitplanung:</p> <p>Grundlage dieser Stellungnahme bildet der Entwurf der geplanten 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 4-91 (Teil 2) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße/ Groß Chüdener Weg" zur Beteiligung gem. § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Es kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.</p> <p>Bauplanungsrechtliche Bedenken bestehen nicht, Hinweise werden nicht gegeben.</p> <p>Landesentwicklung:</p> <p>Belange der Raumordnung des Altmarkkreises Salzwedel werden von dem Vorhaben nicht berührt.</p> <p><i>Hinweis:</i></p> <p>Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen stelle ich gemäß Nummer 3.3 n) Runderlass des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt vom 01.11.2018 (MBL LSA S. 473) fest, dass das beantragte Vorhaben nicht raumbedeutsam und somit eine Abstimmung gemäß § 13 Abs. 1 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt nicht erforderlich ist.</p>		<p>über 6,5 ha Gesamtfläche. Unter diesen obwaltenden Umständen muss daher davon ausgegangen werden, dass die Ergänzung des Bestands um vielleicht ein oder zwei Wohngebäude (Einzelhäuser) die bestehende Brandschutzversorgung nicht infrage stellt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Träger keine konkreten Hinweise auf Mängel im Grundschatz äußert.</p> <p>Die Anlage von Zufahrtswegen und Flächen für die Feuerwehr auf den privaten Baugebieten kann durch den Bauleitplan nicht sichergestellt werden. Dieses ist Aufgabe der Bauordnung im Genehmigungsverfahren bzw. der Planer von genehmigungsfreien Bauvorhaben.</p> <p>Die Äußerung zur Prüfung auf Kampfmittel wird als Hinweis des Trägers zur Beachtung bei der Bebauung in die Begründung aufgenommen.</p> <p>./.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Begründung</p> <p>./.</p> <p>./.</p>

Lfd. Nr. Behörde/ TöB Stellungnahme	Eingangsdatum	Abwägungsvorschlag	Veran- lassung
<p>Natur- und Landschaftspflege:</p> <p>Der o.g. Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 1 (3) BauGB i.V.m. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Mit der o.g. Planung wird der rechtswirksame Bebauungsplan für eine Fläche aufgehoben, für die eine Wohnbebauung festgesetzt war, die allerdings über die Zeit nicht umgesetzt wurde. Durch die Teilaufhebung sind zudem Anpassungen der weiterhin bestehenden Festsetzungen notwendig. Darüber hinaus ist die Teilaufhebung notwendig, um einen bisher nicht genehmigten Bereich des Flächennutzungsplanes nachträglich genehmigen zu lassen.</p> <p>Das o.g. Vorhaben berührt Belange von Natur und Landschaft.</p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel bestehen unter der Beachtung folgender Auflagen keine Bedenken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Artenschutzbelange nach §§ 44 BNatSchG sind in den textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen. 2. Die bereits festgelegten grünordnerischen Maßnahmen sind nachrichtlich festzusetzen. <p><i>Begründung:</i></p> <p>Da es sich um eine Teilaufhebung handelt und der Ursprungsbebauungsplan zum Großteil bestehen bleibt, sind die grünordnerischen Vorgaben weiterhin einzuhalten und Kompensationsmaßnahmen zu erhalten sowie Artenschutzbelange nach §§ 44 BNatSchG nach wie vor zu beachten.</p> <p>Nach §§ 14-18 BNatSchG ist für o.g. Vorhaben die Eingriffsregelung entsprechend zu beachten und umzusetzen. Im Sinne des § 9 (6) BauGB sind, sofern nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen vorhanden sind und diese zu seinem Verständnis notwendig oder zweckmäßig sind, die getroffenen Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden.</p> <p><i>Fundstellenverzeichnis:</i></p> <p>BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung.</p> <p>BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, Nr. 51, S. 2542), in der zurzeit geltenden Fassung.</p> <p>Wasserwirtschaft, Gewässerschutz, Hochwasserschutz, Gewässerunterhaltung:</p> <p>Die das Vorhaben berührenden wasserwirtschaftlichen Belange wurden noch nicht im erforderlichen Umfang berücksichtigt.</p> <p>Es sind noch Festlegungen zum Verbleib des Niederschlagswassers der privaten Flächen (Vorzugsweise Versickerung über die belebte Bodenzone) aufzunehmen.</p> <p>Entsprechend § 69 WG LSA i.V. mit § 46 (3) WHG wären dies erlaubnisfreie Benutzungen.</p>		<p>Der Änderungsbereich der vorgelegten Planung umfasst nur solche Flächen als allgemeine Wohngebiete (WA₁ und WA₂) oder als Verkehrsfläche, die zuvor mit gleicher Nutzungskategorie festgesetzt und damit grundsätzlich bebaubar waren. Die festgesetzte Verkehrsfläche ist zudem in dieser Funktion bereits ausgebaut. Die vorgelegte Planung löst daher keine bauleitplanerischen Eingriffe mit artenschutzrechtlicher Relevanz aus, die im Aufstellungsverfahren zu bearbeiten wären. Im Übrigen gilt das Artenschutzrecht des BNatSchG unmittelbar und ist bei konkreten Tätigkeiten in Natur und Landschaft zu beachten.</p> <p>In der vorgelegten Planung wurden die für den Geltungsbereich geltenden textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans inhaltlich übernommen, d.h. sie wurden lediglich an geänderte Rechtsbezüge angepasst und Schreibfehler wurden korrigiert. Für Flächen außerhalb ihres Geltungsbereichs kann die vorliegende Planung keine Festsetzungen treffen. Dort gilt das Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4-91 (Teil 2) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße/ Groß Chüdener Weg" unverändert fort. Es wird als ausreichend und zielführend erachtet, in der vorliegenden Planung auf die Gebiete angrenzender Planung sowie deren Namen hinzuweisen, so dass ein Anstoß dazu besteht, sich bei Bedarf über die benannten angrenzenden Planungen in deren originären Unterlagen zu informieren.</p> <p>Der Änderungsbereich der vorgelegten Planung umfasst nur solche Flächen als allgemeine Wohngebiete (WA₁ und WA₂) oder als Verkehrsfläche, die zuvor mit gleicher Nutzungskategorie festgesetzt und damit grundsätzlich bebaubar waren. Die festgesetzte Verkehrsfläche ist zudem in dieser Funktion bereits ausgebaut. Der Änderungsbereich sowie die nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind Teil eines ansonsten vollständig bebauten</p>	<p>./.</p> <p>Begründung</p>

Lfd. Nr. Behörde/ TöB Stellungnahme	Eingangsdatum	Abwägungsvorschlag	Veran- lassung
<p><i>Fundstellenverzeichnis:</i> WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009, BGBl. I S. 2585, i.d.g.F. WG LSA – Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011, GVBl. LSA Nr. 8/2011 S. 492, i.d.g.F.</p> <p>Abfallentsorgung: Nach vorliegendem Kenntnisstand werden keine abfallrechtlichen Belange berührt. Es werden nachfolgende Hinweise gegeben:</p> <p><i>Hinweise:</i> Die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Altmarkkreis Salzwedel bildet die Grundlage für die Entsorgung von Abfällen. Sie regelt unter anderem die Art und Weise der Abfallentsorgung und die Überlassungsorte. Abfälle zur Beseitigung sind gemäß § 17 Abs. 1 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger in Verbindung mit der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Altmarkkreis Salzwedel zu überlassen. Durch den Grundstückseigentümer ist eine Restmülltonne anzumelden. Die Anmeldung hat sofort beim Altmarkkreis Salzwedel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger mit Aufnahme der Wohnnutzung zu erfolgen. Der Grundstückseigentümer ist für den ordnungsgemäßen Anschluss seines Grundstückes an den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger verantwortlich und zu einer Auskunft verpflichtet (§ 3 i.V.m. § 21 Abs. 1 Abfallwirtschaftssatzung und § 9 Abfallgebührensatzung). Das benötigte Mindestbehältervolumen bestimmt sich aus dem § 15 Abs. 6 a) Abfallwirtschaftssatzung entsprechend der Anzahl der auf dem Grundstück lebenden Personen.</p> <p>Um die Befahrbarkeit von Straßen zu gewährleisten, sind die Vorgaben der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften bei den Planungen zu berücksichtigen. Die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 und 44 "Müllbeseitigung" (bisher BGV C 27 und GUV-V C27) und DGUV Vorschrift 70 "Fahrzeuge" (bisher BGV D29) beinhalten Vorgaben, nach denen sich entscheidet, ob eine Straße mit dem Müllfahrzeuge befahren werden darf oder nicht. So sollten Straßen und Wege ausreichend dimensioniert sein und keine Hindernisse aufweisen. Sackgassen sollten über geeignete Wendeanlagen verfügen.</p> <p><i>Fundstellenverzeichnis:</i> Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), i.d.g.F. Satzung über die Abfallwirtschaft im Altmarkkreis Salzwedel (Abfallwirtschaftssatzung) vom 28.09.2020 Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Abfallwirtschaft im Altmarkkreis Salzwedel (Abfallgebührensatzung) vom 28.09.2020</p>		<p>Wohngebiets auf rd. 80 Baugrundstücken mit über 6,5 ha Gesamtfläche. Die Niederschlagswasserbeseitigung im Änderungsbereich der vorliegenden Planung erfolgt in gleicher Weise, wie im übrigen Quartier. Die Begründung wird anhand der gegebenen Informationen um eine Aussage zur vorzugsweise vorzunehmenden Versickerung von Niederschlagswassern einschließlich deren wasserrechtlicher Erlaubnisfreiheit ergänzt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Trägers nicht berührt werden.</p> <p>Das Wohngebiet ist bereits vollständig erschlossen und weitgehend bebaut. Die Abfallentsorgung ist satzungsgemäß möglich. Durch die Planaufhebung und die daraus resultierende geringfügige Änderung von Baugebieten kann lediglich ein Grundstück neu bebaut werden. Dessen Eigentümer haben die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen im Altmarkkreis zu beachten.</p>	./.

Lfd. Nr. Behörde/ TöB Stellungnahme	Eingangsdatum	Abwägungsvorschlag	Veran- lassung
<p>Hinweis: Das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahme ist dem Bauordnungsamt zum gegebenen Zeitpunkt mitzuteilen. Ein ausgefertigtes Exemplar in Papier- und elektronischer Form der o.g. Planung ist uns dann zu übergeben.</p>		<p>Das Ergebnis der Abwägung wird dem Bauordnungsamt nach Beschlussfassung mitgeteilt. Nach Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans wird dem Altmarkkreis eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplans und der Begründung zur Verfügung gestellt.</p>	Vw
<p>4 Regionale Planungsgemeinschaft Altmark 25.05.2021</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 nimmt die Regionale Planungsgemeinschaft Altmark für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Stendal und der Altmarkkreis Salzwedel gehört, die Aufgabe der Regionalplanung wahr.</p> <p>Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark hat auf ihrer 80. Sitzung am 12.06.2019 den 1. Entwurf der Änderung und Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 (REP 2005 Altmark) zur Anpassung an die Ziele des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) beschlossen.</p> <p>Mit der Änderung und Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) sollen insbesondere der Konkretisierungsauftrag des LEP 2010 LSA und die regionalen Erfordernisse thematisiert werden.</p> <p>Die Ziele der Raumordnung nach § 3 Nr. 2 des ROG sind nach Maßgabe der §§ 4 und 5 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Die im LEP 2010 LSA vorgegebenen Ziele der Raumordnung zur Landesentwicklung müssen – soweit sie für die Planungsregion zutreffen – übernommen werden.</p> <p>In Aufstellung befindliche Ziele stehen den o.g. Planungen nicht entgegen.</p> <p>Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde.</p>		<p>– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. – Die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt.</p>	./.
<p>5 Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung u. Forsten Altmark 08.06.2021</p> <p>Nach Prüfung teile ich Ihnen mit, dass sich gegenüber der o.g. Bebauungsplanänderung und -teilaufhebung aus landwirtschaftlicher und agrarstruktureller Sicht keine Bedenken und Hinweise ergeben.</p>		<p>– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</p>	./.
<p>6 Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt 25.05.2021</p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen: Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt [DenkmSchG LSA] sind Befunde mit den Merkmalen</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Träger keine grundsätzlichen Einwände zur vorgelegten Planung äußert. Die Begründung wird um eine Bemerkung zu denkmalrechtlichen Meldepflichten bei unerwarteten Funden oder Befunden ergänzt.</p>	Begründung

Lfd. Nr. Behörde/ TöB Stellungnahme	Eingangsdatum	Abwägungsvorschlag	Veran- lassung
<p>eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.</p> <p>Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA). Im Übrigen bitte ich, auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA aufmerksam zu machen, insbesondere dessen § 14 Abs. 9.</p>		<p>Ein Hinweis auf § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA unterbleibt, weil das LDA die dort benannten begründeten Anhaltspunkte für eine Anzeigepflicht nicht angeführt hat und damit die Voraussetzungen für die Anwendung des Absatzes nicht gegeben sind. Ein Hinweis auf § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA unterbleibt, weil es keine Aufgabe eines Bebauungsplans ist, im Einzelnen auf die vielfältigen und grundsätzlich zu beachtenden Bestimmungen des deutschen Rechtssystems hinzuweisen.</p>	
<p>7 Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt 02.06.2021</p> <p>Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten Prüfungen zur o.g. Planung, um Sie auf mögliche geologische/ bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können. Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen Folgendes mitgeteilt werden:</p> <p>Bergbau</p> <p>Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen" Nr. III-A-a/h-49/90/847, Bodenschatz feste, flüssige und gasförmige Kohlenwasserstoffe sowie Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose Speicherung. Die Neptune Energy Deutschland GmbH ist Inhaber der Bergbauberechtigung und besitzt eine Abbaugenehmigung. Um Interessenkonflikte zu vermeiden, ist es erforderlich von o.g. GmbH, Waldstraße 39 in 49808 Lingen eine Stellungnahme zum Vorhaben einzuholen. Bei Beachtung der dort eventuell gemachten Auflagen und Hinweise gibt es von Seiten des LAGB keine Bedenken zu der geplanten Maßnahme.</p> <p>Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt nicht vor.</p> <p>Bearbeiter: Herr Thurm (0345 - 5212 187)</p> <p>Geologie</p> <p>Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt.</p> <p>Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens gibt es ebenfalls keine Bedenken oder besonderen Hinweise.</p> <p>Bearbeiter: Herr Schönberg (0391 - 53579 507)</p>		<p>Die gegebenen Informationen werden zur Vervollständigung der vorliegenden Planung genutzt. Es erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung über die Lage im Bergwerkseigentumsfeld. Eine erneute öffentliche Auslegung wird dadurch nicht erforderlich.</p> <p>Die von der Abteilung Bergbau benannte Firma Neptun Energy wurde im Planverfahren beteiligt. Deren eingegangene Stellungnahme ist unter Nr. 9 zu finden.</p>	<p>Plan & Begründung</p>
<p>8 Landesamt für Vermessung u. Geoinformation Sachsen-Anhalt 07.06.2021</p> <p>Gegen die Planung und Durchführung der o.g. Maßnahme bestehen seitens des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA) keine Bedenken.</p> <p>Grundsätzlich sind die Belange des LVermGeo LSA in folgenden Punkten betroffen:</p>		<p>./.</p>	<p>./.</p>

Lfd. Nr. Behörde/ TöB Stellungnahme	Eingangsdatum	Abwägungsvorschlag	Veran- lassung
<p>1. Mit Verweis auf § 197 BauGB ist nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens ein Exemplar (Kopie möglichst in digitaler Form) des Bauleitplanes (hier: Bebauungsplan) der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation in Stendal zu übersenden.</p> <p>Hinweis: Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass die Übereinstimmung der Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) gem. § 1 Planzeichenverordnung (PlanzV) im Rahmen dieser Stellungnahme nicht geprüft wurde. Diese Übereinstimmung wird nur noch durch eine kostenpflichtige Prüfung und Auskunft aus dem Liegenschaftskataster erteilt.</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Der Hinweis betrifft die Durchführung des Verfahrens: Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird nach Abschluss des Verfahrens eine Ausfertigung des geänderten Bebauungsplans mit Begründung übergeben. - Als Planunterlage wurde ein aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster verwendet. Eine kostenpflichtige Überprüfung ist daher nicht erforderlich. 	Vw
<p>9 Neptune Energy Deutschland GmbH, Lingen (Ems)</p> <p>Eine Überprüfung des Sachverhaltes ergab, dass im Bereich der geplanten Maßnahme <u>keine</u> Anlagen unseres Unternehmens liegen.</p> <p>Für unsere Beteiligung in dieser Angelegenheit bedanken wir uns.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt nicht die bergbauliche Stellungnahme des zuständigen Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt.</p> <p>Zukünftig können Sie Ihre Anfragen über das BIL-Portal stellen: https://portal.bil-leitungsauskunft.de/bil-request/bil-login/login Anfragen über das Portal sind für Sie kostenlos.</p>	02.06.2021	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Das Landesamt für Geologie und Bergwesen wurde im Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme liegt vor. 	./.
<p>10 Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Im Rahmen dieser Vollmacht nehmen wir zu der o.g. Planung Stellung.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Unmittelbar betroffen sind Telekommunikationslinien mit regionaler Bedeutung. Zurzeit sind keine Baumaßnahmen in diesem Bereich geplant.</p> <p>In der Anlage fügen wir den Bestandsplan der Telekommunikationsanlagen bei, den wir Ihnen aus technischen Gründen nicht in digitaler Form liefern können. Wir weisen darauf hin, dass diese Unterlagen nur für Ihre Planung verwendet werden dürfen und eine Weitergabe an Dritte unzulässig ist.</p> <p>Die dargestellten Telekomtrassen bedeuten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Schwarz (durchgehend) = Rohrtrasse Schwarz (Punkt – Strich) = ui-Trasse Schwarz (Strich – Strich) = oi-Trasse Grau = alte Telekomtrasse (außer Betrieb) 	14.06.2021	<p>Es erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung zu Leitungen im Aufhebungsbereich. Eine erneute öffentliche Auslegung wird dadurch nicht erforderlich. Ansonsten wird zur Kenntnis genommen, dass der Träger sich nicht negativ zur vorgelegten Planung äußert.</p> <p>Der der Stellungnahme beigefügte Leitungsplan (M 1 : 1.000) zeigt keine Flurstücksgrenzen. Nach Überlagerung der Liegenschaftskarte liegen Leitungen im Bereich des Flurstücks 543, der Straßenparzelle des Bertolt-Brecht-Rings, und damit u.a. auch im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche und außerhalb der Baugebiete. Diese Leitungen sind nachweislich des Leitungsplans Versorgungsleitungen von Hausanschlüssen, also ohne regionale Bedeutung. Unabhängig vom Bedeutungscharakter der Leitungen ist die Leitung im Änderungsbereich über die Lage in der festgesetzten Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Es ist nicht auszuschließen, dass im Aufhebungsbereich perspektivisch vorinstallierte Anschlussleitungen liegen, die ggf. nach Absprache zwischen dem Leitungsträger und den Grundeigentümern zurückgebaut werden sollen / können.</p>	Plan & Begründung

Lfd. Nr. Behörde/ TöB Stellungnahme	Eingangsdatum	Abwägungsvorschlag	Veran- lassung
<p>Die vorh. Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschnitte vor Ort zu ermitteln. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend. Wir bitten, die Planung so auf die Telekommunikationslinien abzustimmen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Bei der Planung und Baudurchführung Ihrer Anlagen sind die Schutzabstände (30 cm bzw. der Forderung der Betreiber, der DIN 1998, der DIN VDE 0800, Teil 2 & 4, DIN VDE 08/45, Teil 1 und DIN 0228 Teil 1-4) einzuhalten. Können die Schutzabstände nicht eingehalten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit uns durchzuführen. Sollten Änderungen an den Telekommunikationslinien erforderlich werden, sind die anfallenden Kosten ebenfalls vom Auftraggeber zu tragen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom informieren.</p> <p>Für Tiefbauunternehmen steht die "Trassenauskunft Kabel" (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html#. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.</p>			
<p>11a Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH 09.06.2021</p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH – Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 – 90449 Nürnberg – Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 		./.	./.
<p>11b Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH 09.06.2021</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p>		Es erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung zu Leitungen im Aufhebungsbereich. Eine erneute öffentliche Auslegung wird dadurch nicht erforderlich. Ansonsten wird zur Kenntnis genommen, dass der Träger sich nicht negativ zur vorgelegten Planung äußert.	Plan & Begründung

Lfd. Nr. Behörde/ TöB Stellungnahme	Eingangsdatum	Abwägungsvorschlag	Veran- lassung
<p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRG-O.Dresden@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Anlagen: Lageplan (-pläne)</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 		<p>Der der Stellungnahme beigefügte Leitungsplan (M 1: 500) zeigt keine Flurstücksgrenzen. Nach Überlagerung der Liegenschaftskarte liegen Leitungen im Bereich des Flurstücks 543, der Straßenparzelle des Bertolt-Brecht-Rings, und damit u.a. auch im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche und außerhalb der Baugebiete. Die Leitung im Änderungsbereich ist über die Lage in der festgesetzten Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Es ist nicht auszuschließen, dass im Aufhebungsbereich perspektivisch vorinstallierte Anschlussleitungen liegen, die ggf. nach Absprache zwischen dem Leitungsträger und den Grundeigentümern zurückgebaut werden sollen / können.</p>	
<p>12a Avacon Netz GmbH, Salzwedel</p> <p>Zu obengenannter Maßnahme geben wir grundsätzlich unsere Zustimmung. Die Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen. Zurzeit sind keine Vorhaben unsererseits geplant.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie bei Ihrer weiteren Planung folgende Punkte:</p> <p>Umverlegungen unserer Anlagen sollten möglichst vermieden werden.</p> <p>Mindest-/ Sicherheitsabstände zu unseren Anlagen müssen eingehalten werden.</p> <p>Einer Über-/ Unterbauung unserer Anlagen mit Bauwerken ohne vorherige Abstimmung wird nicht zugestimmt.</p> <p>Bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen muss die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen eingehalten werden.</p> <p>Eine Kostenübernahme muss geregelt und eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein.</p> <p>Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von zirka 10 Tagen zu berücksichtigen.</p>	<p>20.05.2021</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Träger seine grundsätzliche Zustimmung zur vorgelegten Planung äußert sowie dass er keine Vorhaben im Geltungsbereich plane.</p> <p>Die vorliegende Planung verändert keine vorhandenen Grenzen zwischen den Baugebieten (privat) und den öffentlichen Verkehrsflächen mit einigen Leitungstrassen. Sie schafft lediglich die Möglichkeit zur Bebauung eines weiteren Grundstücks. Die Hinweise betreffen im Übrigen die Planungsebene der Hochbauplanung und der Baudurchführung.</p>	<p>./.</p>
<p>12b Avacon Netz GmbH, Salzgitter</p> <p>Gern beantworten wir Ihre Anfrage. Der angefragte Bereich befindet sich nördlich des Leitungsschutzbereiches unseres Fernmeldekabels. Ebenfalls befinden sich unsere stillgelegten</p>	<p>15.06.2021</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Träger zur vorgelegten Planung keine Einwände oder Bedenken äußert.</p>	<p>./.</p>

Lfd. Nr. Behörde/ TöB Stellungnahme	Eingangsdatum	Abwägungsvorschlag	Veran- lassung																				
<p>Gashochdruckleitungen "SAW/ Winkelmannstr. - Bäckerei" GTL0003009 und "SAW/ Wohngebiet Arendseer Str." GTL0003011 innerhalb des angefragten Bereiches.</p> <p>Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.</p> <p>Änderungen der vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>		<p>Die mit unvollständigem Verlauf mitgeteilte Fernmeldeleitung liegt im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche (Teil des Flurstücks 543) zwischen den Flurstücken 414, 415, 419 und 422. Eine planungsrechtliche Sicherung dieser im öffentlichen Raum liegenden Leitung ist nicht erforderlich. Die aufgelassenen Gastransportleitungen sind für die vorliegende Planung nicht von Bedeutung, da sie westlich außerhalb des Geltungsbereichs mit einem kleinsten Abstand von knapp 28 m liegen.</p>																					
<p>13 Unterhaltungsverband "Jeetze", Salzwedel</p> <p>Entsprechend Begründung zum B-Plan Nr. 4-91 (Teil 2), Pkt. 2.10.5 Schutzgut Wasser verläuft das nächstgelegene Gewässer zweiter Ordnung ca. 8,5m westlich parallel zum Geltungsbereich. Die Belange des UHV Jeetze sind somit nicht betroffen.</p>	<p>07.06.2021</p>	<p>./.</p>	<p>./.</p>																				
<p>14 GDMcom mbH, Leipzig</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen etc. an Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, ONTRAS Gastransport GmbH sowie VNG Gasspeicher GmbH ab dem 01.01.2020 ausschließlich über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen sind.</p> <p>Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <table border="1" data-bbox="152 938 1144 1098"> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th> <th>Hauptsitz</th> <th>Betroffenheit</th> <th>Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td> <td>Halle</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)¹</td> <td>Schwaig b. Nürnberg</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>ONTRAS Gastransport GmbH²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>VNG Gasspeicher GmbH²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> </tbody> </table> <p>¹ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH ("FG") ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH ("FGT"), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).</p> <p>² Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich "Netz" zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich "Speicher" zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!</p>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	<p>12.05.2021</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Träger keine Einwände zur vorliegenden Planung hat.</p>	<p>./.</p>
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																				
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																				
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																				
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																				
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																				

Lfd. Nr. Behörde/ TöB Stellungnahme	Eingangsdatum	Abwägungsvorschlag	Veran- lassung
<p>Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.</p> <p>Anhang Auskunft Allgemein – Reg.-Nr.: 04022/21 – PE-Nr.: 04022/21</p> <ul style="list-style-type: none"> - ONTRAS Gastransport GmbH - Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) - VNG Gasspeicher GmbH - Erdgasspeicher Peissen GmbH <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p><i>Auflage:</i> Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig – also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn – eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Weitere Anlagenbetreiber <p>Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p>			
<p>15 BUND Sachsen-Anhalt e.V.</p> <p>Als im Land Sachsen-Anhalt tätige Naturschutzorganisation gemäß § 3 UmwRG sehen wir es als unsere gemeinsame Aufgabe an, auf die Umsetzung gesetzlicher Regelungen zur Einhaltung von umwelt- und artenschutzrechtlichen Bestimmungen hinzuweisen.</p> <p>Die vorliegende Planung hebt im Wesentlichen eine Fläche des bestehenden Bebauungsplans auf, die mit allgemeinen Wohngebieten überplant wurde, aber mangels Verfügbarkeit bzw. Umsetzungsbereitschaft der Nutzung nicht zugeführt werden kann. In den Baugebieten, die an den Aufhebungsbereich angrenzen, werden teilweise Anpassungen von Festsetzungen aus formalen Gründen notwendig.</p> <p>Da die vorliegende Planung eine Fläche der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Kernstadt betrifft, sie im Geltungsbereich die Möglichkeit der wohnbaulichen Inanspruchnahme reduziert und sie andererseits die Nutzungsentwicklung der Stadt aufgrund ihrer geringen Größe nicht maßgeblich beeinflusst, ist sie mit den Zielen der Landesraumordnung wie mit denen der regionalen Raumordnung vereinbar.</p> <p>Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt, somit entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.</p>	<p>31.05.2021</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Träger der vorgelegten Planung grundsätzlich zustimmt.</p>	<p>./.</p>

Lfd. Nr. Behörde/ TöB Stellungnahme	Eingangsdatum	Abwägungsvorschlag	Veran- lassung
<p>Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder der Schutzzwecke von Schutzgebieten nach Bundesnaturschutzgesetz, u.a. Natura-2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und gesetzlich geschützter Biotope und Arten ist durch das geplante Vorhaben nicht zu befürchten.</p> <p>Die Hansestadt Salzwedel erwirkt mit der vorliegenden Planung durch die Festsetzung der mit "Bereich der Aufhebung" benannten Fläche in ihr eine Aufhebung der Festsetzungen des 1996 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 4-91 (Teil 2) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße/ Groß Chüdener Weg". Der Aufhebungsbereich umfasst zeichnerisch definierte Teile der Flurstücke 90/2, 92/5 und 444 sowie das Flurstück 474 in Gänze (alle Flur 77, Gemarkung Salzwedel) von zusammen etwa 1,45 ha, die überwiegend als Grünland und im Süden baulich gemischt genutzt werden.</p> <p>Am Rande der allgemeinen Wohngebiete zu den Grünflächen des Außenbereiches hin wird teilweise zusätzlich ein 2 m breiter Streifen zum Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt, der im Aufhebungsbereich ca. 0,03 ha Fläche umfasst. Diese Maßnahme dient der Randeingrünung und Abschirmung der Baugebiete. Dies wird von Seiten des BUNB Landesverbandes Sachsen-Anhalt e.V. sehr begrüßt und als durchaus positiv bewertet.</p> <p>Ab Seite 15 wird unter Punkt "2.8.1 Eingriffsregelung" beschrieben, dass die Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt erfolgt, dem kann von unserer Seite zugestimmt werden. Der dann ab Seite 16 folgenden Auflistung der Berechnung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kann vollumfänglich gefolgt werden, sie ist mithin übersichtlich und nachvollziehbar. Ebenso verhält es sich mit der ab Seite 21 unter Punkt 4. Flächenbilanz" dargestellten Tabelle.</p> <p>Es handelt sich bei dem dargestellten Vorhaben um eine großflächige Aufhebung eines bereits festgesetzten Bebauungsplangebietes. Von der ursprünglich überplanten Fläche von 1,63 ha verbleiben lediglich 0,17 ha, welche als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.</p> <p>Von Seiten des BUND Landesverbandes Sachsen-Anhalt e.V. kann dem geplanten Vorhaben grundsätzlich zugestimmt werden, da es sich bei dem dargestellten Vorhaben um eine großflächige Aufhebung eines bereits festgesetzten Bebauungsplangebietes handelt und damit einer weiteren Ausbreitung von Siedlungsflächen, verbunden mit dauerhafter großflächiger Versiegelung, entgegengewirkt wird.</p>			

Örtliche Bauvorschrift

gem. § 85 BauO LSA über die Gestaltung baulicher Anlagen

(Dem Grunde nach unverändert aus der Urfassung übernommen; lediglich Rechtsbezüge und die Angaben zur Höhe der Geldbuße wurden an das aktuell gültige Recht des Landes Sachsen-Anhalt angepasst.)

- § 1 Die örtliche Bauvorschrift gemäß § 85 BauO LSA gilt im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4-91 (Teil 2) Wohngebiet "Nördlich Arendseer Straße/ Groß Chüdener Weg" Stadt Salzwedel.
- § 2 Im Plangebiet sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 36° und 45° als gleichschenkliges Satteldach, Krüppelwalmdach oder mit höhenmäßig versetzten Pultdächern entgegengesetzter Neigung zulässig. Bei Krüppelwalmdächern muss die zwischen den Abwalmungen verbleibende Firstlänge mindestens $\frac{2}{3}$ der Trauflänge betragen.
- § 3 Garagen und Nebengebäude sind ebenfalls mit einem geneigten Dach (Dachneigung >15°) zu versehen, wenn ihr Abstand zur Straßenverkehrsfläche an einer Seite weniger als 6 Meter beträgt.
- § 4 Die Dachdeckung ist mit roten bis rotbraunen Dachziegeln bzw. -steinen, die vergleichsweise nicht heller als RAL3000 und nicht dunkler als RAL3011 der Farbreihe rot sind, auszuführen.
- § 5 Die Gebäudefassade ist in Putz, in Klinker oder einer Kombination aus beiden Materialien auszuführen. Die Verwendung von Holz an der Außenfassade ist für Gebäudeteile in Kombination mit vorgenannten Materialien zulässig.
- § 6 Einfriedungen von Grundstücken gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur als Holzzäune mit gleichlangen, senkrecht stehenden Latten bis zu einer Höhe von 1,5 Metern oder als natürliche Hecke zulässig. Einfriedungen dürfen nicht über aufgemauerte Pfeiler oder Sockel verfügen.
- § 7 Müllboxen und Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich sind durch Bepflanzung gegen Einblicke abzuschirmen.
- § 8 Die örtliche Bauvorschrift tritt am Tag der Bekanntmachung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschrift in Kraft.
- § 9 Verstöße gegen die §§ 2-7 der örtlichen Bauvorschrift stellen Ordnungswidrigkeit gem. § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt dar. Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder ausführender Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden. Die Herstellung des dieser Vorschrift entsprechenden Zustandes kann verlangt werden.

Hansestadt Salzwedel

Nr. 4-91 (Teil 2)

Wohngebiet nördlich Arendseer Straße /

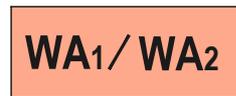
Groß Chüdener Weg

mit örtlicher Bauvorschrift

1. Änderung und Teilaufhebung

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete, s. textl. Festsetzungen § 1, 3, 4 und 7

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl als Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt, Traufhöhe (TH), s. textl. Festsetzungen § 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise



Baugrenze, s. textl. Festsetzungen § 3

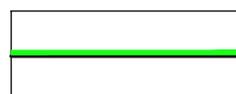


Stellung der baulichen Hauptanlagen, Hauptfistrichtung der Gebäude, s. textl. Festsetzungen § 3

Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich



Straßenbegrenzungslinie

Hansestadt Salzwedel

Nr. 4-91 (Teil 2)

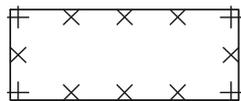
Wohngebiet nördlich Arendseer Straße /

Groß Chüdener Weg

mit örtlicher Bauvorschrift

1. Änderung und Teilaufhebung

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans



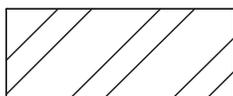
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4-91 (Teil 1) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4-91 (Teil 2) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße / Groß Chüdener Weg mit örtlicher Bauvorschrift"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2-91 "Arendseer Straße/ Wilhelm-Busch-Straße"



Bereich der Aufhebung

Hansestadt Salzwedel

Nr. 4-91 (Teil 2)

Wohngebiet nördlich Arendseer Straße /

Groß Chüdener Weg

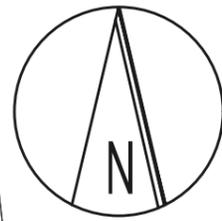
mit örtlicher Bauvorschrift

1. Änderung und Teilaufhebung

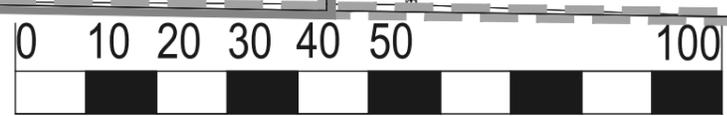


0,3	0,3
I	o
TH 4,0m	

Bebauungsplan Nr. 4-91 (Teil 1)
"Wohngebiet nördlich
Arendseer Straße mit ÖBV"



Bebauungsplan
Nr. 4-91 (Teil 2) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße / Groß Chüdener Weg
mit örtlicher Bauvorschrift"



Hansestadt Salzwedel
Nr. 4-91 (Teil 2)
**Wohngebiet nördlich Arendseer Straße /
Groß Chüdener Weg**
mit örtlicher Bauvorschrift
1. Änderung und Teilaufhebung

1613
314

Bebauungsplan
Nr. 2-91 "Arendseer Straße/ Wilhelm-Busch-Straße"

1656

1665

Stand: § 10 (1) BauGB

Bebauungsplan

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Textliche Festsetzungen

(Soweit sie die zeichnerischen Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung ergänzen; sachlich unverändert aus der Urfassung übernommen.)

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit folgenden Einschränkungen: Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind unzulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 1,0 Meter über der mittleren Höhe der OK des anliegenden Gehweges bzw. des anliegenden Wohnweges liegen.
- (2) Der Bezugspunkt für Höhenangaben an den Gebäuden ist die mittlere Höhe der Oberkante des an das Grundstück anliegenden Gehweges bzw. Wohnweges.
- (3) In den WA₁- und WA₂-Gebieten sind nur Gebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig.

§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
- (2) Die Hauptfirstrichtung muss der im Plan verzeichneten Richtung entsprechen.
- (3) In den WA₁- und WA₂-Gebieten ist ein zurücksetzen der Wohngebäudefassade hinter die straßenseitige Baugrenze nur von maximal 1 Meter zulässig. Bei Eckgebäuden gilt dies nur für die Traufseite.
- (4) Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Bauteile, die gemäß § 6 Abs. 7 BauO LSA nicht auf die Abstandsflächen anzurechnen sind, überschritten werden.
- (5) Garagen und Nebenanlagen in den WA₁-, WA₂- und MI₁-Gebieten sind im Bereich zwischen der bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten straßenseitigen Wohngebäudefassade und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Für Eckgrundstücke können auf der Giebelseite Ausnahmen zugelassen werden.

§ 4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) In den MI₁- und WA₂-Gebieten sind alle Öffnungen zu Wohn- und Schlafräumen, die nach Südosten - Süden - Südwesten ausgerichtet sind, mit Schallschutzfenstern $R_{Wmin} = 32$ dB auszurüsten. Von dem Einbau von Schallschutzfenstern kann abgesehen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz nachgewiesen wird.

§ 7 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- (1) Auf den gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist eine Bebauung erst nach vorhergehender Bodenuntersuchung und ggf. Bodensanierung zulässig.

Hansestadt Salzwedel

Nr. 4-91 (Teil 2)

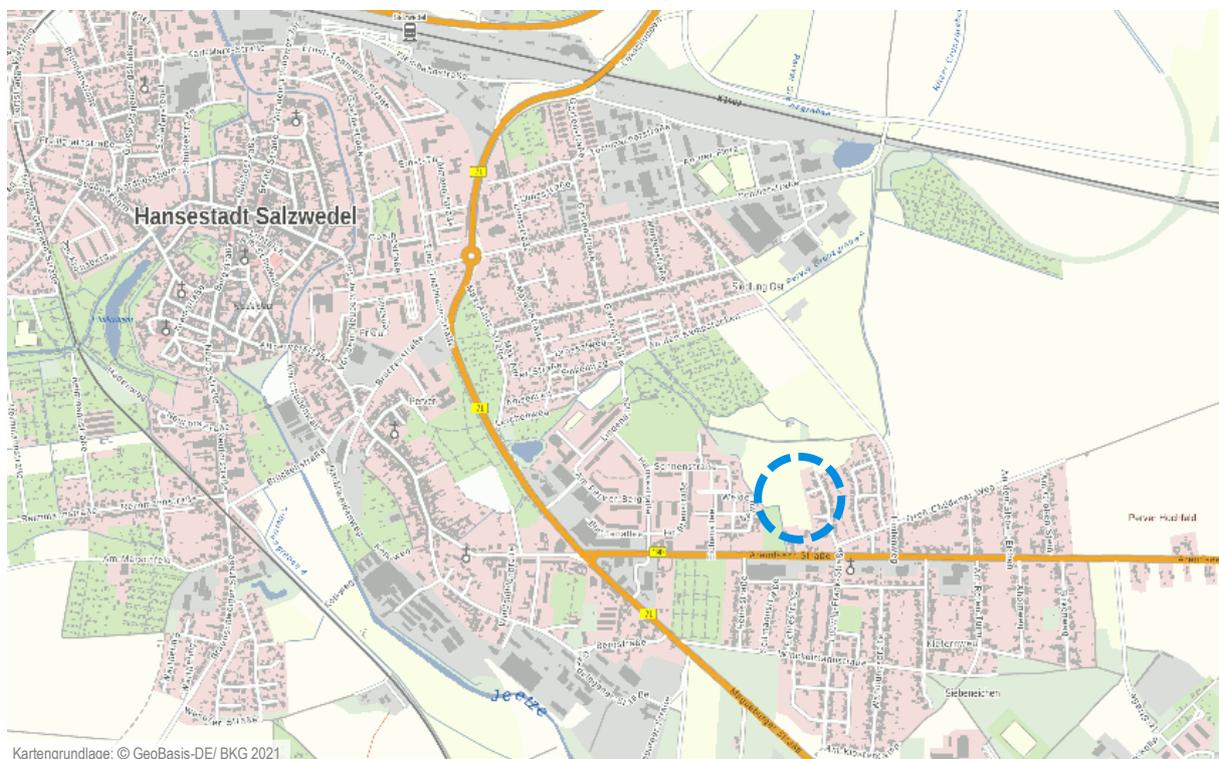
Wohngebiet nördlich Arendseer Straße /

Groß Chüdener Weg

mit örtlicher Bauvorschrift

1. Änderung und Teilaufhebung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4-91 (Teil 2) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße/ Groß Chüdener Weg" mit örtlicher Bauvorschrift 1. Änderung und Teilaufhebung



Stand Satzungsbeschluss: 08.2021
§ 10(1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Th. Söhrmann
Mitarbeit: A. Hoffmann, M. Pfau

Inhalt	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans / Rechtslage	6
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung: Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	8
2.0 Planinhalt/ Begründung	9
2.1 Begründung der Festsetzungen	10
2.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)	10
2.1.2 Verkehrsbezogene Festsetzungen/ verkehrliche Erschließung	12
2.1.3 Sonstige Planzeichen	12
2.2 Bergbau	13
2.3 Bodenschutz	14
2.4 Brandschutz	14
2.5 Denkmalschutz	14
2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	14
2.7 Kampfmittelbelastung	15
2.8 Natur und Landschaft	15
2.8.1 Eingriffsregelung	15
2.8.2 Artenschutz	17
2.9 Ver- und Entsorgung	17
2.10 Umweltbelange	17
2.10.1 Einleitung	17
2.10.2 Schutzgut Mensch	18
2.10.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	18
2.10.4 Schutzgüter Fläche und Boden	19
2.10.5 Schutzgut Wasser	19
2.10.6 Schutzgut Klima/ Luft	20
2.10.7 Schutzgut Landschaft	20
2.10.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
2.10.9 Wechselwirkungen	21
3.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift	21
4.0 Flächenbilanz	21
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	22
6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	23
7.0 Verfahrensvermerk	23
Anhang	24
Anhang 1 Bebauungsplan 04-91 (Teil 2) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße/ Groß Chüdener Weg" mit ÖBV	25

1.0 Vorbemerkung

Die Hansestadt Salzwedel liegt im Norden des Altmarkkreises Salzwedel. Sie setzt sich aus 17 Ortschaften mit 49 Ortsteilen zusammen und hat eine Bevölkerung von 23.379 mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen (Stand 30.06.2020) auf rd. 305 km² Katasterfläche. Größere Städte im Umkreis sind südöstlich Stendal, südwestlich Wolfsburg und westlich Uelzen. Naturräumlich liegt die Stadt in der Altmark, genauer auf den westlichen Altmarkplatten. Weiter westlich folgt die Lüneburger Heide, nördlich grenzt das Wendland an.

Die vorliegende Planung betrifft eine Fläche in der Gemarkung Salzwedel, genauer in der südöstlichen Kernstadt. Mit ihr wird der rechtswirksame Bebauungsplan für eine Fläche aufgehoben, für die eine Wohnbebauung zwar festgesetzt war, die sich aber über viele Jahre nicht hat realisieren lassen. Gleichzeitig werden die durch die Teilaufhebung bedingten, notwendigen Anpassungen der fortbestehenden Festsetzungen vorgenommen.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Raumordnung bezeichnet die zusammenfassende, überfachliche, überkommunal koordinierte Strukturierung des Raums. In Sachsen-Anhalt findet sie auf den Ebenen des Landesentwicklungsplans (LEP) und nachfolgend in den Regionalen Entwicklungsplänen (REP) statt. Die Inhalte des Landesentwicklungsplans werden in den Regionalen Entwicklungsplänen weiterentwickelt und konkretisiert. Dabei sind die im LEP festgelegten Ziele der Raumordnung in die Festlegungen der REP ebenfalls als Ziele der Raumordnung zu übernehmen.

Die in den jeweiligen Planwerken als Ziele der Raumordnung [Z] festgelegten Vorgaben zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums sind in den Aufstellungsprozessen abschließend unter- und gegeneinander abgewogen und sind daher sowie auf Grund der Bestimmung des § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) "*bei [...] raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen [...] zu beachten*". Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1 Abs. 4 mit gleicher Zielrichtung, dass Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind.

Über die Ziele der Raumordnung hinaus enthalten die Planwerke ergänzende Grundsätze [G] sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Diese sind in der kommunalen Bauleitplanung als abwägungsfähige Vorgaben der Raumordnung zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen so mit ihnen abgestimmt werden, dass die Grundsätze und Erfordernisse möglichst nicht beeinträchtigt werden. Eine abweichende Nutzungsentcheidung der Kommunen ist allerdings nach sachgerechter Abwägung möglich.

Nachfolgend werden die für die vorliegende Planung wesentlichsten Ziele [Z] und Grundsätze [G] der Raumordnung wiedergegeben, um darzulegen, in welchem raumordnerischen Rahmen sich die vorliegende Planung bewegt.

Landesentwicklungsplan

Derzeit gilt der Landesentwicklungsplan 2010¹. An die Bezeichnung der Festlegungskategorie schließen sich die Nennung des betroffenen Kapitels aus der beschreibenden Darstellung des LEP und ggf. genauere Angaben bzw. Erläuterungen des Festlegungsinhalts an.

¹ LEP 2010: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011; in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, 160).

Die Kernstadt Salzwedels ist im LEP zur Steuerung der Siedlungsentwicklung im System der zentralen Orte als Mittelzentrum festgelegt. *"Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln (Z 34)".* Darüber hinaus besitzt sie gleichzeitig für die übrigen Orte im Stadtgebiet die Aufgabe als Grundzentrum (Z 30). *"Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als*

- *Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,*
- *Wohnstandorte,*
- *Standorte für Bildung und Kultur,*
- *Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln (Z 28)."*

Weitere wesentliche Festlegungen des Landesentwicklungsplans sind:

- Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung Nr. VII "Erdgasfelder Altmark" (Z 136 – LEP 2010 Kap. 4.2.3.) untertägig im gesamten Stadtgebiet: *"Die Erdgaslagerstätte Altmark befindet sich in der Endphase der Gewinnung. Aufgrund der geologischen Strukturen der Großlagerstätte Altmark ist eine Nachnutzung als Speicher möglich."*
- "Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen" im Bestand (Z 78 – LEP 2010 Kap. 3.3.2.): Hier im Verlauf der Bundesstraßen B 71 (Ernst-Thälmann-Straße/ Magdeburger Straße) und B 190 (Arendseer Straße).
- "Überregionale Schienenverbindung" im Verlauf der Strecke Stendal – Salzwedel – Uelzen, DB-Streckennummer 6899 (Z 72 – LEP 2010 Kap. 3.3.1.).

Regionaler Entwicklungsplan

Die Regionalplanung wird durch den Zweckverband "Regionale Planungsgemeinschaft Altmark" aufgestellt. Sie besteht aus mehreren Planwerken:

- Regionaler Entwicklungsplan Altmark 2005².
- Ergänzung zum REP Altmark 2005: Sachlicher Teilplan "Wind"³.
> Nicht relevant für die vorliegende Planung.
- 1. Änderung der Ergänzung zum REP Altmark 2005: Sachlicher Teilplan "Wind"⁴.
> Nicht relevant für die vorliegende Planung.
- Ergänzung zum REP Altmark 2005: Sachlicher Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur"⁵.
- 2. Änderung der Ergänzung zum REP Altmark 2005: Sachlicher Teilplan "Wind"⁶.
> Nicht relevant für die vorliegende Planung.

² REP ALTMARK 2005: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark. In Kraft seit 2005.

³ REP ALTMARK "WIND": Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 um den sachlichen Teilplan "Wind" für die Planungsregion Altmark. In Kraft seit 20.02.2013 (Abl. AMK-SAW S. 22).

⁴ REP ALTMARK "WIND", 1. ÄND.: 1. Änderung der Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 um den sachlichen Teilplan "Wind" für die Planungsregion Altmark. In Kraft seit 18.02.2015 (Abl. AMK-SAW S. 35).

⁵ REP ALTMARK "DASEINSVORSORGE": Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 um den sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur". In Kraft seit 23.05.2018 (Abl. AMK-SAW S. 33).

⁶ REP ALTMARK "WIND", 2. ÄND.: 2. Änderung der Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 um den sachlichen Teilplan "Wind" für die Planungsregion Altmark. In Kraft seit 26.09.2018 (Abl. AMK-SAW S. 80).

Die folgende Planung befindet sich derzeit in Aufstellung:

- Anpassung des REP Altmark 2005 an den Landesentwicklungsplan 2010⁷.

Die landesplanerische Festlegung Salzwedels als Mittelzentrum (Z) wird durch den sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" des REP Altmark durch eine zeichnerische Abgrenzung des Gebietes des zentralen Orts räumlich konkretisiert (Z – REP 2005 Kap. 5.3.): Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt am Rande der zusammenhängenden Siedlungsfläche im Südosten der Kernstadt und damit im abgegrenzten Mittelzentrum.

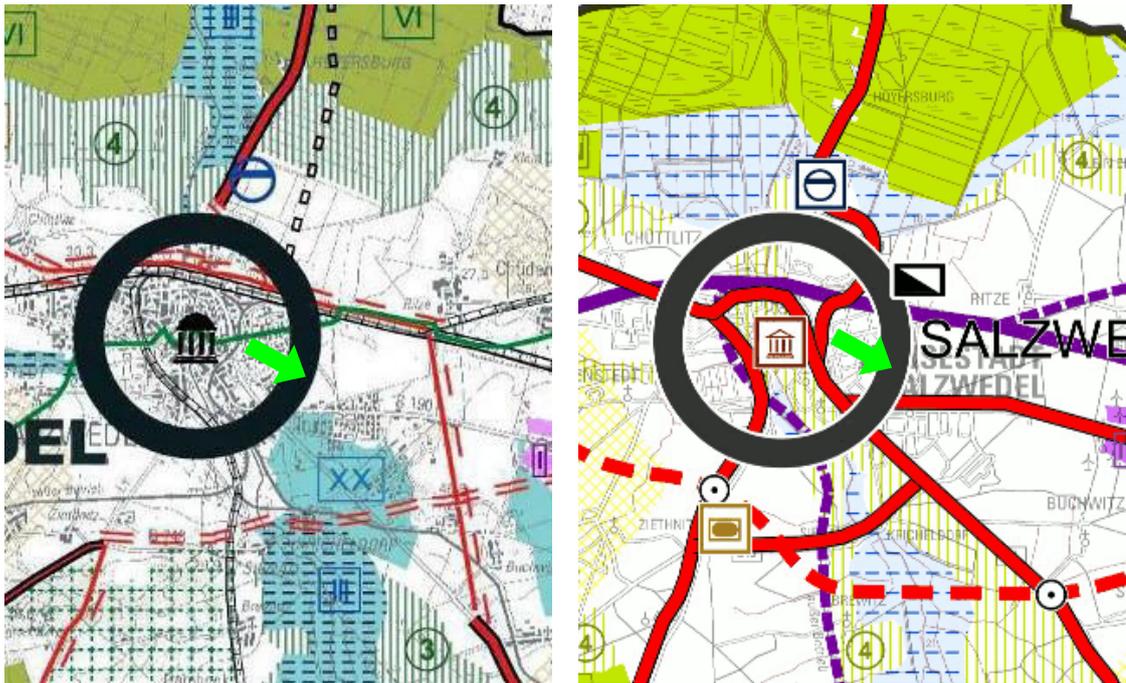


Abb. 1 (links): Regionalplanung (rechtsverbindlich): Eigene Kollage der Planungen REP Altmark 2005, Ergänzung "Wind" mit 1. & 2. Änderung sowie Ergänzung "Daseinsvorsorge" (Ausschnitt o.M.; Hinweispfeil auf Lage des Plangebiets)

Abb. 2 (rechts): Regionalplanung (in Aufstellung): Arbeitskarte des 1. Entwurfs (2019): REP Altmark 2005 nach Anpassung an den LEP 2010. (Ausschnitt o.M.; Hinweispfeil auf Lage des Plangebiets)

Die zeichnerischen Darstellungen des REP Altmark 2005 (samt Ergänzungen) bzw. des 1. Entwurfs seiner Anpassung an den Landesentwicklungsplan 2010 enthalten folgende für die vorliegende Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Vorranggebiete für Wassergewinnung Nr. XX: Salzwedel (Z – REP 2005 Kap. 5.4.3. bzw. Z – REP "Anpassung LEP" Kap. 5.2.4)

Das dem Vorranggebiet für Wassergewinnung zugrundeliegende Wasserschutzgebiet wurde durch die untere Wasserbehörde beim Altmarkkreis Salzwedel 2008 aufgehoben. Mit der Überarbeitung soll das Vorranggebiet für Wassergewinnung daher entfallen.

⁷ REP ALTMARK "ANPASSUNG LEP": Anpassung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 an den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA). Verfahrensstand: Abwägungsvorschläge (Tabelle) zu den Stellungnahmen zum 1. Entwurf wurden veröffentlicht.

- Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung (gesamtes Stadtgebiet; untertägig; keine zeichnerische Darstellungen):
 - Nr. II: Erdgasförderfeld Altmark/ Altmarkkreis Salzwedel (Z – REP 2005 Kap. 5.4.4.) bzw.
 - Nr. II: Erdgasfeld Altmark (Z – REP "Anpassung LEP" Kap. 5.2.3.).
- Straßenverkehr: Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung (Z – REP 2005 Kap. 5.7.3.) bzw. Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen -Bestand- (Z – REP "Anpassung LEP" Kap. 4.3.2.):
 - Im Verlauf der Bundesstraßen, u.a. Arendseer Straße (B 190).

Vereinbarkeit des Bauleitplans mit der Raumordnung

Die vorliegende Planung hebt im Wesentlichen eine Fläche des bestehenden Bebauungsplans auf, die mit allgemeinen Wohngebieten überplant wurde, aber mangels Verfügbarkeit bzw. Umsetzungsbereitschaft der Nutzung nicht zugeführt werden kann. In den Baugebieten, die an den Aufhebungsbereich angrenzen, werden teilweise Anpassungen von Festsetzungen aus formalen Gründen notwendig. Da die vorliegende Planung eine Fläche der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Kernstadt betrifft, sie im Geltungsbereich die Möglichkeit der wohnbaulichen Inanspruchnahme reduziert und sie andererseits die Nutzungsentwicklung der Stadt aufgrund ihrer geringen Größe nicht maßgeblich beeinflusst, ist sie mit den Zielen der Landesraumordnung wie mit denen der regionalen Raumordnung vereinbar.

1.2 Entwicklung des Plans / Rechtslage

Rechtsgrundlage bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die folgenden Gesetze und Verordnungen:

- BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939).
- BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- PlanZV: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- KVG LSA: Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch G vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100).
- BauO LSA: Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch G vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt und durch den

Stadtrat als Satzung gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 45 KVG LSA beschlossen. Die rechtliche Grundlage der örtlichen Bauvorschrift liegt in § 85 BauO LSA, insbesondere im Absatz 3.

Entwicklungshierarchie Flächennutzungsplan > Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB

Im Änderungsbereich der vorliegenden Planung wird im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dargestellt. Die getroffenen Festsetzungen, im Wesentlichen allgemeine Wohngebiete und eine Verkehrsfläche, sind aus dieser Darstellung entwickelbar. Da im Aufhebungsbereich keine Regelungen zur Bodennutzung getroffen werden, gibt es in ihr keinen Planungsinhalt, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein muss.

Bestehende Bebauungspläne

Die vorliegende Planung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-91 (Teil 2) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße/ Groß Chüdener Weg" ('Urfassung'). Eine Abbildung ist im Anhang 1 wiedergegeben, überlagert durch den Änderungs- und den Aufhebungsbereich der vorliegenden Planung. An die Urfassung grenzen westlich der Bebauungsplan Nr. 4-91 (Teil 1) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße" mit örtlicher Bauvorschrift und südlich der Bebauungsplan Nr. 2-91 "Arendseer Straße/ Wilhelm-Busch-Straße" direkt an.

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Das vereinfachte Verfahren wird angewendet, da die vorliegende Planung

1. die Grundzüge der Planung der Urfassung nicht berührt,
2. keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, vorbereitet oder begründet,
3. keine Anhaltspunkte dafür bietet, eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder der Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes auszulösen sowie
4. keine Anhaltspunkte dafür bietet, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Zu 1.: Die Grundzüge der Planung der Urfassung werden durch die kleinflächige Aufhebung und damit die geringe Änderung des Verhältnisses zwischen den bebaubaren Flächen (im Wesentlichen allgemeine Wohngebiete und Verkehrsflächen) und den nicht bebaubaren Flächen der Freiraumnutzungen nicht berührt, siehe auch: Tabelle Flächenbilanz vor und nach der vorliegenden Planung (Seite 22).

Zu 2.: Die Aufhebungen von allgemeinen Wohngebieten, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen und von Grünflächen (zusammen rd. 1,45 ha) sowie die Änderung von allgemeinen Wohngebieten und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (zusammen rd. 0,17 ha) lösen keine Pflichten zu Umweltverträglichkeitsprüfungen aus, weder nach Bundes- noch nach Landesrecht.

Zu 3.: Die nächstliegenden Natura-2000-Gebiete sind:

- FFH 219 LSA "Jeetze zwischen Beetzendorf und Salzwedel" (EU-Nr. 3232-302), in rd. 2,0 km südwestlich,

- FFH 288 LSA "Beeke-Dumme-Niederung" (EU-Nr. 3132-302),
in rd. 2,3 km nordwestlich sowie
- FFH 1 LSA "Landgraben-Dumme-Niederung nördlich Salzwedel"
(EU-Nr. 3132-301), dort zugleich EU-Vogelschutzgebiet SPA 8 LSA
"Landgraben-Dumme-Niederung" (EU-Nr. 3132-401),
in rd. 4,1 km nördlich.

Aufgrund der Entfernungen der genannten Natura-2000-Gebiete zur vorliegenden Planung und wegen des Planungsinhalts, Aufhebung von bebaubaren, aber bisher größtenteils nicht bebauten Flächen (bspw. allgemeine Wohngebiete, Verkehrsflächen) und von Grünflächen sowie Überplanung von rechtswirksamen allgemeinen Wohngebieten mit Verkehrsfläche, ist eine Schädigung der Schutzziele nicht zu erwarten.

Zu 4.: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gem. § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU, der sogenannte Seveso-III-Richtlinie, in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf u.a. die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Durch die vorliegende Planung werden weder Betriebsbereiche mit einem Potenzial für die benannten Auswirkungen geplant noch werden die Distanzen zu solchen ggf. vorhandenen Betrieben in der Stadt verringert.

Das Baugesetzbuch bestimmt, dass bei einem Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren, siehe § 13 Abs. 3 BauGB, von der Durchführung einer Umweltprüfung, von der Anfertigung des Umweltberichts, von den Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB abgesehen wird. Zudem kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Hansestadt Salzwedel hat von dieser letztgenannten Möglichkeit aufgrund des überschaubaren Planungsinhaltes Gebrauch gemacht.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung: Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung und Teilaufhebung

Im Entwurf des Flächennutzungsplans (Neuaufstellung) der Hansestadt Salzwedel werden im Aufhebungsbereich des Bebauungsplans Grünfläche und Wohnbaufläche (südliches Grundstück) dargestellt. In diesem Bereich sind im Bebauungsplan bisher allgemeine Wohngebiete, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sowie öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Das Landesverwaltungsamt als Genehmigungsbehörde für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hat in der Darstellung von Grünfläche auf Flächen, die in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Wohngebiet festgesetzt sind, einen Mangel gesehen, da das Entwicklungsgebot verletzt sei. Daher wurde eine 0,8 ha große Teilfläche, auf der sich vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung widersprechen, von der Genehmigung ausgenommen. Die vorliegend geplante Aufhebung ist notwendig, um den nicht genehmigten Bereich des Flächennutzungsplans nachträglich genehmigen zu lassen. Im Ergebnis der Aufhebung durch die vorliegende Planung wird die Bebaubarkeit des Aufhebungsbereichs sich nach den §§ 34 und 35 BauGB richten.

Der für die beschriebene Nachgenehmigung notwendige Aufhebungsbereich durchtrennt teilweise in den angeschnittenen allgemeinen Wohngebieten die durch Baugrenzen umgrenzten, bebaubaren Flächen, die sogenannten Baufenster. Sie sind dann nicht mehr abgeschlossen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, diese Umgrenzungen wieder zu schließen. Zu diesem Zweck wird einerseits der Aufhebungsbereich nach Süden auf eine Fläche ausgedehnt, auf der sich die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan beabsichtigte Wohnnutzung ebenfalls nicht realisieren lässt, da sie bereits anderweitig genutzt wird. Zum anderen werden im Änderungsbereich der vorliegenden Planung die östlich an den Aufhebungsbereich angrenzenden Flächen allgemeiner Wohngebiete in dem Umfang mit aufgenommen, wie es die Schließung der Baufenster erfordert. Die übrigen den Geltungsbereich betreffenden Festsetzungen und anderen Regelungen sollen aus der rechtskräftigen Urfassung des Bebauungsplans übernommen werden. Dabei ergibt sich z.T. die Notwendigkeit, aufgrund geänderter gesetzlicher Rahmenbedingungen die Texte an diese Änderungen anzupassen.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuchs (§ 13 Abs. 3 BauGB) wird bei der Planaufstellung von der Umweltprüfung und der Anfügung einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Aufgrund des flächenmäßig und sachlich überschaubaren Planungsinhalts sieht die Hansestadt Salzwedel zudem von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ab.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Die Bestimmungen der vorliegenden Planung bestehen aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Die Inhalte der textlichen Festsetzungen sind aus der Urfassung des Bebauungsplans grundsätzlich übernommen, aber nur soweit sie den räumlichen Geltungsbereich oder die dort getroffenen zeichnerischen Festsetzungen betreffen bzw. sie ergänzen. Aus diesem Grund sind von den textlichen Festsetzungen der Urfassung folgende Stellen nicht übernommen worden: § 1 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 5, § 6 sowie die Pflanzliste. Sie betreffen erstens Mischgebiete (MI), zweitens Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern und drittens Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Im Übrigen wurden die Festsetzungstexte vollständig übernommen, um eine grundsätzliche Textgleichheit zwischen den beiden Bebauungsplänen zu erhalten. Dadurch wird in den Festsetzungen auch von Mischgebieten (MI₁) gesprochen, obgleich im Geltungsbereich der vorliegenden Planung keine Mischgebiete festgesetzt werden. Die ebenfalls in den textlichen Festsetzungen der Urfassung benannten Mischgebiete (MI₂) wurden aus der vorliegenden Planung herausgelassen, da es bereits in der Urfassung keine zeichnerisch bestimmten MI₂ gibt und es sich also um einen Textfehler der Festsetzungen handelt.

Bebauung vorgesehener Fläche wird als allgemeine Wohngebiete in zwei unterschiedlichen Ausprägungen (WA₁ und WA₂) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO bestimmt, so auch die Baugebiete im Änderungsbereich. Auch die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Baugebiete sind allgemeine Wohngebiete. Die Unterschiedlichkeit der beiden allgemeinen Wohngebiete ergibt sich aus dem Umstand, dass für die WA₂-Gebiete die textliche Festsetzung § 4 Maßnahmen zum Schallschutz aufgrund der Nähe zu den Lärmemissionen der Arendseer Straße (B 190) zutrifft. An den Festsetzungen der allgemeinen Wohngebiete WA₁ (rd. 0,12 ha) und WA₂ (rd. 0,03 ha) und der textlichen Festsetzung § 4 wird deshalb festgehalten.

Die textliche Festsetzung § 1 Abs. 2 der Urfassung betrifft die dort festgesetzten Mischgebiete. Sie wurde nicht in die vorliegende Planung übernommen, da in ihr keine Mischgebiete festgesetzt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Die vorliegende Planung setzt als Maße der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO die Grundflächenzahl mit 0,3, die Geschossflächenzahl als Höchstmaß mit 0,3, die Zahl der Vollgeschosse mit "eingeschossig" (I) und die Traufhöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt mit 4,0 m fest. Die textliche Festsetzung § 2 bestimmt ergänzend die maximale Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens, die Maximalzahl der Wohnungen je Gebäude sowie den Bezugspunkt zur Traufhöhenbestimmung. Die jeweiligen Zahlenwerte sind unverändert aus der Urfassung übernommen. Ein Abweichen von ihnen ist städtebaulich nicht sinnvoll, da das einheitliche Planungskonzept der Urfassung gewahrt werden soll.

Bauweise und Baugrenzen

Es werden die folgenden zeichnerischen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 getroffen:

- Die Stellung der baulichen Hauptanlagen.
- Die offene Bauweise (i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO).
- Die überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenzen (i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO).

Die zeichnerischen Festsetzungen werden ergänzt durch die textlichen Festsetzungen § 3. Es ist planerische Absicht, bei den in die vorliegende Planung übernommenen textlichen Festsetzungen den gleichen Wortlaut wie in der Urfassung zu verwenden, für eine einheitliche Planungsgrundlage. Daher beinhaltet der § 3 Abs. 5 auch MI₁-Gebiete, obgleich die vorliegende Planung keine Mischgebiete festsetzt. Der § 3 der Urfassung zählt in Absatz 5 allerdings auch MI₂-Gebiete auf, die in den zeichnerischen Festsetzungen der Urfassung hingegen nicht verwendet wurden. Dieser Fehler wurde nicht in die vorliegende Planung übernommen.

Durch die teilweise Aufhebung der Festsetzungen der Urfassung werden die aus Baugrenzen gebildeten Umgrenzungen der bebaubaren Grundstücksflächen, die sogenannten Baufenster, teilweise geöffnet. Mit den im Änderungsbereich festgesetzten Baugrenzen werden diese wieder geschlossen. Dabei werden die Abstandsmaße der Baugrenzen zu den Flurstücksgrenzen weitgehend aus dem Planungskonzept der Urfassung übernommen, um diesbezüglich eine Einheitlichkeit der Planungen zu erreichen. Es handelt sich dabei um den seitlichen Abstand von 3 m zum Baugebietsrand bzw. zur Flurstücksgrenze und um den Abstand von 5 m zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Die Tiefe der in den Änderungsbereich hineingeführten Baufenster von 13 m wird dabei fortgesetzt. Die Tiefe der neu geplanten überbaubaren Grundstücksfläche im WA₁ wurde mit minimal 15 m festgesetzt, um in diesem Baufenster eine flexible Nutzbarkeit auch bei einer Bebauung mit Nord-Süd-Ausrichtung zu ermöglichen.

2.1.2 Verkehrsbezogene Festsetzungen/ verkehrliche Erschließung

Die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sowie der Straßenbegrenzungslinien erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Die im Änderungsbereich vorhandene Verkehrsfläche von rd. 0,01 ha bzw. die nördlich des WA₁ an ihn angrenzende werden unverändert aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen. Auf den Rand der Verkehrsflächen wird durch die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien hingewiesen.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über die ca. 470 m Fußweg entfernte, südöstlich in der Arendseer Straße liegende Haltestelle "Lindenweg". Dort halten der City-Rufbus Salzwedel und die beiden landesbedeutsamen Hauptlinien 200 (Salzwedel – Arendsee – Seehausen – Wittenberge) und 500 (Salzwedel – Fleetmark – Brunau – Kalbe/M.). Nächstgelegener Bahnanschluss ist der in rd. 3,1 km Fußweg entfernte Bahnhof Salzwedel.

2.1.3 Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Bei der Kennzeichnung handelt es sich um die Altlast 9087 der ehemaligen Straßenmeisterei Salzwedel. Sie befindet sich im Aufhebungsbereich. Auswirkungen der Altlast auf die Umgebung sind nicht bekannt.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt gem. § 9 Abs. 6 BauGB. Er umfasst rd. 1,63 ha. Die Abgrenzung ergibt sich aus dem zur Umsetzung des Planungsziels erforderlichen Bereich der Aufhebung (rd. 1,45 ha) sowie dem in Konsequenz der Aufhebung erforderlichen Änderungsbereich (rd. 0,17 ha).

Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne

Zur umfassenden Information über bestehendes Planungsrecht in Nachbarschaft zur vorliegenden Planung werden die entsprechenden Grenzen der Bebauungspläne Nr. 4-91 (Teil 2) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße/ Groß Chüdener Weg" mit örtlicher Bauvorschrift, Nr. 4-91 (Teil 1) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße" mit örtlicher Bauvorschrift sowie Nr. 2-91 "Arendseer Straße/ Wilhelm-Busch-Straße" wiedergegeben.

Bereich der Aufhebung

Die Hansestadt Salzwedel erwirkt mit der vorliegenden Planung durch die Festsetzung der mit "Bereich der Aufhebung" benannten Fläche in ihr eine Aufhebung der Festsetzungen des 1996 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 4-91 (Teil 2) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße/ Groß Chüdener Weg". Der Aufhebungsbereich umfasst zeichnerisch definierte Teile der Flurstücke 90/2, 92/5 und 444 sowie das Flurstück 474 in Gänze (alle Flur 77, Gemarkung Salzwedel) von zusammen rd. 1,45 ha, die überwiegend als Grünland und im Süden baulich gemischt genutzt werden. Die Aufhebung der in der Urfassung festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA₁ und WA₂ ist der wesentliche Zweck der vorliegenden Planung. Die Aufhebung der Festsetzungen ist städtebaulich geboten, da eine Umsetzung nicht erfolgen kann: Die Grundeigentümer eines großen Teilflächen setzen seit 1996 die wohnbauliche Nutzung weder selbst um, noch ermöglichen sie sie durch Verkauf der Flächen. Die kleinere Teilfläche wird bereits baulich gemischt genutzt. Planungsrechtlich folgt daraus die Notwendigkeit, das wohnbauliche

Nutzungspotenzial an dieser Stelle aufzuheben, um es an anderem Ort im Stadtgebiet verwirklichen zu können. Die im Aufhebungsbereich tatsächlich vorhandenen Nutzungen bedürfen keiner planungsrechtlichen Grundlage einer Nutzungsfestsetzung in einem Bebauungsplan. Die in der Urfassung festgesetzten, aber nicht realisierbaren allgemeinen Wohngebiete von ca. 0,86 ha werden daher zusammen mit den sie ergänzenden und ohne sie sinnlosen Festsetzungen der Verkehrsflächen (insgesamt ca. 0,12 ha) sowie der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche von ca. 0,06 ha aufgehoben. In Konsequenz der Aufhebung des wohnbaulichen Nutzungspotenzials wird es auf der übergeordneten Planungsebene des Flächennutzungsplans der Hansestadt Salzwedel möglich, in einem Teilbereich der Aufhebung Grünfläche darzustellen.

Die Führung der Grenzen zwischen den allgemeinen Wohngebieten und den davon westlich liegenden Nutzungen des Außenbereichs, festgesetzt als öffentliche und private Grünflächen, ist teilweise nicht zweifelsfrei nachvollziehbar bemäßt. Stattdessen wurden für die vorliegende Planung im Norden und im Süden aufgreifbare Grenzen verlängert bis sie auf vorhandene Flurstücksgrenzen treffen. Dadurch werden zusätzlich zu den allgemeinen Wohngebieten auch Festsetzungen von Grünflächen im Umfang von ca. 0,41 ha aufgehoben. Die darin enthaltenen Bereiche der öffentlichen Grünflächen "Parkanlage" waren in der beabsichtigten Nutzung als Verbindungen zwischen den Siedlungsflächen und den eigentlichen, großflächigen Grünräumen der Parkanlagen gedacht. Die Umsetzung dieser Planungsabsicht ist ebenso wie die der wohnbaulichen Nutzung gescheitert. Die Nutzung der privaten Grünfläche im Aufhebungsbereich wird in der Urfassung nicht näher bestimmt. Die aktuell tatsächlich im Aufhebungsbereich vorhandenen Nutzungen sind überwiegend Grünland und teilweise gemischte bauliche Nutzungen. Sie brauchen, wie erwähnt, keine planungsrechtliche Grundlage durch eine Nutzungsfestsetzung in einem Bebauungsplan.

Am Rande der allgemeinen Wohngebiete zu den Grünflächen hin und damit zum Außenbereich wird auf den Baugebieten teilweise zusätzlich ein 2 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, der im Aufhebungsbereich ca. 0,03 ha Fläche umfasst. Er sollte der Randeingrünung und Abschirmung der Baugebiete dienen und würde sich gleichzeitig gegenüber der vorherigen Nutzung positiv in der Bilanz der Urfassung von Eingriffen einerseits sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen andererseits auswirken. Durch die Planung der Aufhebung entfallen aber auch eine Versiegelbarkeit von ca. 0,37 ha in den allgemeinen Wohngebieten sowie von ca. 0,18 ha der Verkehrsflächen und der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche. Auf einen Ersatz des Anpflanzstreifens am durch die Aufhebung neu entstehenden Siedlungsrand wird verzichtet, um die dortigen Baugebiete nicht nachträglich mit einer Pflicht zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern zu belegen. Im unveränderten Teil des ursprünglichen Bebauungsplans bleiben mehr als 6,9 ha Grünflächen mit Bepflanzungsfestsetzungen sowie rd. 0,25 ha Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestehen. In der Gesamtschau hält die Hansestadt Salzwedel daher die Aufhebung von rd. 0,03 ha Anpflanzfläche für vertretbar.

2.2 **Bergbau**

Der Geltungsbereich ist wie das übrige Stadtgebiet Teil des Bergwerkseigentumsfelds "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen" (Berechtsamsnr. III-A-a/h-49/90/847) mit dem Bodenschatz "feste, flüssige und gasförmige Kohlenwasserstoffe sowie Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose Speicherung". Auf diesen Sachverhalt weist ein Hinweis auf der Planzeichnung hin.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt nicht vor.

2.3 Bodenschutz

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans einhergehende Versiegelbarkeit des Bodens ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz abzuhandeln und nach Abwägung durch die Hansestadt Salzwedel auszugleichen. Die konkrete Eingriffsregelung ist im Kap. 2.8.1 zu finden. Nach deren Ergebnis wird durch die vorliegende Planung kein auszugleichender Eingriff erzeugt. Vielmehr ergibt sich aufgrund der großflächigen Aufhebung von Baugebieten und Verkehrsflächen ein 'Aufwertungsüberschuss'.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

- Die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG.
- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z.B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.).

2.4 Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind im Rahmen der Bauantragsstellung oder der Bauanzeige einvernehmlich zwischen den Bauwilligen, dem Stadtbrandmeister der Feuerwehr und dem Brandschutzprüfer beim Altmarkkreis Salzwedel zu regeln.

2.5 Denkmalschutz

Baudenkmale oder archäologische Kultur- oder Flächendenkmale sind im Geltungsbereich der vorliegenden Planung und seiner relevanten Umgebung nicht bekannt.

Grundsätzlich gilt, dass bei bodeneingreifenden Maßnahmen die Einhaltung denkmalrechtlicher Meldepflichten im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu beachten sind: Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals der unteren Denkmalschutzbehörde beim Altmarkkreis Salzwedel anzuzeigen und zu schützen sowie bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Innerhalb der vorliegenden Planung sind auf Grundlage der Festsetzungen keine Vorhaben zulässig, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären.

Es sind in der Umgebung des Geltungsbereichs keine Anlagen oder Betriebe bekannt, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und dadurch entsprechend der "Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG" einen Achtungsabstand (Abstandsklassen 200 m, 500 m, 900 m oder 1.500 m) zu schutzwürdigen Nutzungen in der Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse auslösen.

2.7 Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung des Geltungsbereichs ist nicht bekannt.

Laut § 13 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt hat für Baugrundstücke 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 mit den erforderlichen Unterlagen einzureichen.

2.8 Natur und Landschaft

2.8.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen.

Bestand

Da der Geltungsbereich in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegt, ist der Bestand auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4-91 (Teil 2) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße/ Groß Chüdener Weg" zu beschreiben. Im Aufhebungsbereich sind in der Urfassung allgemeine Wohngebiete sowie öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit sind eine 30-prozentige Versiegelung durch die Hauptnutzung und weitere 15 % für Nebenanlagen planungsrechtlich herstellbar. 55 % der Grundstücksflächen müssen unversiegelte Gartennutzung sein. Darüber hinaus wurde auf einigen Baugebieten entlang der Grundstücksränder zum Außenbereich hin die Pflanzung einer Strauch-Baum-Hecke festgesetzt.

Der Änderungsbereich umfasst nur allgemeine Wohngebiete und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich".

Vermeidung/ Minimierung

Mit der vorliegenden Planung wird zuvorderst die Aufhebung von festgesetzten allgemeinen Wohngebieten geplant. Eine Minimierung der Planung ist daher nicht im Sinne des Naturhaushalts. Bei den aufgrund einer Abgrenzungsproblematik ebenfalls mit aufgehobenen Grünflächen bereitet die Aufhebung keinen Eingriff vor. Die im Änderungsbereich der Planung festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind auch im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits

bestimmt. Planungsrechtlich wird mit ihnen daher kein neuer Eingriff durch Versiegelung vorbereitet, der vermieden oder minimiert werden müsste.

Planung und Bilanzierung

Grundlage der Bilanz ist das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt⁸. Die Bewertung der naturräumlichen Schutzgüter erfolgt durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biototyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biototyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. In der nachfolgenden Bilanzierungstabelle werden in der linken Hälfte den Flächenwerten des Ist-Zustands der Urfassung zur vorliegenden Planung sowie in der rechten Tabellenhälfte die Flächenwerte des mit der vorliegenden Planung erreichten Zustands gegenübergestellt, der im Aufhebungsbereich der tatsächlich vorhandenen Nutzung entspricht.

Tabelle: Berechnung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz der vorliegenden Planung

Berechnung der Flächenwerte des Eingriffsortes, vor und nach der Planung							
Ist-Zustand (Planungsrechtlicher Bestand)				Planung			
Festsetzung / Biototyp [Code]	Fläche [m ²]	Wertfaktor	Flächenwert	Festsetzung / Biototyp [Code]	Fläche [m ²]	Wertfaktor	Flächenwert
Allgemeine Wohngebiete, versiegelbar (GRZ 30% + Überschreitung 15%) [BSE]	4.574	0	-	Allgemeine Wohngebiete, versiegelbar (GRZ 30% + Überschreitung 15%) [BSE]	719	0	-
Allgemeine Wohngebiete, nicht versiegelbar: mit Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend heimischen Arten [HHB]	306	16	4.896	Allgemeine Wohngebiete, nicht versiegelbar (55%) [PYF]	879	7	6.153
Allgemeine Wohngebiete, nicht versiegelbar (55%) (ohne HHB) [PYF]	5.285	7	36.995	Gebäude [BWF, BWG]	295	0	-
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" & "Öffentliche Parkfläche"; "Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche" [VSB/ VPB]	1.934	0	-	Hofffläche [VWX]	1.309	2	2.618
Öffentliche Grünfläche "Parkanlage" [PYC]	947	10	9.470	Haugarten [PYF]	1.416	7	9.912
Private Grünfläche [PYF]	3.207	7	22.449	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" [VSB]	130	0	-
Summe	16.253			Mesophiles Grünland [GMA]	11.505	18	207.090
				-	-	-	-
				Summe	16.253		
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand)			73.810	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Planung)			225.773
Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Planung)				225.773			
abzüglich Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand)				- 73.810			
Bilanz: Positive Differenz >> 'Aufwertung' durch Planung [Werteinheiten]				151.963			

⁸ Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 12.03.2009 (MBI. LSA S. 250).

Im Ergebnis führt die Planung durch die Aufhebung von allgemeinen Wohngebieten und von Verkehrsflächen zu einem Rückgang der Eingriffe, die durch die Urfassung des Bebauungsplans planerisch vorbereitet wurden. Die rechnerische 'Aufwertung' durch die Planung ist daher, ausgenommen die bereits baulich genutzte Fläche, genau genommen nur eine Erhaltung eines vorhandenen naturräumlichen Nutzungsbestandes. Eine Rückabwicklung von Ausgleichsmaßnahmen oder eine Überführung des Betrags des überzähligen Flächenwerts in einen Flächenpool für Ausgleichsguthaben wird nicht vorgenommen.

2.8.2 Artenschutz

Die Aufhebung von Festsetzungen der Urfassung zur vorliegenden Planung (allgemeine Wohngebiete, Verkehrsflächen und festgesetzte Grünflächen) verhindert im Aufhebungsbereich die Entstehung einer Wohnbausiedlung. Das Gefährdungspotenzial für Arten wird dadurch gesenkt. Das Gefährdungspotenzial des Artenschutzes für den Änderungsbereich wurde bereits in der Urfassung planerisch bewältigt.

Grundsätzlich gilt das allgemeine Artenschutzrecht des Bundesnaturschutzgesetzes unmittelbar und ist bei Bauvorhaben zu beachten.

2.9 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich der vorliegenden Planung überplant mit seinen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten eine erschlossene Fläche im Stadtgebiet. Er ist daher in die Ver- und Entsorgungssysteme eingebunden (bspw. Abfall, Trink- und Abwasser, Elektrizität, Erdgas oder Telekommunikation).

Es ist nicht auszuschließen, dass im Aufhebungsbereich Fernmeldeleitungen liegen, die ggf. nach Absprache zwischen den Leitungsträgern und den privaten Grundeigentümern zurückgebaut werden sollen bzw. können.

Die Niederschlagswasserbeseitigung sollte vorzugsweise durch Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgen. Entsprechend § 69 WG LSA i.V.m. § 46 Abs. 3 WHG wären dies erlaubnisfreie Benutzungen.

2.10 Umweltbelange

2.10.1 Einleitung

Die Planänderung und Teilaufhebung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Daher entfällt der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Geltungsbereich von rd. 1,63 ha umfasst einen Änderungsbereich von rd. 0,17 ha, bestehend aus allgemeinen Wohngebieten (rd. 0,16 ha) und einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" (rd. 0,01 ha), sowie einen Aufhebungsbereich von rd. 1,45 ha. Der Aufhebungsbereich setzt sich wiederum in der Urfassung zur vorliegenden Planung aus allgemeinen Wohngebieten (rd. 0,86 ha) mit darin enthaltenen Flächen für die Pflanzung von Baum-Strauch-Hecken (rd. 0,03 ha), Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen "Verkehrsberuhigter Bereich" und "Öffentliche Parkfläche" (zusammen rd. 0,12 ha), einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche (rd. 0,06 ha), öffentlicher Grünfläche "Parkanlage" (rd. 0,09 ha) und privater Grünfläche (rd. 0,32 ha) zusammen.

2.10.2 Schutzgut Mensch

Durch die vorliegende Planung werden einerseits allgemeine Wohngebiete der Urfassung zusammen mit den sie erschließenden Verkehrsflächen aufgehoben und andererseits an den Aufhebungsbereich angrenzende allgemeine Wohngebiete aus planungsrechtlichen Gründen überplant. Die Aufhebung ist an dieser Stelle notwendig, da die Wohnbaunutzung sich dort nicht realisieren lässt. Das Wohnbaupotenzial wird an anderem Ort der Kernstadt umgesetzt werden. Das fortbestehende allgemeine Wohngebiet WA₂ im Süden des Geltungsbereichs liegt im Einflussbereich von Schallemissionen der Arendseer Straße (B 190). Daher wurden aus der Urfassung auch die textliche Festsetzung § 4 mit Festsetzungen zum Schallschutz übernommen.

Im südlichen Aufhebungsbereich liegt die Altlast 9087 der ehemaligen Straßenmeisterei Salzwedel. Auswirkungen der Altlast auf ihre Umgebung sind nicht bekannt.

Eine Kampfmittelbelastung des Geltungsbereiches ist ebenfalls nicht bekannt.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt nicht vor.

2.10.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die vorliegende Planung übernimmt aus der Urfassung die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten samt der ihnen zugewiesenen Maße der baulichen Nutzung und ihrer Erschließungsfläche. Die gleichartige Überplanung von Baugebieten aber auch die Aufhebung von Baugebieten oder Verkehrsflächen führen zu keinen (negativen) Eingriffen in das Schutzgut. Entsprechend des langjährigen planungsrechtlichen Stands als Wohnbaugebiet gibt es im Geltungsbereich keine naturschutzfachlichen Schutzgebiete bzw. -objekte. Die nächstliegenden Schutzgebiete sind:

- FFH 219 LSA "Jeetze zwischen Beetzendorf und Salzwedel" (EU-Nr. 3232-302), in rd. 2,0 km südwestlich,
- FFH 288 LSA "Beeke-Dumme-Niederung" (EU-Nr. 3132-302), in rd. 2,3 km nordwestlich sowie
- FFH 1 LSA "Landgraben-Dumme-Niederung nördlich Salzwedel" (EU-Nr. 3132-301), dort zugleich EU-Vogelschutzgebiet SPA 8 LSA "Landgraben-Dumme-Niederung" (EU-Nr. 3132-401), in rd. 4,1 km nördlich.

Aufgrund der Entfernungen der genannten Schutzgebiete zur vorliegenden Planung und wegen des Planungsinhalts, Aufhebung von festgesetzten Grünflächen, allgemeinen Wohngebieten und ihren Verkehrsflächen sowie Überplanung von rechtswirksamen allgemeinen Wohngebieten mit Verkehrsfläche, ist eine Schädigung von Schutzzielen nicht zu erwarten.

Im Landschaftsrahmenplan⁹ ist der Geltungsbereich den Siedlungsflächen (BS, BQ, BX) zugeordnet. Der durch Wohnbauland nicht in Anspruch genommene Bereich wird tatsächlich als Grünland (KG) genutzt.

Die Aufhebung von rd. 0,86 ha allgemeinen Wohngebieten mit einer maximalen Versiegelbarkeit von 45 %, von rd. 0,12 ha Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und von rd. 0,06 ha mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche, letztere zu 100 % versiegelbar, führt im Geltungsbereich planungsrechtlich zu einem entsprechend

⁹ LRP 2018: Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel: Bestandskarte 4 Biotop- und Nutzungstypen. Verf.: Fugmann Janotta Partner – Landschaftsarchitekten und Landschaftsplaner. Mai 2018.

verringerten Eingriff in die weitflächig vorhandene Grünlandnutzung und damit in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Es wird also durch die vorliegende Planung entlastet.

2.10.4 Schutzgüter Fläche und Boden

Die Aufhebung von rd. 0,86 ha allgemeinen Wohngebieten mit einer maximalen Versiegelbarkeit von 45 %, von rd. 0,12 ha Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und von rd. 0,06 ha mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche, letztere zu 100 % versiegelbar, führt im Geltungsbereich planungsrechtlich zu einem entsprechend geringeren Gebrauch von Fläche. Im Änderungsbereich der Planung bleibt der planungsrechtliche Versiegelungsgrad erhalten. Das Schutzgut Fläche wird also durch die vorliegende Planung entlastet.

Der Geltungsbereich ist nach der Geologischen Übersichtskarte (GÜK400; LAGB) Teil einer Endmoräne (geS) der Saale-Kaltzeit, aus dem Pleistozän, dem früheren Anteil des Quartärs der Erdneuzeit. Nach der Einteilung der Bodenlandschaften in Sachsen-Anhalt (LAGB) ist das Plangebiet Teil einer lehmigen Grundmoränenplatte. Er liegt in der Altmoränenlandschaft der Altmark. Nach der Bodenübersichtskarte BÜK400 liegt das Plangebiet in einem Gebiet "Sandtieflerh-Rosterde/ Fahlerden (unter Wald – Braunpodsol/ Fahlerden)". Im LRP¹⁰ wurde das Plangebiet dem Siedlungsbereich zugeordnet. Er trifft daher zur Bodenklasse keine inhaltliche Aussage. Nach Einstufung der nahen räumlichen Umgebung dürfte die Bodenklasse der Gleye vorliegen, räumlich benachbart und damit im Übergang zu Braunerden.

Extremstandorte (trocken, nass, Nährstoffversorgung, pH-Wert), Böden mit einer überdurchschnittlich hohen natürlichen Ertragsfähigkeit oder Böden mit einer natur- und kulturgeschichtlichen Bedeutung sind in der Umgebung nicht vorhanden. Geotope sind im Geltungsbereich und seiner Umgebung nicht vorhanden.

Die Aufhebungen im Geltungsbereich führen planungsrechtlich zu einem entsprechend verringerten Eingriff in die Schutzgüter Fläche und Boden.

2.10.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer gibt es keine im Geltungsbereich der vorliegenden Planung. Ein Graben verläuft ca. 8½ m westlich parallel zum Geltungsbereich. Er entwässert nach Nordwesten in die Jeetze. Überschwemmungs- (HQ₁₀₀) oder Hochwassergefahrengebiete niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ₂₀₀/ HQ_{extrem}) gibt es keine im Geltungsbereich und seiner Umgebung.

Für die **Grundwasser**neubildung haben laut LRP¹¹ der Planbereich und seine Umgebung eine hohe Bedeutung (>150 mm/a). Die Gefährdung des Grundwassers durch stoffliche Einträge wird mit 'mittel' bewertet. Wasserschutzgebiete gibt es keine im Geltungsbereich und in seiner Umgebung.

Die Aufhebung von rd. 0,86 ha allgemeinen Wohngebieten mit einer maximalen Versiegelbarkeit von 45 %, von rd. 0,12 ha Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und von rd. 0,06 ha mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche, letztere zu 100 % versiegelbar, führt im Geltungsbereich planungsrechtlich zu einem entsprechend verringerten Eingriff in das Schutzgut Wasser. Es wird also durch die vorliegende Planung

¹⁰ LRP 2018: ebenda: Bestandskarte 1 Boden.

¹¹ LRP 2018: ebenda: Bestandskarte 2 Wasser.

entlastet. Die Niederschlagswasserbeseitigung in den Baugebieten sollte zudem vorzugsweise durch Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgen, da damit trotz der jeweiligen Versiegelung kleinräumig die zuvor vorhandene Grundwasserneubildung erhalten werden kann.

2.10.6 Schutzgut Klima/ Luft

Der Geltungsbereich wird im LRP¹² im bebauten Anteil dem 'belasteten Siedlungsbereich' bzw. dem 'aktuell klimatisch belasteten Siedlungsbereich' zugeordnet, die übrigen Flächen dem 'Kaltluftentstehungsgebiet mit hoher Bedeutung für bioklimatischbelastete Bereiche' bzw. dem 'Grünland'.

Die Aufhebung von rd. 0,86 ha allgemeinen Wohngebieten mit einer maximalen Versiegelbarkeit von 45 %, von rd. 0,12 ha Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und von rd. 0,06 ha mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche, letztere zu 100 % versiegelbar, führt im Geltungsbereich planungsrechtlich zu einem entsprechend verringerten Eingriff in das Schutzgut Klima/ Luft. Es wird also durch die vorliegende Planung entlastet.

2.10.7 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich wird im LRP¹³ der 'landwirtschaftlich geprägten Offenlandschaft (O), geringer Wert' zugeordnet.

Die Aufhebung von rd. 0,86 ha allgemeinen Wohngebieten mit einer maximalen Versiegelbarkeit von 45 %, von rd. 0,12 ha Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und von rd. 0,06 ha mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche, letztere zu 100 % versiegelbar, führt im Geltungsbereich planungsrechtlich zu einem entsprechend verringerten Eingriff in das Schutzgut Klima/ Luft. Es wird also durch die vorliegende Planung entlastet.

2.10.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmale oder archäologische Kultur- oder Flächendenkmale sind im Geltungsbereich der vorliegenden Planung und seiner relevanten Umgebung nicht bekannt. Der Geltungsbereich ist wie das übrige Stadtgebiet Teil des Bergwerkseigentumsfelds "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen" (Berechtsamsnr. III-A-a/h-49/90/847) mit dem Bodenschatz "feste, flüssige und gasförmige Kohlenwasserstoffe sowie Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose Speicherung". Weitere Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt. Die vorliegende Planung betrifft das Schutzgut Kultur- und Sachgüter nicht.

¹² LRP 2018: ebenda: Bestandskarte 3 Klima und 3z Klimawandel.

¹³ LRP 2018: ebenda: Bestandskarte 13 Landschaftsbild und Erholung.

2.10.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen sowohl im Bereich der natürlichen Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaft als auch mit den Schutzgütern Kultur- und Sachgut.

Die Aufhebung von rd. 0,86 ha allgemeinen Wohngebieten mit einer maximalen Versiegelbarkeit von 45 %, von rd. 0,12 ha Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und von rd. 0,06 ha mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche, letztere zu 100 % versiegelbar, führt im Geltungsbereich planungsrechtlich zu einem entsprechend verringerten Eingriff in die naturräumlichen Schutzgüter. Es wird also auch das Potenzial auf Wechselwirkungen verringert.

3.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gem. § 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) aufgestellt. Ihr Inhalt ist dem Grunde nach unverändert aus der Urfassung von 1996 übernommen. Es sind allerdings Anpassungen der Bestimmungen an die zwischenzeitlich geänderte Bauordnung¹⁴ notwendig.

Die Änderungen der Bauordnung haben zu einer veränderten Zählung der Paragraphen geführt. Die Regelungen der BauO LSA zu örtlichen Bauvorschriften und damit die Rechtsgrundlage zu deren Aufstellung sind nunmehr in § 85 BauO LSA zu finden.

Die Bauordnung enthält keine Regelungen mehr zu Ordnungswidrigkeiten bei Verstößen gegen örtliche Bauvorschriften. Eine Regelung zur Ahndung von Verstößen gegen die örtliche Bauvorschrift ist auf der Rechtsgrundlage des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)¹⁵, § 8 Abs. 6 KVG LSA möglich. Daher wurde diese Rechtsgrundlage in die Bauvorschrift als Bezug übernommen. Mittelbar wurde dadurch auch eine Geldbuße in Euro statt in Deutscher Mark festgesetzt.

Die Beibehaltung der gestalterischen Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift dient der einheitlichen Baugestaltung der Baugebiete im vorliegenden Änderungsbereich im Zusammenhang mit der bereits bebauten Umgebung.

4.0 Flächenbilanz

In der nachfolgenden Tabelle sind die flächenhaften Festsetzungen der vorliegenden Planung nach Art, Größe und Anteil zueinander zusammengestellt. Grundlage der Angaben sind jeweils die Flächengrößen in Quadratmetern. Es kommt daher verschiedentlich zu Rundungsdifferenzen.

¹⁴ BauO LSA: Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch das G vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660).

¹⁵ KVG LSA: Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 15.12.2020 (GVBl. LSA S. 712, 713).

1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 4-91 (Teil 2) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße/ Groß Chüdener Weg" mit ÖBV Nutzungen	Fläche	Anteil [%]	Bereich
Allgemeine Wohngebiete (WA ₁₊₂)	0,16 ha	9,8	Änderung 0,17 ha 10,6 %
Verkehrsfläche	0,01 ha	0,8	
Allgemeine Wohngebiete (WA ₁₊₂)	0,86 ha	52,7	Aufhebung 1,45 ha 89,4 %
Verkehrsflächen und Fläche mit Geh-, Fahr-, Leitungsrecht	0,18 ha	11,1	
Öffentliche Grünflächen	0,09 ha	5,8	
Private Grünflächen	0,33 ha	19,8	
Summen Geltungsbereich	1,63 ha	100	

Die folgende Tabelle gibt darüber hinaus die Größen der Arten der Bodennutzung des Bebauungsplans Nr. 4-91 (Teil 2) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße/ Groß Chüdener Weg" mit örtlicher Bauvorschrift vor und nach der 1. Änderung und Teilaufhebung wieder. Die Festsetzungen im Änderungsbereich führen allerdings zu keinen Änderungen an den Flächengrößen. Auf die Vorher-Nachher-Betrachtung wirkt sich daher nur die Teilaufhebung aus.

Bebauungsplan Nr. 4-91 (Teil 2) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße/ Groß Chüdener Weg" mit ÖBV Nutzungen	Vor In-Kraft-Treten der 1. Änderung und Teilaufhebung	1. Änderung und Teilaufhebung Aufhebungs- bereich	Nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung und Teilaufhebung
Allgemeine Wohngebiete (WA)	6,70 ha	0,86 ha	5,84 ha
Mischgebiete (MI)	0,74 ha	–	0,74 ha
Verkehrsflächen und Fläche mit Geh-, Fahr-, Leitungsrecht	1,27 ha	0,18 ha	1,09 ha
Öffentliche Grünflächen	2,43 ha	0,09 ha	2,34 ha
Private Grünflächen	0,41 ha	0,32 ha	0,09 ha
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4,60 ha	–	4,60 ha
Summe Geltungsbereich	16,15 ha	1,45 ha	14,70 ha

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Kampfmittelbelastung

Der **Altmarkkreis Salzwedel** teilt in seiner Stellungnahme vom 08.06.2021 mit:

Ich weise darauf hin, dass laut Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt § 13 für Baugrundstücke in belasteten Gebieten (neue Erdaufschlüsse) eine Prüfung auf Kampfmittel zu erfolgen hat. 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 mit den erforderlichen Unterlagen einzureichen.

6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige öffentliche Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden durch die vorliegende Planung nicht notwendig. Die Erschließung (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich") ist bereits hergestellt.

7.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.05.2021 bis zum 11.06.2021 im Bauamt und auf der Website der Hansestadt Salzwedel öffentlich ausgelegen. Sie wurde in der Sitzung am durch den Stadtrat der Hansestadt Salzwedel unter Berücksichtigung und Einschluss der im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung gebilligt.

Salzwedel, den

.....
(Bürgermeisterin)

Anhang

Anhang 1 Bebauungsplan 04-91 Teil 2 "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße/ Groß Chüdener Weg" mit örtlicher Bauvorschrift

Zeichnerische Festsetzungen mit Überlagerung durch
Änderungsbereich und Aufhebungsbereich der
1. Änderung und Teilaufhebung



öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Drucksache Nr.
Bautechnik	13.08.2021	2021/289

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Planung und Denkmalpflege	30.08.2021
Ausschuss für Verkehr, Feuerschutz und Ökologie	
Hauptausschuss	08.09.2021
Stadtrat	22.09.2021

Betreff:

Beschluss über den Beitritt zum Rahmenvertrag Lärmkartierung 2022

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel stimmt einem Beitritt der Hansestadt Salzwedel zum Rahmenvertrag über die landeszentrale Vergabe der Lärmkartierung 2022 an Hauptverkehrsstraßen in Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie zwischen dem Land Sachsen-Anhalt und dem Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt (SGSA) zu.

Sachverhalt:

Das Präsidium des Städte- und Gemeindebundes Sachsen-Anhalt (SGSA) hatte sich in seiner 184. Sitzung für eine auf vertraglicher Basis beruhende landeszentrale Vergabe der Lärmkartierung ausgesprochen und den betroffenen Städten und Gemeinden den Beitritt empfohlen.

Die Hansestadt Salzwedel ist gesetzlich dazu verpflichtet, die Geräuschbelastung durch Umgebungslärm an Hauptverkehrsstraßen im Sinne des § 47 b des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bis zum 30. Juni 2022 in einer Lärmkarte darzustellen. Zur personellen und finanziellen Entlastung bieten der SGSA und das Land Sachsen-Anhalt allen kartierungspflichtigen Gemeinden die Möglichkeit, ihre Lärmkartierung landeszentral zu organisieren. Hierzu wird durch den SGSA ein Rahmenvertrag mit dem Land Sachsen-Anhalt, vertreten durch das Landesamt für Umweltschutz (LAU), geschlossen, dem die Hansestadt Salzwedel, als kartierungspflichtige Stadt, durch Erklärung beitreten kann.

Die vom SGSA zur Verfügung gestellte Begründung und näheren Erläuterungen zum Beschlussvorschlag sind als Anlage beigefügt.

Anlage: Begründung gem. Muster des SGSA

Finanzielle Auswirkungen:

ja

nein

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/-lasten	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Erträge / Einzahlungen)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten
3000 EUR	EUR keine	3000 EUR	EUR	EUR
	<input checked="" type="checkbox"/>			
Veranschlagung im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt		Haushaltsstelle	
<input checked="" type="checkbox"/> 2021	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, mit 3000 EUR	

Begründung

I. Allgemeines zur Lärmkartierung

Die EU-Umgebungslärmrichtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm verpflichtet die Mitgliedstaaten, die Geräuschbelastung durch Umgebungslärm im Turnus von fünf Jahren zu ermitteln und in Lärmkarten darzustellen (Lärmkartierung). Danach sind bis zum 30. Juni 2022 Lärmkarten vorzulegen, die dem seit 2018 geltenden neuen Berechnungsverfahren (CNOSSOS-EU) für den Umgebungslärm nach § 5 Abs. 1 der Verordnung über die Lärmkartierung (34. BImSchV) entsprechen.

Unter die gesetzliche Kartierungspflicht fallen unter anderem Ballungsräume mit mehr als 100.000 Einwohnern und Hauptverkehrsstraßen mit einer Verkehrsbelastung von mehr als 3 Mio. Kraftfahrzeugen im Jahr. Die gesetzliche Verpflichtung ist in der EG-Richtlinie 2002/49/EG (EU-Umgebungslärmrichtlinie) sowie in § 47 e i.V. m. § 47 c Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) verankert. Die Städte und Gemeinden sind für diese Aufgabe unabhängig vom Träger der Straßenbaulast gemäß § 47 e Abs. 1 BImSchG zuständig.

Betroffen sind nach Angaben des LAU mit Stand 03. Mai 2021 neben den Ballungsräumen 106 Städte und Gemeinden mit rund 1004 km Hauptverkehrsstraßen.

Aus der Vergangenheit ist bekannt, dass der erforderliche Koordinierungs- und Abstimmungsaufwand für die Lärmkartierung nicht leistbar und die erforderliche Technik nicht vorhanden ist, womit die Lärmkartierung nur von speziellen Ingenieurbüros vorgenommen werden kann. Den Städten und Gemeinden eine Aufgabe zu übertragen, für deren Erfüllung sie sich Externen bedienen müssen und in der Folge hohen Finanzierungsaufwand haben, wurde von Anfang an stark kritisiert. Das hierzu geführte verwaltungsgerichtliche Musterverfahren endete jedoch mit Beschluss des OVG Sachsen-Anhalt vom 14.07.2016 für die Städte und Gemeinden erfolglos.

II. Lärmkartierung 2022 in der Hansestadt Salzwedel

Auch die Hansestadt Salzwedel ist aufgrund dieser gesetzlichen Vorgabe dazu verpflichtet, eine Lärmkartierung durchzuführen. Das LAU informierte die Stadtverwaltung mit Schreiben vom 30.07.2021 über den voraussichtlichen Kartierungsumfang. Der voraussichtliche Kartierungsumfang ist zudem den Internetseiten des LAU (4. Stufe der EU-Lärmkartierung (sachsen-anhalt.de)) zu entnehmen.

Danach ist ein 2,74 Kilometer langer Abschnitt an der B 71 zu kartieren.

Die tatsächlichen Kartierungsdaten werden erst im Juli 2021 vorliegen. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass Art. 5 Abs. 1 der EU-Umgebungslärmrichtlinie bestimmt, dass die für die Lärmkartierung heranzuziehenden Verkehrsdaten nicht älter als drei Jahre sein dürfen. Als Basis für die Ermittlung der Kartierungspflicht dient normalerweise die ebenfalls im Fünfjahres-Turnus stattfindende Straßenverkehrszählung. Diese hätte im Jahr 2020 stattfinden sollen, kann pandemiebedingt jedoch laut Bundesanstalt für Straßenwesen (BASt) / Richtlinien für die Straßenverkehrszählung 2020 auf den Bundesfernstraßen erst in diesem Jahr stattfinden, sodass nunmehr ein Hochrechnungsverfahren auf Grundlage der Verkehrszählung aus dem Jahr 2015 auf die Verkehrsdaten 2019 erfolgt. Die Hochrechnung der Ergebnisse der Straßenverkehrszählung 2015 ist durch die BASt öffentlich ausgeschrieben. Für die landeszentrale Lärmkartierung sind jedoch zahlreiche Stadt-/Gemeinderatsbeschlüsse sowie eine EU-weite Ausschreibung erforderlich, so dass der Zeitablauf bis zum Vorlegen der Lärmkarten bei der EU-Kommission eine Beschlussfassung zum Beitritt bis spätestens Ende Juli 2021 erfordert, um das Kartierungsziel fristgerecht zu erreichen. Andernfalls ist die Einleitung eines Vertragsverletzungsverfahrens durch die EU-Kommission zu befürchten. Ein Regressanspruch gegenüber den zuständigen Städten und Gemeinden ist nicht ausgeschlossen.

III. Zentrale Organisation der Lärmkartierung

Der SGSA und das Land Sachsen-Anhalt, vertreten durch das LAU, werden für die Lärmkartierung 2022 einen Rahmenvertrag schließen, der kartierungspflichtigen Gemeinden die Teilnahme an einer landeszentralen Organisation der Lärmkartierung ermöglicht. Kartierungspflichtige Gemeinden können diesem Rahmenvertrag durch Erklärung beitreten (Die Beitrittserklärung ist als Anlage beigefügt). Hierdurch beauftragen sie das LAU mit der Lärmkartierung 2022 für das Gemeindegebiet. Das LAU

wiederum schreibt die Kartierung einschließlich vorbereitender Arbeiten zur Beschaffung sowie Aufbereitung und Qualifizierung benötigter Eingangsdaten aus. Es übernimmt die fachliche Begleitung und Koordinierung der Arbeiten. Nach den bisher gemachten Erfahrungen mit der Erfüllung der Lärmkartierungspflicht durch die kartierungspflichtigen Städte und Gemeinden und der nunmehrigen Änderung des Berechnungsverfahrens ist es allein durch starke inhaltliche Abstimmung möglich, eine einheitliche Lärmkarte für Sachsen-Anhalt zu erstellen. Zudem ist es für die Städte und Gemeinden ökonomischer die Durchführung der Aufgabe der Lärmkartierung zentral bei einer Behörde des Landes anzusiedeln. Das Zusammenspiel aus den erst im Juli verfügbaren Daten der Straßenverkehrszählung, des neuen Berechnungsverfahrens sowie der pandemiebedingten Kapazitäten der Ingenieurbüros und der personellen sowie finanziellen Ressourcen der Städte und Gemeinden macht eine landeszentrale Vergabe der Lärmkartierung erforderlich.

IV. Finanzierung der landeszentralen Lärmkartierung

Zur Finanzierung der landeszentralen Lärmkartierung erhebt das LAU von den beigetretenen Städten und Gemeinden eine Umlage in Höhe von 800 Euro pro zu kartierendem Streckenkilometer sowie einen Grundbetrag von 700,00 Euro. Aus dieser Umlage finanziert das LAU sämtliche mit der Lärmkartierung 2022 einhergehenden ingenieurtechnischen Dienstleistungen, die als Fremdvergabe an Dritte vergeben werden (einschließlich der Qualifizierung der Eingangsdaten).

Soweit das LAU Mittel aus der erhobenen Umlage nicht benötigt, erstattet dieses den beigetretenen Städten und Gemeinden diese Mittel nach dem der Erhebung folgenden streckenbezogenen Ansatz zurück.

V. Beitrittserklärung der Hansestadt Salzwedel

Mit der Erklärung des Beitritts würde sich die Hansestadt Salzwedel insbesondere dazu verpflichten,

- die Lärmkartierung an das LAU zu vergeben und erforderliche Zuarbeiten zu leisten (insbes. Mitwirkung bei der Bereitstellung von landeszentral nicht verfügbaren Eingangsdaten sowie Abnahme der Datenmodelle für die Kartierung)
- zur Finanzierung einen Betrag in Höhe von 700 Euro zuzüglich 800 Euro pro zu kartierendem Streckenkilometer im Stadtgebiet 2022 an das LAU zu zahlen.

Unter Zugrundelegung des unter II) dargelegten Kartierungsumfangs entstünden für die Hansestadt Salzwedel Kosten in Höhe von insgesamt 2892 €.

Bei einem Verzicht auf die Teilnahme an der landeszentralen Kartierung müsste die Verwaltung die Lärmkartierung frist- und fachgerecht selbst durchführen.

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Drucksache Nr.
Eigenbetrieb "Kindertagesstätten Salzwedel"	12.08.2021	2021/294

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Betriebsausschuss "Kindertagesstätten Salzwedel"	31.08.2021
Hauptausschuss	08.09.2021
Stadtrat	22.09.2021

Betreff:
Jahresabschluss 2020 Eigenbetrieb "Kindertagesstätten Salzwedel"

Beschlussvorschlag:
Der Stadtrat beschließt die Feststellung des Jahresabschlusses 2020 des Eigenbetriebes „Kindertagesstätten Salzwedel“ (siehe Anlagen) und erteilt der Betriebsleiterin gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 EigB Gesetz LSA Entlastung für das Wirtschaftsjahr 2020.

Sachverhalt: Gemäß § 10 Eigenbetriebsgesetz LSA entscheidet der Stadtrat über die Verwendung des Jahresgewinns oder die Behandlung des Jahresverlustes sowie über die Entlastung der Betriebsleiterin.

- Anlagen:
- I Angaben zum Jahresabschluss
 - II Bilanz zum 31.12.2020
 - III Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2020
 - IV Lagebericht
 - V Bestätigungsvermerk Wirtschaftsprüfer
 - VI Feststellungsvermerk RPA

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

<input type="checkbox"/> Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten) EUR - 492.302,92	<input type="checkbox"/> jährliche Folgekosten/-lasten EUR keine	<input type="checkbox"/> Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. Kreditbedarf) EUR	<input type="checkbox"/> Objektbezogene Einnahmen (Erträge / Einzahlungen) EUR	<input type="checkbox"/> Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten EUR
---	---	--	--	---

Veranschlagung im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt			Haushaltsstelle
<input type="checkbox"/> 20	<input type="checkbox"/> 20	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, mit EUR	

**Angaben im Beschluss über die Feststellung des Jahresabschluss 2020
und die Behandlung des Jahresverlustes**

1. Feststellung des Jahresabschlusses

1.1. Bilanzsumme 4.770.614,47 €

1.1.1. davon entfallen auf die Aktivseite auf:

* das Anlagevermögen	3.253.685,36 €
* das Umlaufvermögen	1.447.061,11 €
* Rechnungsabgrenzung	69.868,00 €

1.1.2. davon entfallen auf der Passivseite auf:

* Kapital	3.886.051,60 €
* Kapitalrücklagen	0 €
* Rückstellungen	125.305,26 €
* sonstige Verbindlichkeiten	758.635,61 €
* Rechnungsabgrenzung	622,00 €

1.2. Jahresverlust 1.709.997,08 €

1.2.1. Summe der Erträge 6.001.201,46 €

1.2.2. Summe der Aufwendungen 7.711.198,54 €

2. Behandlung des Jahresverlustes

* aus dem Haushalt des Aufgabenträgers auszugleichen 1.709.997,08 €

* durch monatliche Abschläge bereits ausgeglichen 2.202.300,00 €

* Rückfluss in den Haushalt des Aufgabenträgers 492.302,92 €

Aktivseite

Bilanz zum 31.12.2020

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte und Werte sowie Lizenzen	2,00		2,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände		2,00	2,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte u. Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken und Mellorationen	3.147.259,68		3.213.075,68
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	104.414,68		116.265,68
3. geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	2.009,00		0,00
Summe Sachanlagen		3.253.683,36	3.329.341,36
Anlagevermögen insgesamt		3.253.685,36	3.329.343,36
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	32.185,47		43.592,88
2. Forderungen gegen Aufgabenträger	100.802,03		0,00
3. sonstige Vermögensgegenstände	1.472,82		196,82
Summe Forderungen		134.460,32	43.789,70
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.312.600,79	1.260.079,46
C. Rechnungsabgrenzungsposten		69.868,00	79.480,31
Summe der Aktivseite		4.770.614,47	4.712.692,83

Passivseite

Bilanz zum 31.12.2020

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
i. Kapital			
Kapital	3.886.051,60		3.886.051,60
Summe Kapital		3.886.051,60	3.886.051,60
ii. Kapitalrücklage		0,00	199.737,65
Eigenkapital insgesamt		3.886.051,60	4.085.789,25
B. Rückstellungen			
sonstige Rückstellungen	125.305,26		67.470,59
Summe Rückstellungen		125.305,26	67.470,59
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.865,65		42.925,77
2. Verbindlichkeiten gegenüber dem Aufgabenträger	707.549,02		497.513,76
3. sonstige Verbindlichkeiten	24.220,94		17.889,46
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	(22.182,45)		(15.098,51)
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	(2.038,49)		(2.790,95)
Summe Verbindlichkeiten		758.635,61	558.328,99
D. Rechnungsabgrenzungsposten		622,00	1.104,00
Summe der Passivseite		4.770.614,47	4.712.692,83

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	5.958.337,11		5.782.476,58
2. sonstige betriebliche Erträge	42.864,35		156.728,84
Betriebsertrag		6.001.201,46	5.939.205,42
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie bezogene Waren	63.782,52		76.600,12
Summe Materialaufwand		63.782,52	76.600,12
Rohergebnis		5.937.418,94	5.862.605,30
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.508.462,90		5.749.857,04
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersver- sorgung und Unterstützung	1.473.362,91		1.476.381,03
Summe Personalaufwand		6.981.825,81	7.226.238,07
5. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des An- lagevermögens und Sachanlagen	99.493,59		97.168,29
Summe Abschreibungen		99.493,59	97.168,29
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		589.190,88	792.463,64
Betriebsaufwand		7.714.292,60	8.192.470,12
Betriebsergebnis		-1.713.091,14	-2.253.264,70
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.236,28		4.257,39
Finanzerträge		3.236,28	4.257,39
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	30,22		54,93
davon aus Abzinsung Rückstellungen	(30,22)		(54,93)
Finanzaufwendungen		30,22	54,93
Finanzergebnis		3.206,06	4.202,46
9. Ergebnis nach Steuern		-1.709.885,08	-2.249.062,24
10. sonstige Steuern		112,00	224,00
11. Jahresfehlbetrag		-1.709.997,08	-2.249.286,24
12. Ausgleich durch Vorauszahlung Defizitausgleich		1.709.997,08	2.249.286,24
13. Bilanzgewinn		0,00	0,00

Lagebericht für das Geschäftsjahr zum 31.12.2020 Eigenbetrieb "Kindertagesstätten Salzwedel"

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs einschließlich des Geschäftsergebnisses

Die Umsatzerlöse erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 3 % auf 5.958.337,11 EUR. Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich auf 42.864,35 EUR (Vorjahr: 156.728,84 EUR). Seit 2020 werden keine Erträge aus der Auflösung für die Rückstellungen ATZ verbucht, da alle Verträge beendet sind.

Der Eigenbetrieb „Kindertagesstätten Salzwedel“ erfüllte auch im Jahr 2020 seine satzungsgemäße Aufgabe. Es wird ein Betreuungsangebot von 25 h / Woche, 40 h / Woche und 50 h / Woche für Kinderkrippe und Kindergarten unterbreitet. Das erweiterte Angebot bezüglich der Öffnungszeiten, in zwei Tageseinrichtungen, wird in unregelmäßigen Abständen in Anspruch genommen. Der Eigenbetrieb „Kindertagesstätten Salzwedel“ wird das Angebot der erweiterten Öffnungszeiten trotzdem beibehalten, um entsprechende Bedarfe in der Hansestadt abzudecken. Nutzer der Tageseinrichtungen sollen weiterhin die Möglichkeit haben, bedarfsorientiert und nach inhaltlichen Schwerpunkten die Auswahl, im Rahmen der freien Kapazitäten, zu treffen. Die Tageseinrichtung „Propstei“ ist auf Grund brandschutztechnischer Mängel auch weiterhin geschlossen. Die Kostenschätzung für die Grundsanierung des Kindergartens „Propstei“ wurde im Dezember 2020 im Betriebsausschuss vorgestellt. Die Gesamtbaukosten für die Sanierung dieses Einzeidenkmals belaufen sich auf mindestens 1.498.341,80 EUR. Die vorhandenen Kapazitäten der Tageseinrichtungen waren ausreichend, um die Bedarfe zu decken.

Die Tageseinrichtungen des Eigenbetriebes „Kindertagesstätten Salzwedel“ waren 2020 wieder sehr gut ausgelastet. 1.156,75 Kinder / Monat besuchten unsere Einrichtungen (Vorjahr: 1.184,5). Durchschnittlich wurden 743 Betreuungsstunden pro Tag erbracht (Vorjahr: 800 h). Davon 273 Stunden für Krippenkinder (Vorjahr: 331 h); 324 Stunden für Kindergartenkinder (Vorjahr: 322 h) und 146 Stunden für Hortkinder (Vorjahr: 148 h). Auch in diesem Jahr lag die Bedarfsspitze wieder auf dem Segment Hort. Die Kapazitätserweiterung für diesen Bereich wurde auch im Jahr 2020 durch die erneute Anmietung von Räumlichkeiten im Mehrgenerationenhaus, Sonnenstraße 2, und erteilter Ausnahmegenehmigungen vom Jugendhilfeträger für die Bestandseinrichtungen erreicht. Durch vorgenommene Änderungen in den Betriebserlaubnissen wurden die Gesamtkapazitäten auf den Bedarf angepasst. 4,8 % der angemeldeten Kinder im Alter von 0 – 6 Jahren nutzen das Teilzeitangebot von 25 h / Woche (Vorjahr: 6,8%). Das sind im Jahresdurchschnitt 31 Kinder (Vorjahr: 48 Kinder). Bei 21 % dieser Altersgruppe liegt ein erhöhter Vollzeitbedarf an Betreuung vor, das heißt 50 h / Woche (Vorjahr: 20,6%). Der erhöhte Vollzeitbedarf an Betreuung ist damit gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben.

Der Personalaufwand lag bei 6.981.825,81 EUR. Davon entfielen auf Entgelte 5.508.462,90 EUR und 1.473.362,91 EUR auf Sozialabgaben und Aufwendungen für die Altersvorsorge. Damit lag der Personalaufwand 3,38 % unter dem des Vorjahres. 74,6 % der Personalkosten wurden aufgewendet für die Fachpersonalkosten (Vorjahr 75 %). Das entspricht einem Erfüllungsstand von 101,2 % des gesetzlichen Mindestpersonalschlüssels. Durchschnittlich waren monatlich 177 Mitarbeiter im KITA – Eigenbetrieb beschäftigt (Vorjahr: 181). Im Wirtschaftsjahr 2020 konnte der Eigenbetrieb acht neue Mitarbeiter gewinnen, ist aber immer offen für Initiativbewerbungen. Sieben Mitarbeiter haben den Eigenbetrieb verlassen. Sie sind in den Ruhestand getreten, verzogen oder haben den Arbeitgeber gewechselt. Von den durchschnittlich 177 Beschäftigten standen auf Grund von Kurz – und Langzeiterkrankungen und Beschäftigungsverbot nach MuSchG täglich elf Mitarbeiter effektiv nicht zur Verfügung. Zusätzlich befanden sich acht Mitarbeiterinnen in Elternzeit.

Das Wirtschaftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresverlust von 1.709.997,08 EUR (Vorjahr: 2.249.286,24 EUR).

Der Jahresfehlbetrag des Eigenbetriebes „Kindertagesstätten Salzwedel“ hat sich gegenüber dem Vorjahr um knapp 24 % gemindert. Ursächlich für diese extreme Verminderung des Jahresfehlbetrages war die epidemische Lage von nationaler Tragweite auf Grund der Corona-

Pandemie. Der Personalaufwand hat sich verringert. Die bauliche Unterhaltung der Gebäude reduzierte sich Corona bedingt auf das absolute Minimum. 2020 erhöhten sich allerdings auch die Zuweisungen des Landes und des Landkreise gemäß KIFöG.

Der Verlust selbst ist durch die Abschlagszahlung der Hansestadt Salzwedel auf das zu erwartende Defizit ausgeglichen.

Die Finanz – und Leistungsbeziehungen des Eigenbetriebes zur Hansestadt Salzwedel stellten sich 2020 wie folgt dar: Der Eigenbetrieb erbrachte für die Hansestadt Salzwedel Dienstleistungen für Hausmeisterleistungen im Wert von 33.583,50 EUR und erhält 5.782,80 EUR für Gebrauchsüberlassung (Grundstückspacht und PKW – Überlassung). Die Hansestadt Salzwedel erbrachte für den Eigenbetrieb Leistungen im Umfang von 64.504,53 EUR. Davon entfielen 18.729,75 EUR auf die Entgeltabrechnung, 32.411,04 EUR auf Mieten, 9.743,72 EUR auf Hausmeisterleistungen und 3.620,02 EUR auf diverse Leistungen, wie Mltgliedsbeiträge Arbeitgeberverband, KSA und Prüfkosten RPA.

II. Darstellung der Lage der Gesellschaft

Das Bilanzbild des Eigenbetriebes ist geordnet. Die Bilanzsumme beläuft sich im Wirtschaftsjahr auf 4.770.614,47 EUR (Vorjahr: 4.712.692,83 EUR).

Die Finanzlage des Betriebes ist solide. Verbindlichkeiten werden, wie auch in den Vorjahren, zeitnah beglichen, ausstehende Forderungen vereinnahmt bzw. Maßnahmen eingeleitet, um das Zahlungsziel zu erreichen.

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Zum Ende des Wirtschaftsjahres 2020 wurde die Kapitalrücklage in Höhe von 199.737,65 € aufgelöst, da gemäß § 8 Abs. 1 der Betriebssatzung des Eigenbetriebes von der Festsetzung von Stammkapital abgesehen wird. Die Mittel fließen zurück an die Hansestadt Salzwedel. Engpässe bei der Liquidität gibt es nicht.

Die Ertragslage ist gekennzeichnet durch den Rechtsanspruch auf Vollzeitbetreuung für Krippen- und Kindergartenkinder und durch die im KIFöG LSA festgelegte Form der Finanzierung. Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 45.694,81 EUR waren erforderlich, da Fördermittel gemäß § 23 KIFöG LSA (Schwerpunkt KITA) geflossen sind, die nicht vollumfänglich benötigt wurden und die Prüfung des Verwendungsnachweises durch den Landkreis noch nicht erfolgt ist.

Die geplante Maßnahme aus dem Vermögensplan, Rauchabzug Treppenhaus in der KITA „Dorffüchse“ wurde umgesetzt. Die Heizungsumstellung im KEZ „Siebeneichen“ wurde erneut in das Folgejahr verschoben. Grund dafür war die Coronapandemie, die Sanierungsmaßnahmen in diesem großen Umfang unmöglich machten. Die Tageseinrichtungen arbeiteten im Wirtschaftsjahr 2020 seit März unter den Prämissen der jeweils geltenden Corona-Eindämmungs-Verordnung des Landes Sachsen – Anhalt im Notbetrieb, eingeschränkten Regelbetrieb und Regelbetrieb mit besonderen Hygienekonzepten.

III. Risiken der künftigen Entwicklung (Risikobericht)

Auf Grund der nochmals rückgängigen Geburtenzahlen muss der Eigenbetrieb seine vorhandene Organisationsstruktur aktualisieren. Auswirkungen schlagen sich erneut im Kalenderjahr 2021 nieder. Kinder im Alter von 0 – 3 Jahren werden vorrangig in den beiden reinen Kinderkrippen aufgenommen. Damit schafft der Eigenbetrieb die notwendigen Kapazitäten in anderen Tageseinrichtungen für den Bereich Kindergarten. Parallel dazu werden die Raumkonzepte der Einrichtungen überarbeitet, um bessere Betreuungsbedingungen für Kinder zu schaffen und Angebote für integrative Betreuung von Kindern zu unterbreiten.

IV. Voraussichtliche Entwicklung des Eigenbetriebes

Der Eigenbetrieb „Kindertagesstätten Salzwedel“ wird auch zukünftig die Betreuung der ihr anvertrauten Kinder qualitativ und quantitativ umsetzen. Ich gehe für 2021 von einer durchschnittlichen Belegung von 1.136 Kindern aus. Ca. 750 Fachpersonalstunden stehen dafür pro Tag zur Verfügung. Die etwa 180 Mitarbeiter des Betriebes werden tarifgerecht, nach TVöD, bezahlt.

Auch im Jahr 2021 werden Mehrkindfamilien finanziell entlastet. Bei der Ermäßigung der Kostenbeiträge werden für dieses Jahr auch Hortkinder noch berücksichtigt. Die verminderten Einnahmen werden über das Land Sachsen – Anhalt kompensiert, wobei die Kommune in Vorleistung für den KITA – Träger geht.

Zielsetzung für das Wirtschaftsjahr 2021 ist es, die Versorgung mit KITA – Plätzen, im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten, zu gewährleisten.
In den Tageseinrichtungen des KITA – Eigenbetriebes soll auch weiterhin die Entwicklung jedes Kindes zu einer eigenverantwortlichen und gemeinschaftsfähigen Persönlichkeit gefördert werden. Der eigenständige alters- und entwicklungspezifischen Betreuungs- und Erziehungsauftrag ist auch zukünftig umzusetzen, wobei die Inklusion von Kindern zu fördern ist. Die Betreuungs- und Förderungsangebote sollen sich pädagogisch und organisatorisch an den Bedürfnissen der Kinder und ihrer Familien orientieren.

Von besonderer Bedeutung für den Eigenbetrieb „Kindertagesstätten Salzwedel“ ist die Sanierung des KEZ „Siebeneichen“. Im Januar 2021 erhielt der KITA Eigenbetrieb Fördermittel in Höhe von 917.000 EUR. In diesem Wirtschaftsjahr wird mit der Grundsanierung der Einrichtung begonnen. Diese soll dann bis Sommer 2022 abgeschlossen sein. Mit der Sanierung schafft der Eigenbetrieb dringend benötigte Plätze für die integrative Betreuung von Kindern im Elementarbereich. Für die Dauer der Maßnahme werden die Kinder aus dem KEZ in anderen Einrichtungen des Trägers betreut.

Die Schließung des Kindergartens „Propstei“ zum 30.06.2021 wurde in die politische Beratungsfolge gebracht, ebenso die Übertragung von Grundstück und Gebäude von der Hansestadt Salzwedel an den Eigenbetrieb für die Erweiterung der Kapazität des Hortes in der Tageseinrichtung „Max und Moritz“.

Ich versichere, dass der Lagebericht nach bestem Wissen den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Eigenbetriebes „Kindertagesstätten Salzwedel“ so darstellt, dass es den tatsächlichen Verhältnissen entspricht.

Hansestadt Salzwedel, 28.04.2021


.....
Betriebsleiterin

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An den Eigenbetrieb „Kindertagesstätten Salzwedel“

Prüfungsurteile

Ich habe den Jahresabschluss des Eigenbetriebes „Kindertagesstätten Salzwedel“ – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus habe ich den Lagebericht des Eigenbetriebes „Kindertagesstätten Salzwedel“ für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebes zum 31.12.2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Ich habe die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Betriebsausschusses für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Eigenbetriebes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Betriebsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Eigenbetriebes zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der meine Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

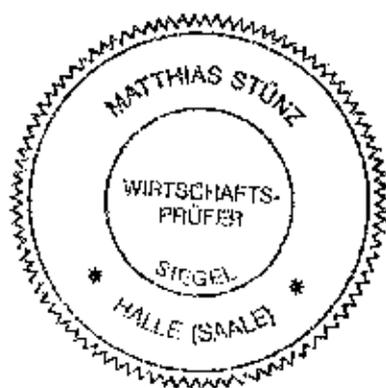
Während der Prüfung übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinne ich ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehe ich Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt.

- beurteile ich den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führe ich Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehe ich dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteile die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen gebe ich nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Ich erörtere mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Prüfung feststelle.

Halle (Saale), 14. Juni 2021



Matthias Stünz
Wirtschaftsprüfer

Hansestadt Salzwedel

Rechnungsprüfungsamt

Gemäß § 140 Abs.1 Nr.2 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) obliegt dem Rechnungsprüfungsamt die Prüfung des Jahresabschlusses der Eigenbetriebe nach Maßgabe des § 142 KVG LSA. Das Rechnungsprüfungsamt kann sich dazu eines Wirtschaftsprüfers bedienen.

Eigene Feststellungen, die geeignet sind, das Prüfungsurteil insgesamt einzuschränken, hat das Rechnungsprüfungsamt nicht getroffen.

05.07.2021

Feststellungsvermerk des Rechnungsprüfungsamtes

Es wird festgestellt, dass nach pflichtgemäßer am 14.06.2021 abgeschlossener Prüfung durch den mit der Prüfung des Jahresabschlusses beauftragten Wirtschaftsprüfer

Herr Matthias Stünz
Ilseburger Weg 7
06120 Halle (Saale)

die Buchführung und der Jahresabschluss 2020 des Eigenbetriebs „Kindertagesstätten Salzwedel“ der Hansestadt Salzwedel den gesetzlichen Vorschriften und der Betriebssatzung entsprechen.

Der Jahresabschluss vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragsituation des Unternehmens. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss. Die wirtschaftlichen Verhältnisse geben zu Beanstandungen keinen Anlass.

Jacobs

Rechnungsprüfungsamt der Hansestadt Salzwedel

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Drucksache Nr.
Eigenbetrieb "Kindertagesstätten Salzwedel"	12.08.2021	2021/295

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Betriebsausschuss "Kindertagesstätten Salzwedel"	31.08.2021
Hauptausschuss	08.09.2021
Stadtrat	22.09.2021

Betreff:
Wirtschaftsplan 2022 des Eigenbetriebes "Kindertagesstätten Salzwedel"

Beschlussvorschlag:
Der Stadtrat beschließt den Wirtschaftsplan 2022 für den Eigenbetrieb „Kindertagesstätten Salzwedel“.

Sachverhalt:
Für das Wirtschaftsjahr 2022 werden 1.095 Plätze pro Monat prognostiziert. Davon entfallen auf den Bereich Kinderkrippe 195 Plätze, auf den Bereich Kindergarten 435 Plätze und auf den Hortbereich 465 Plätze. Der Wirtschaftsplan wurde nach den derzeit geltenden gesetzlichen Vorschriften und Regelungen, die für den Eigenbetrieb „Kindertagesstätten Salzwedel“ verbindlich sind, erstellt.

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/-lasten	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Erträge / Einzahlungen)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten
EUR - 3.037.800	EUR keine	EUR	EUR	EUR

Veranschlagung im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt		Haushaltsstelle
<input type="checkbox"/> 20	<input type="checkbox"/> 20	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, mit EUR	

Entwurf

Eigenbetrieb

„Kindertagesstätten Salzwedel“

Wirtschaftsplan 2022

Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes "Kindertagesstätten Salzweidel"

A. Erfolgsplan 2022

Plätze / Monat	Planansatz 2022	Plan 2021	Ist 2020	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
KK	1.095	1.136	1.156,75	1.065	1.065	1.065
KG	195	176	176,5	170	170	170
H	435	485	470,25	430	430	430
	465	475	510	465	465	465

Angaben in EUR

1. Umsatzerlöse	5.365.600	5.460.300	5.945.111,58	5.031.000,00	5.018.400,00	5.018.400,00
a) Elternbeitrag	1.244.500	1.114.900	1.108.420,95	1.190.300	1.190.300	1.190.300
b) Essengeld	139.900	177.000	152.309,23	121.200	121.200	121.200
c) Zuweisungen gem. §12(2)KIFöG	2.771.000	2.810.000	3.143.991,44	2.600.000	2.600.000	2.600.000
d) Zuweisung gem. § 12(3)KIFöG	-	-	-	-	-	-
e) Zuweisung gem. §12aKIFöG	967.200	958.000	1.055.285,98	899.100	899.100	899.100
f) Zuweisung gem. §13(4)KIFöG	180.000	350.000	366.915,00	170.000	170.000	170.000
g) sonstige	63.000	50.400	120.288,98	50.400	37.800	37.800
2. sonstige Erlöse	6.900	6.700	56.089,88	6.000	6.000	6.000
a) sonstige	6.900	6.700	56.089,88	6.000	6.000	6.000
b) Auflös. Rückstell. ATZ	-	-	-	-	-	-
c) Auflösung Sonderposten	0	0	-	0	0	0
Erlöse gesamt	5.372.500	5.467.000	6.001.201,46	5.037.000	5.024.400	5.024.400

A. Erfolgsplan 2022

	Planansatz 2022	Plan 2021	ist 2020	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
Plätze / Monat	1.095	1.136	1.156,75	1.065	1.065	1.065
KK	195	176	176,5	170	170	170
KG	435	485	470,25	430	430	430
H	465	475	510	465	465	465

3. Materialeinsatz	63.000	88.000	63.782,52	54.500	54.500	54.500
4. Abschreibungen:	99.000	97.000	99.493,59	98.000	100.000	100.000
5. Personalkosten	7.421.800	7.294.200	6.981.825,61	7.231.600	7.303.900	7.377.000
a) Entgelte	5.491.800	5.470.600	5.508.462,90	5.351.300	5.404.800	5.458.900
b) Soziale Abgaben	1.930.000	1.823.600	1.473.362,91	1.880.300	1.899.100	1.918.100
c) Zuführung Rückstellung ATZ	-	-	-	-	-	-
6. sonstige betriebliche Kosten	826.500	1.068.000	569.302,68	884.200	886.900	886.900
a) Heizung/Strom/Wasser/Abwass.	145.000	151.800	113.877,26	160.000	160.000	160.000
b) Mieten/Pachten	42.000	42.000	41.729,04	34.200	36.500	36.500
c) Buchführung/Steuerberatung	39.500	40.000	39.034,75	40.000	40.400	40.400
d) sonstige Aufwendungen	600.000	834.200	374.661,63	650.000	650.000	650.000
dd) davon Erhaltungsaufwand KEZ	-	320.000	-	-	-	-
7. Zinsen / neutral. Erträge	-	-	3.236,28	-	-	-
			30,22	-	-	-
Kosten gesamt	8.410.300	8.547.200	7.711.198,54	8.268.300	8.345.300	8.418.400
Jahresaldo	3.037.800	3.080.200	- 1.709.997,08	3.231.300	3.320.900	3.394.000

Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes "Kindertagesstätten Salzwedel"

B.1 Vermögensplan 2022

I. Finanzierungsmittel (Einnahmen)	Planansatz 2022	Erläuterung
1. Zuweisungen und Zuschüsse	0	
2. Kredite	0	
3. Abschreibungen und Anlagenabgänge	99.000	
4. erübrigte Mittel aus Vorjahren (angesammelte Abschreibungen)	638.900	
Finanzierungsmittel insgesamt	737.900	

II. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	Planansatz 2022	Investitionen (nachrichtlich)	
		Gesamtbetrag	bisher bereitgestellt
1. Sachanlagen und immaterielle Anlagevermögen für			
a) DorfTuchse	1.100	1.100	0
Eigentumsstrank			0
b) diverse Ausstattungsgegenstände	3.500	3.500	0
c) Sieberreichen			
Mobiliar für integrative Betreuung	10.000	10.000	0
Eigenanteil Sanierung	250.000	250.000	0
d) Am Kronsberg			
Außengerät Kinderkrippe	5.000	5.000	0
2. Tilgung von Krediten	0		
3. sonstige Ausgaben (nicht verbrauchte Abschreibungen)	468.300		
Finanzierungsbedarf insgesamt	737.900	269.600	0

Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes "Kindertagesstätten Salzwedel"

B.2 mittelfristiger Vermögensplan (2022-2026)

	Planansatz 2022	2023	2024	2025	2026	Erläuterung
I. Finanzierungsmittel						
1. Zuweisungen und Zuschüsse	0					
2. Kredite	0					
3. Abschreibungen und Anlageabgänge	99.000	98.000	100.000	100.000	100.000	
4. erübrigte Mittel aus Vorjahr	683.900	513.300	591.300	671.300	751.300	
Finanzierungsmittel insgesamt	782.900	611.300	691.300	771.300	851.300	

II. Finanzierungsbedarf	Planansatz 2022	2023	2024	2025	2026	
1. Sachanlagen u. Immaterielle Anlagen	269.600	20.000	20.000	20.000	20.000	2022 Sanierung KEZ
2. Tilgung von Krediten	0	0	0	0	0	
3. sonstige Ausgaben	513.300	591.300	671.300	751.300	831.300	
Finanzierungsbedarf insgesamt	782.900	611.300	691.300	771.300	851.300	

Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes "Kindertagesstätten Salzwedel"

C. mittelfristige Finanzplanung (2022-2026)

	Planansatz 2022	2023	2024	2025	2026	Bemerkungen
I. Finanzierungsmittel	782.900	611.300	691.300	771.300	851.300	
II. Finanzierungsbedarf	782.900	611.300	691.300	771.300	851.300	

D. Übersicht der Auswirkungen der Einnahmen und Ausgaben auf den kommunalen Haushalt

	Planansatz 2022	2023	2024	2025	2026
I. Einnahmen					
Erstattung von Gemeinden	63.000	50.400	37.800	37.800	
Erlöge Dienstleistung für die Stadt	33.500	34.100	34.100	35.000	
Einnahmen	96.500	84.500	71.900	72.800	
II. Ausgaben					
Mieten	30.500	30.700	33.000	33.000	
Entgelte für Dienstleistungen der Stadt	34.000	34.600	35.000	35.000	
Ausgaben	64.500	65.300	68.000	68.000	
Saldo	32.000	19.200	3.900	4.800	
nachrichtlicher Defizitausgleich	3.037.800				

Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes "Kindertagesstätten Salzweidel"

E. Stellenplan

	Stellenwert nach TvöD	Planansatz 2022	Planansatz 2021	Ist 30.06.2021	Bemerkungen
Betriebsleiterin	E 15	1,0	1,0	1,0	
SB - Verwaltung	E 8	1,625	1,625	1,625	
SB - Verwaltung	E 6	1,8125	1,75	1,75	
Verwaltung gesamt		4,4375	4,375	4,375	
Kita-Leiterin	S 18	1,0	1,0	1,0	
Kita-Leiterin	S 17	0	0,875	0,875	
stellv. Kita-Leiterin	S 17	0,8125	0,8125	0,8125	
Kita-Leiterin	S 16	0,875	0	0	
stellv. Kita-Leiterin	S 16	0	0,25	0,25	
Kita-Leiterin	S 15	2,5	2,4375	2,4375	
stellv. Kita-Leiterin	S 15	0,25	0	0	
Kita-Leiterin	S 13	0,8125	0,8125	0,8125	
Kita-Leiterin	S 9	0,625	1	0,5	
leitende Betreuerin	S 16	0,75	0,75	0,75	
leitende Betreuerin	S 15	0,25	0,25	0,25	
leitende Betreuerin	S 13	0,375	0,3750	0,375	
leitende Betreuerin	S 9	0,3125	0,3125	0,6875	
Erzieherinnen	S 8a	86,3875	85,80625	81,96875	
Kdppf. / Sozialassisten	S 3	7,375	9,3125	9,6875	
Besch. i.d. Tätig. Kdppf.	S 2	0	0,625	0	
		102,325	104,36875	100,40625	
Hausmeister / Köche	E 5	2,35625	2,48125	2,48125	
Hausmeister / Köche	E 4	8,0625	8,15625	8,15625	
Wirtschaftspersonal	E 2	3,5	3,5	3,5	
Wirtschaftspersonal	E 1	6,375	7,21875	6,25	
		20,29375	21,35625	20,38750	
		127,05625	130,100	125,16875	

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Drucksache Nr.
Bautechnik	17.08.2021	2021/296

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Planung und Denkmalpflege	30.08.2021
Hauptausschuss	08.09.2021
Stadtrat	22.09.2021

Betreff:

Beschluss über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 38-08 "Erweiterung Gummiwerk"

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 38-08 "Erweiterung Gummiwerk" in den Grenzen des Betriebsgrundstücks der KRAIBURG Relastec GmbH soll geändert und um die Flurstücke 60/6, 155/54 und Teilflächen des Flurstücks 158/54, Flur 5, Gemarkung Krinau ergänzt werden (siehe Lageplan).
2. Es wird folgendes Planungsziel angestrebt:
-Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Entwicklung eines bestehenden Gewerbebetriebes.
3. Der Beschluss ist gemäß Hauptsatzung bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Die KRAIBURG Relastec GmbH & Co KG beabsichtigt, ihre Kapazitäten am Standort Salzwedel, Fuchsberger Straße 4 zu erhöhen und hat bereits ein Grundstück westlich des Betriebsgeländes erworben, das zz. landwirtschaftlich genutzt wird. Um das Grundstück gewerblich nutzen zu können, hat sie einen Antrag zur Einleitung eines Planverfahrens gestellt. Weitere westlich angrenzende Flächen wären für die verkehrliche Erschließung erforderlich. Der rechtskräftige Bebauungsplan ist im Grenzbereich zum neuen Betriebsgelände zu ändern.

Der Flächennutzungsplan stellt in dem Gebiet gewerbliche Baufläche dar, so dass die Ergänzung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Mit der KRAIBURG Relastec GmbH & Co KG soll ein städtebaulicher Vorvertrag abgeschlossen werden, in dem die Kostentragung und der Haftungsausschluss der Stadt für die Planung geregelt wird.

Der bestehende städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan soll vor Satzungsbeschluss angepasst und ergänzt werden.

- Anlagen: 1. TOP-Karte 1:10.000 mit Geltungsbereich
2. Plangebiet Lageplan M 1:5000

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/-lasten	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Erträge / Einzahlungen)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten
EUR	EUR keine	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Veranschlagung im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt			Haushaltsstelle
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, mit EUR	



647.879

5.854.255



SACHSEN-ANHALT

**Landesamt für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt**

Telefon: 0391 567-8585

Fax: 0391 567-8686

E-Mail: service.lvermgeo@sachsen-anhalt.de

Internet: <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de>

0 0,075 0,15 0,3 0,45
Kilometer

Maßstab 1:10.000

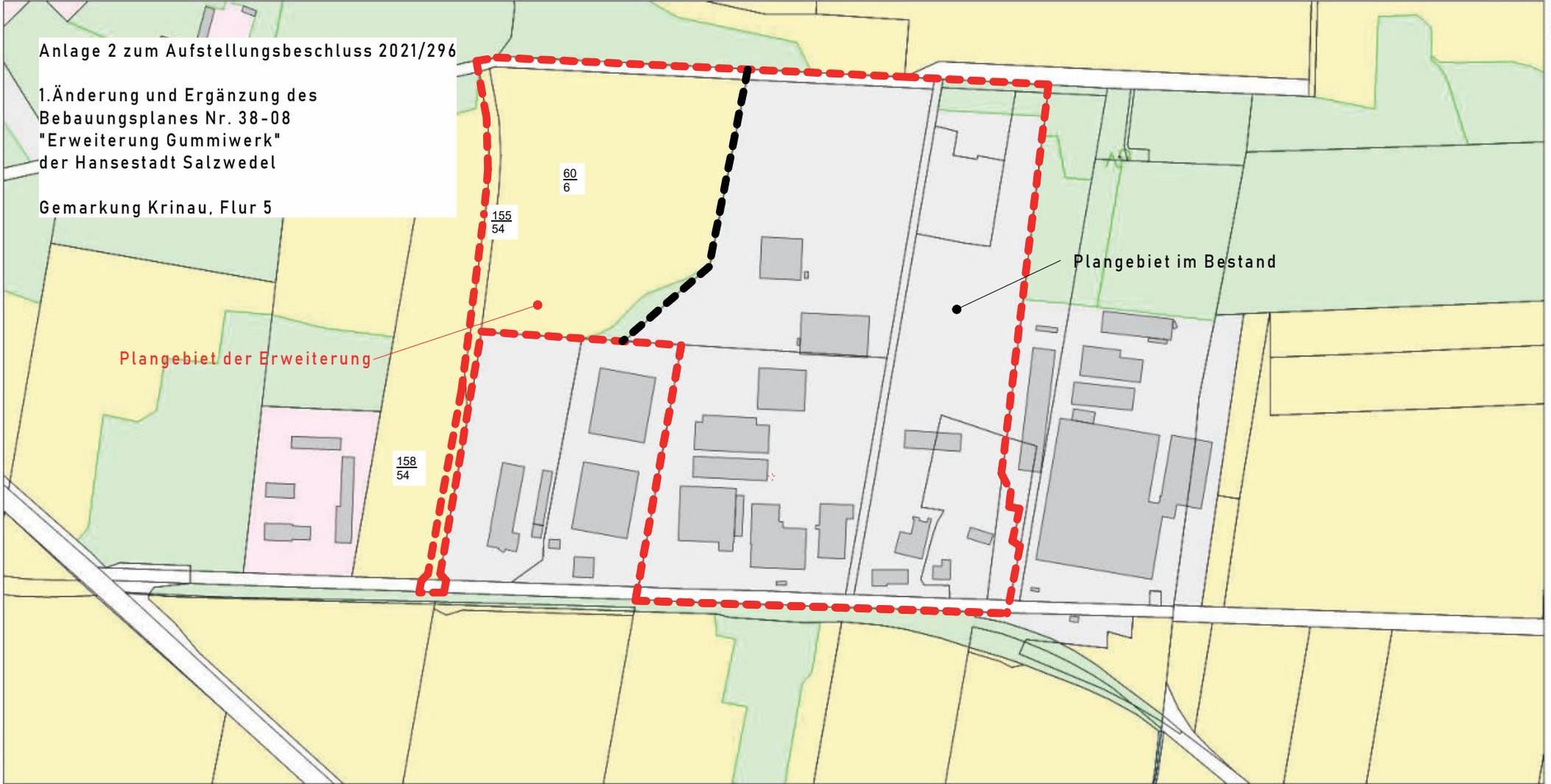
Bezugssystem ETRS 1989 UTM Zone 32N

TK10 © GeobasisDE-LvermGEO LSA, 2021/G01-5008524-2014

Anlage 2 zum Aufstellungsbeschluss 2021/296

1. Änderung und Ergänzung des
Bebauungsplanes Nr. 38-08
"Erweiterung Gummiwerk"
der Hansestadt Salzwedel

Gemarkung Krinau, Flur 5



Plangebiet der Erweiterung

Plangebiet im Bestand



SACHSEN-ANHALT

Landesamt für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt

Telefon: 0391 567-8585

Fax: 0391 567-8686

E-Mail: service.lvermgeo@sachsen-anhalt.de

Internet: <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de>



Maßstab 1:5.000

Bezugssystem ETRS 1989 UTM Zone 32N

Sachsen-Anhalt-Viewer

erstellt am: 13.08.2021

© GeoBasis-DE / LVerGeo 2021

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Drucksache Nr.
Hauptamt	17.08.2021	2021/298

Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Hauptausschuss	08.09.2021	
Stadtrat	22.09.2021	

Betreff:

Beschluss zur beantragung von Fördermitteln für ein Klimaschutzkonzept und die Einstellung eines Klimaschutzbeauftragten

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/-lasten	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Erträge / Einzahlungen)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten
EUR	EUR keine	EUR	EUR	EUR

Veranschlagung im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt		Haushaltsstelle
<input type="checkbox"/> 20	<input type="checkbox"/> 20	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, mit EUR	

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, Fördermittel zur Erstellung eines Klimaschutzkonzeptes und zur befristeten Einstellung eines Klimaschutzbeauftragten zu beantragen. Soweit die Hansestadt Salzwedel eine Förderzusage erhält, soll ein Klimaschutzbeauftragter (m/w/d) eingestellt werden, welcher mit Unterstützung externer Dienstleister ein Klimaschutzkonzept für die Hansestadt Salzwedel erstellt.

Sachverhalt:

Gerade in Zeiten des Klimawandels gewinnt der Klimaschutz immer mehr an Bedeutung. Der Stadtrat hat daher bereits am 1.7.2020 beschlossen ein Klimaschutzkonzept aufzustellen. Bisher standen allerdings die Ressourcen hierfür nicht zur Verfügung. Derzeit ist es möglich, dass Gemeinden, die nachweislich in einer Haushaltsnotlage sind, eine 100- prozentige Förderung für die o.g. Maßnahme für einen Zeitraum von 2 Jahren erhalten.

Finanzielle Auswirkungen:

ja

nein

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/-lasten	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Erträge / Einzahlungen)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbe- lastung Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	keine			

Veranschlagung im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt			Haushaltsstelle
<input type="checkbox"/> 20	<input type="checkbox"/> 20	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, mit EUR	

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Drucksache Nr.
Recht	31.08.2021	2021/303
Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Hauptausschuss	08.09.2021	
Stadtrat	22.09.2021	

Betreff:

Satzung über die Wahl der Gemeindeelternvertretung für die Kindertageseinrichtungen in der Hansestadt Salzwedel

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Satzung über die Wahl der Gemeindeelternvertretung für die Kindertageseinrichtungen in der Hansestadt Salzwedel.

Sachverhalt:

Nach § 45 Abs. 2 Nr. 1 KVG LSA ist der Stadtrat für den Erlass der vorgenannten Satzung zuständig.

Gemäß § 19 Abs. 4 KiFÖG LSA wählen die Elternvertreterinnen und Elternvertreter jedes Kuratoriums der Tageseinrichtungen in einer Gemeinde oder Verbandsgemeinde für die Dauer von zwei Jahren aus ihrer Mitte eine Vertreterin oder einen Vertreter und deren Stellvertretung für die Vertretung der Eltern in der Gemeinde oder Verbandsgemeinde (Gemeindeelternvertretung).

Die Gemeindeelternvertretung wählt aus ihrer Mitte einen Vorstand, der sie in allen ihren Angelegenheiten vertritt.

Das Nähere zum Verfahren und zu den Terminen der Wahlen zu den Gemeindeelternvertretungen regeln die Gemeinden und Verbandsgemeinden durch Satzung.

Mit der vorliegenden Satzung über die Wahl der Gemeindeelternvertretung für die Kindertageseinrichtungen in der Hansestadt Salzwedel werden das Verfahren und die Termine geregelt.

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten) EUR	jährliche Folgekosten/-lasten EUR <div style="text-align: right; margin-right: 20px;">keine</div> <input data-bbox="596 434 638 472" type="checkbox"/>	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. Kreditbedarf) EUR	Objektbezogene Einnahmen (Erträge / Einzahlungen) EUR	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbe- lastung Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten EUR
Veranschlagung im Ergebnishaushalt <input data-bbox="178 589 220 636" type="checkbox"/> 20	im Finanzhaushalt <input data-bbox="480 589 521 636" type="checkbox"/> 20	<input data-bbox="785 589 826 636" type="checkbox"/> nein	<input data-bbox="900 589 941 636" type="checkbox"/> ja, mit EUR	Haushaltsstelle

Entwurf

Satzung über die Wahl der Gemeindeelternvertretung für die Kindertageseinrichtungen in der Hansestadt Salzwedel

Auf der Grundlage der §§ 5, 8 und 45 Abs. 2 Nr. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288) i. V. m. § 19 Abs. 4 des Gesetzes zur Förderung und Betreuung von Kindern in Tageseinrichtungen und in Tagespflege des Landes Sachsen-Anhalt (Kinderförderungsgesetz – KiFöG) vom 05.03.2003 (GVBl. LSA S. 48), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel in seiner Sitzung am ... folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zweck

Mit dieser Satzung werden das Wahlverfahren und die Termine der Wahl für die Gemeindeelternvertretung von Kindertageseinrichtungen in der Hansestadt Salzwedel geregelt.

§ 2

Wahlrecht und Wählbarkeit

- (1) Wahlberechtigt und wählbar für die Gemeindeelternvertretung sind gemäß § 19 Abs. 4 KiFöG LSA die gewählten Elternvertreterinnen und Elternvertreter jedes Kuratoriums der Kindertageseinrichtungen in der Hansestadt Salzwedel.
- (2) Es ist nur die persönliche Ausübung des Wahlrechts zulässig. Abwesende Wahlberechtigte sind nur dann wählbar, wenn ihre schriftliche Zustimmung zur Annahme der Wahl dem Wahlvorstand vor dem Wahlvorgang vorliegt. Briefwahl ist nicht zulässig.
- (3) Elternvertreterinnen und Elternvertreter, die als Fachpersonal beim Träger der Kindertageseinrichtung tätig sind oder die Aufsicht über diese führen, sind nicht wählbar.

§ 3

Wahlperiode, Einberufung und Wahlvorbereitung

- (1) Die Elternvertreterinnen und Elternvertreter jedes Kuratoriums einer Kindertageseinrichtung wählen jeweils aus ihrer Mitte für die Dauer von zwei Jahren, beginnend jeweils zum 01.10. und endend jeweils zum 30.09. eines jeden ungeraden Jahres, eine Vertreterin oder einen Vertreter und deren Stellvertretung für die Vertretung der Eltern in der Gemeinde (Gemeindeelternvertretung).
- (2) Die Leiterin oder der Leiter der Kindertageseinrichtung lädt die Elternvertreterinnen und Elternvertreter des Kuratoriums mindestens 14 Tage vor dem Wahltag schriftlich zur Wahl ein. Wahltag und Wahlzeit werden vom Träger der Kindertageseinrichtung festgelegt. Die Wahl hat bis zum 30.09. eines jeden ungeraden Jahres zu erfolgen. Abweichend hiervon hat die Wahl im Jahr 2021 bis spätestens zum 31.10.2021 zu erfolgen.
- (3) Jede satzungsgemäß einberufene Wahlversammlung ist beschlussfähig, unabhängig von der Zahl der anwesenden Wahlberechtigten.
- (4) Die Wahl wird von einem Wahlvorstand durchgeführt. Dieser besteht aus der Leitung der Kindertageseinrichtung und einem Trägervertreter, von denen einer die Wahl leitet und einer das Protokoll führt (Schriftführer).

- (5) Die Elternvertreterinnen und Elternvertreter tragen sich namentlich in die Anwesenheitsliste ein. Der Wahlleiter stellt die ordnungsgemäße Ladung zur Wahl sowie die Wahlberechtigung und Wählbarkeit anhand der Anwesenheitsliste fest.
- (6) Die anwesenden Wahlberechtigten werden vom Wahlleiter aufgefordert, Wahlvorschläge abzugeben. Der Wahlleiter gibt die Wahlvorschläge in alphabetischer Reihenfolge bekannt und stellt fest, ob die Vorgeschlagenen die Kandidatur annehmen. Vor Beginn der Wahlhandlung ist den Kandidaten angemessen Gelegenheit zur Vorstellung und den Wahlberechtigten zur Befragung der Kandidaten zu geben.

§ 4

Wahl und Niederschrift

- (1) In der Regel erfolgt die Wahl offen durch Handzeichen. Soweit ein Viertel der anwesenden Wahlberechtigten es verlangt, ist in geheimer Wahl mit Stimmzetteln abzustimmen.
- (2) Der Wahlleiter stellt fest, wie viele Stimmen auf den jeweiligen Wahlvorschlag entfallen sind. Gewählt ist, wer die meisten Stimmen erhalten hat. Bei gleicher Stimmenanzahl findet eine Stichwahl statt. Bei nochmaliger Stimmgleichheit entscheidet das Los. Es finden zwei aufeinanderfolgende Wahlgänge statt – im ersten wird der Vertreter, im zweiten sein Stellvertreter gewählt.
- (3) Nach Abschluss des jeweiligen Wahlganges gibt der Wahlleiter das Wahlergebnis bekannt und fragt die Gewählten, ob sie die Wahl annehmen.
- (4) Über die Wahlhandlung ist eine Niederschrift zu erstellen, die vom Wahlleiter und dem Schriftführer zu unterzeichnen ist. Die Niederschrift hat folgende Angaben zu enthalten:
 1. Bezeichnung der Wahl
 2. Namen des Wahlvorstandes
 3. Ort und Datum der Wahl
 4. Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung
 5. Feststellung der Zahl der anwesenden Wahlberechtigten
 6. Liste der Wahlvorschläge
 7. Anzahl der für jeden Kandidaten abgegebenen Stimmen
 8. Wahlergebnis

Das Ergebnis der Wahl ist der Gemeinde unverzüglich mitzuteilen.

§ 5

Bekanntgabe des Wahlergebnisses

Das Wahlergebnis ist in der Kindertageseinrichtung durch Aushang bekanntzugeben. Der Träger der Kindertageseinrichtung ist für die Bekanntgabe vor Ort verantwortlich. Die Bekanntgabe erfolgt für die Dauer eines Monats. Sie ist mit dem Datum des Tages des Aushangs und dem Datum der Abnahme zu versehen und vom Leiter der Kindertageseinrichtung zu unterzeichnen. Nach der Bekanntmachung des Wahlergebnisses durch Aushang ist dieser zusammen mit den Wahlunterlagen aufzubewahren.

§ 6

Aufbewahrung der Wahlunterlagen

Die Wahlunterlagen (Anwesenheitsliste, Niederschrift, ggf. Stimmzettel) sind vom Träger der Kindertageseinrichtung für die Dauer der Wahlperiode aufzubewahren. Nach der nächsten Wahl der gleichen Art sind die Wahlunterlagen zu vernichten.

§ 7
Konstituierende Sitzung

- (1) Die Gemeindeelternvertreter wählen in ihrer konstituierenden Sitzung aus ihrer Mitte einen Vorstand, bestehend aus einem Vorsitzenden und dessen Stellvertreter.
Die Einladung erfolgt durch die Gemeinde. Die Ladungsfrist beträgt mindestens 14 Tage. Der Vorstand vertritt die Gemeindeelternvertretung in allen ihren Angelegenheiten.
- (2) Zudem wählt die Gemeindeelternvertretung in ihrer konstituierenden Sitzung aus ihrer Mitte für die Dauer von zwei Jahren eine Vertreterin oder einen Vertreter und deren Stellvertretung für die Kreiselternvertretung.
- (3) Die gleichzeitige Ausübung eines Wahlamtes nach den Absätzen 1 und 2 ist zulässig.
- (4) Für die Wahlen zu den Wahlämtern nach den Absätzen 1 und 2 finden § 2, § 3 Absätze 3 bis 6 und § 4 sinngemäße Anwendung, wobei der Wahlvorstand von den Gemeindeelternvertretern bestimmt wird. Soweit der örtliche Träger der öffentlichen Jugendhilfe (Landkreis) das Wahlverfahren für die Wahl des Kreiselternvertreters gesondert regelt, gehen diese Vorschriften denen in dieser Satzung vor.
- (5) Mit den Wahlunterlagen für die Wahl des Vorstands und des Kreiselternvertreters ist nach § 6 mit der Maßgabe zu verfahren, dass diese an die Gemeinde zu übergeben sind.

§ 8
Ausscheiden, Nachrücken, Neuwahl

- (1) Scheidet ein gewählter Gemeindeelternvertreter aus, rückt bis zum Ablauf der Wahlperiode der gewählte Stellvertreter nach.
- (2) Steht kein Stellvertreter zur Verfügung, so ist der Gemeindeelternvertreter innerhalb von zwei Monaten für den Rest der Wahlperiode gemäß dieser Satzung neu zu wählen.

§ 9
Sprachliche Gleichstellung

Personen- und Funktionsbezeichnungen gelten jeweils in weiblicher, männlicher und diverser Form.

§ 10
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 22.09.2021 in Kraft.

Hansestadt Salzwedel, den ...

Sabine Blümel
Bürgermeisterin

Siegel