



Hansestadt Salzwedel

1. Änderung des Bebauungsplans Nr.14-93 (Teil1) "Braunschweiger Straße"

mit örtlicher Bauvorschrift



Verfahren gem. § 13a BauGB

Urschrift
Februar 2019

Satzung mit Präambel
Beiplan
Verfahrensvermerke
Begründung

Hansestadt Salzwedel

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14-93
(Teil 1) "Braunschweiger Straße"
mit örtlicher Bauvorschrift**

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Hansestadt Salzwedel vom 20.02.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.14-93 (Teil 1) "Braunschweiger Straße", bestehend aus dem nachstehenden Satzungstext mit Beiplan, als Satzung erlassen.

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung (siehe Beiplan zur Satzung) umfasst folgende Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.14-93 (Teil 1) "Braunschweiger Straße":

- Flurstück 380, Flur 39, Gemarkung Salzwedel
- Flurstück 381, Flur 39, Gemarkung Salzwedel, soweit es im Bebauungsplan als WA-1 ausgewiesen ist.

§ 2

Aufhebung einer Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen

Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen (GSt/GGa) auf den Flurstücken 380 und 381 wird aufgehoben.

§ 3

Erweiterung der Baugrenzen

Auf dem Flurstück 380 wird das vorhandene Baufenster entsprechend der festgesetzten Firstrichtung nach Norden erweitert (siehe Beiplan zur Satzung). Die neuen Baugrenzen halten 5 m Abstand zur Straßenverkehrsfläche und 3 m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze ein. Die Tiefe des Baufensters beträgt 15 m.

§ 4

Aufhebung einer Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen

Die beiden Bäume zum Anpflanzen, die auf der östlichen Grundstücksseite des Flurstücks 380 (zur Markierung der Einfahrt in den Garagenhof) festgesetzt waren, entfallen (siehe Beiplan zur Satzung).

Hinweis

Alle weiteren im Geltungsbereich dieser Satzung geltenden Festsetzungen, die nicht von dieser Änderung berührt sind, bleiben unverändert rechtskräftig.

Salzwedel, den 27.06.2019

(Siegel)

.....
- Blümel, Bürgermeisterin -

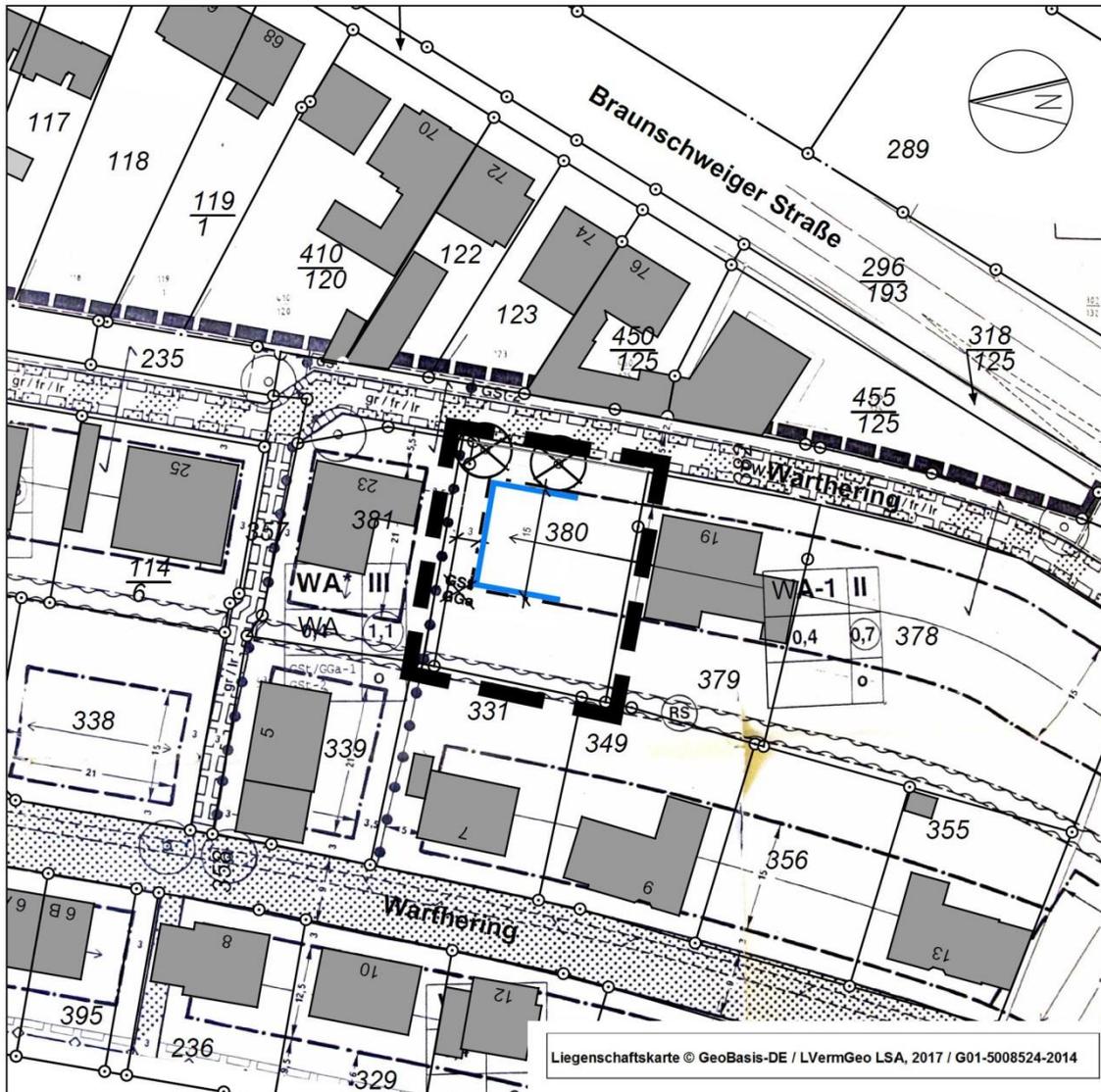


Hansestadt Salzwedel

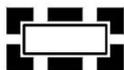
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14-93 (Teil 1) "Braunschweiger Straße"

mit örtlicher Bauvorschrift

BEIPLAN ZUR SATZUNG



ÄNDERUNG DER PLANZEICHNUNG



§ 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14-93 (Teil 1) "Braunschweiger Straße"



§ 2 Aufhebung einer Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen (GST/GGa)



§ 3 Erweiterung der Baugrenzen



§ 4 Aufhebung anzupflanzender Bäume

M 1:1.000

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER

Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von p l a n. B Dipl.-Ing. Stadtplaner Henrik Böhme, Göttien 24, 29482 Küsten.
Göttien, den 25.06.2019

.....
- Stadtplaner -

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.14-93 (Teil 1) "Braunschweiger Straße" wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Hansestadt Salzwedel vom 25.05.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 13.02.2017 bis zum 07.03.2017 an der Bekanntmachungstafel am Bürgercenter erfolgt.
Salzwedel, den 27.06.2019

(Siegel)

.....
- Blümel, Bürgermeisterin -

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Hauptausschuss hat am 22.08.2018 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.14-93 (Teil 1) "Braunschweiger Straße" mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.14-93 (Teil 1) "Braunschweiger Straße" informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.14-93 (Teil 1) "Braunschweiger Straße", bestehend aus der textlichen Satzung und dem Beiplan, und die Begründung haben in der Zeit vom 1.11.2018 bis 3.12.2018 im Bauamt der Hansestadt Salzwedel während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang an der Bekanntmachungstafel am Bürgercenter vom 24.10.2018 bis 4.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Salzwedel, den 27.06.2019

(Siegel)

.....
- Blümel, Bürgermeisterin -

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.14-93 (Teil 1) "Braunschweiger Straße", bestehend aus der textlichen Satzung und dem Beiplan, sowie die Begründung in seiner Sitzung am 20.02.2019 als Satzung beschlossen.

Salzwedel, den 27.06.2019

(Siegel)

.....
- Blümel, Bürgermeisterin -

AUSFERTIGUNG DER SATZUNG

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der textlichen Satzung und dem Beiplan, sowie die Begründung werden hiermit ausgefertigt.

Salzwedel, den 27.06.2019

.....
- Blümel, Bürgermeisterin -

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.14-93 (Teil 1) "Braunschweiger Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich im Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.14-93 (Teil 1) "Braunschweiger Straße" ist damit am rechtswirksam geworden.

Salzwedel, den

.....
- Blümel, Bürgermeisterin -

BEACHTLICHE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.14-93 (Teil 1) "Braunschweiger Straße" sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Salzwedel, den

.....
- Blümel, Bürgermeisterin -

Begründung

Inhaltsverzeichnis

	Seite:
1. Veranlassung / Planungsziel	2
2. Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen	2
2.1. Verfahren	2
2.2. Übergeordnete Planungen	3
2.3. Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche	3
2.4. Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	5
3. Gegenstand der Änderung	6
3.1. Geltungsbereich	6
3.2. Aufhebung einer Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen	6
3.3. Erweiterung der Baugrenzen	7
3.4. Aufhebung einer Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen	7
3.5. Hinweis zur Gültigkeit von nicht veränderten Festsetzungen	7
4. Auswirkungen der Planung	8
4.1. Städtebauliche Auswirkungen	8
4.2. Auswirkungen auf Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	8
5. Durchführung der Planung / Kosten	9
6. Hinweise für die Ausführungsplanung	10
6.1. Hinweise des Ordnungsamtes	10
6.2. Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde	10
6.3. Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde	10

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bebauungsplan – Bestand vor der Änderung	4
Abbildung 2: Luftbild 2018 – Bestandsstruktur (Quelle: Google Earth)	4

1. Veranlassung / Planungsziel

Planungsanlass Der Eigentümer des Grundstücks Warthering Nr. 21 hat 2017 einen Antrag auf Änderung des 1996 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 14-93 (Teil 1) "Braunschweiger Straße" an die Hansestadt Salzwedel gestellt. Der Bebauungsplan soll so geändert werden, dass auf dem Grundstück Warthering Nr. 21 (Flurstück 380, Flur 39, Gemarkung Salzwedel) ein Einfamilienhaus errichtet werden darf.

Ist-Zustand Bei der Prüfung des Antrags ist festgestellt worden, dass das inmitten einer Wohnsiedlung gelegene Grundstück nicht genutzt ist und auf Grund einer entgegenstehenden Bebauungsplanfestsetzung nicht mit einem Wohnhaus bebaut werden darf. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht auf diesem Grundstück eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen vor, die für eine ursprünglich angedachte mehrgeschossige Bebauung vorgehalten wurde. Da auf den zugeordneten Nachbargrundstücken nur eingeschossige Einfamilienhäuser entstanden sind, wird die Fläche für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze nicht mehr benötigt. Eine Änderung des Bebauungsplans ist daher an dieser Stelle zweckmäßig.

Ziel und Zweck der Planung Die Hansestadt Salzwedel hat beschlossen, das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.14-93 (Teil 1) "Braunschweiger Straße" mit örtlicher Bauvorschrift durchzuführen, um die beantragte Nachverdichtung auf dem Grundstück Warthering Nr. 21 zu ermöglichen. Konkret sind folgende Änderungen an der Bebauungsplansatzung vorgesehen:

1. Die Festsetzung einer Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen soll aufgehoben werden.
2. Die Baugrenzen sollen so angepasst werden, dass eine zweckmäßige Bebauung des Grundstücks Warthering Nr. 21 ermöglicht wird.
3. Die an der Zufahrt zum geplanten Garagenhof ursprünglich geplanten Bäume zum Anpflanzen sollen entfallen, denn das Grundstück Warthering Nr. 21 soll gegenüber den übrigen Grundstücken im Baugebiet WA – 1 nicht benachteiligt werden.

Die Kosten des Änderungsverfahrens hat der von der Planung begünstigte Grundeigentümer zu tragen.

2. Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen

2.1. Verfahren

einfache textliche Änderung Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine einfache textliche Änderung, d.h. die Satzung ist nicht eigenständig wirksam, sondern entfaltet seine Rechtswirkung nur in Verbindung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14-93 (Teil 1) "Braunschweiger Straße", mit örtlicher Bauvorschrift.

Bebauungsplan der Innenent- Die in § 13a (1) BauGB genannten Zulassungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt:

- wicklung gem. §13a BauGB
1. Die Bauleitplanung dient der besseren Verwertbarkeit einer bestehenden Siedlungsfläche. Eine nicht benötigte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen wird in einen zusätzlichen Bauplatz umgewandelt.
 2. Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet.
 3. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutz-Gebiete beeinträchtigt werden könnten.
 4. Die im Bebauungsplan zugelassene Grundfläche beträgt insgesamt weniger als 20.000 m². Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich.

- beschleunigtes Verfahren
- Die Hansestadt Salzwedel wendet das beschleunigte Verfahren wie folgt an:
1. Auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und der Öffentlichkeit wird verzichtet.
 2. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.
 3. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) bleiben unberücksichtigt.
 4. Die Zusammenfassende Erklärung wird nicht erstellt.
 5. Die Anwendung der Eingriffsregelung entfällt.

Insgesamt kann das Planverfahren dadurch mit minimierten Zeit- und Kostenaufwand durchgeführt werden.

2.2. Übergeordnete Planungen

- Landesplanung
- Belange der Landesplanung und der Regionalplanung werden durch diese Planung nicht berührt.

- Flächennutzungsplan
- Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14-93 (Teil 1) "Braunschweiger Straße" mit örtlicher Bauvorschrift ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel entwickelt, der hier Wohnbaufläche darstellt. Das Entwicklungsgebot (gemäß § 8 (2) BauGB) ist auch nach Inkrafttreten dieser Änderung unverändert eingehalten.

2.3. Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche

- Ortsrecht
- Das Ortsrecht ergibt sich aus den Planfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14-93 (Teil 1) "Braunschweiger Straße" mit örtlicher Bauvorschrift in der Original-Fassung (siehe Abb. 1). Im Geltungsbereich dieser Änderung sind bisher folgende zeichnerischen Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet mit der Bezeichnung WA-1,
- max. II Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,7, offene Bauweise,
- Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen,
- 2 Bäume zum Anpflanzen auf der Straßenseite und
- eine Fläche für die Regenwasserbeseitigung an der rückseitigen Grundstücksgrenze.

Die weiteren textlichen Festsetzungen und die örtliche Bauvorschrift können im der Hansestadt Salzwedel eingesehen werden.

Abbildung 1: Bebauungsplan – Bestand vor der Änderung

(Blickrichtung aus Westen)

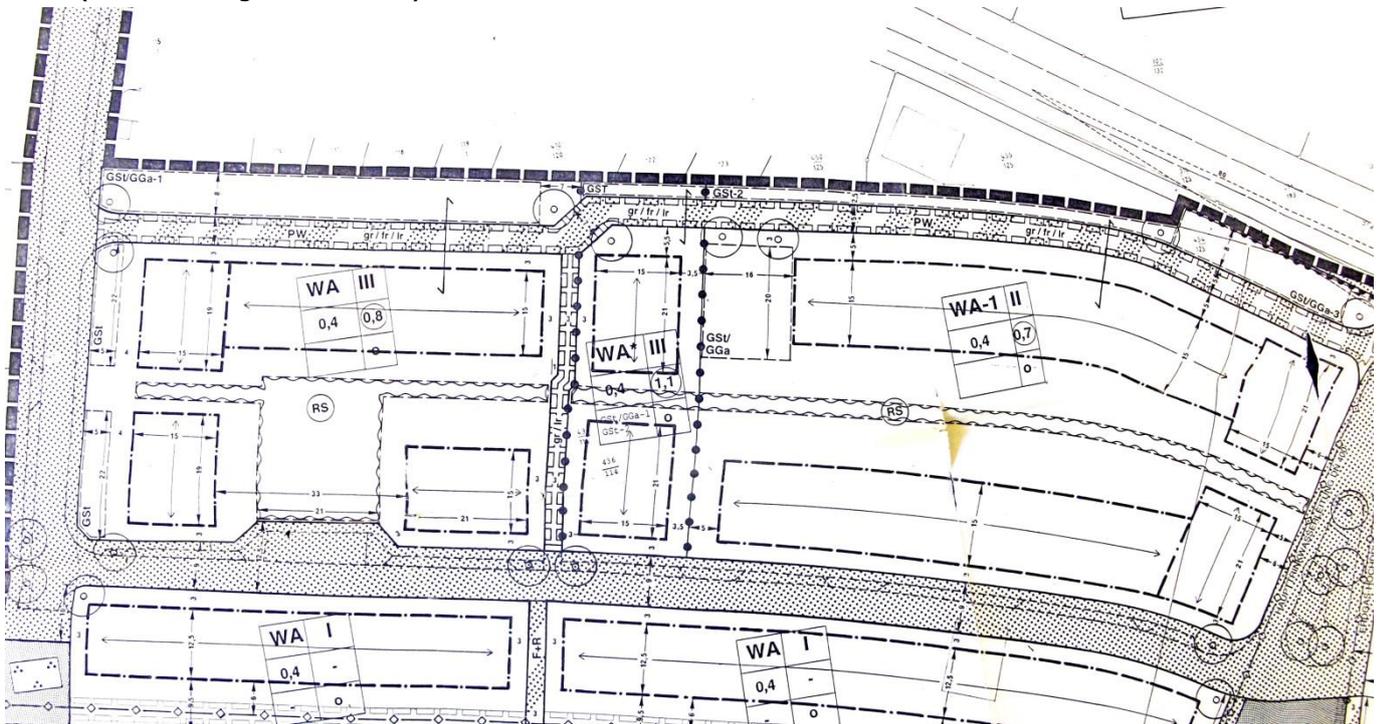


Abbildung 2: Luftbild 2017 – Bestandsstruktur (Quelle: Google Earth)



Bestehende Nutzungen	Die im Plangebiet bestehende Nutzungsstruktur ist aus Abbildung 2 ersichtlich. Das Grundstück Warthering Nr. 21 stellt sich heute als eine ungenutzte Freifläche dar, die an drei Seiten von eingeschossigen Einfamilienhäusern eingefasst ist. Auf der Ostseite grenzt zunächst die Straße Warthering und dann eine von der Braunschweiger Straße erschlossene Altbebauung an.
Verkehr/ Erschließung	Das von der Änderung betroffene Wohngrundstück liegt am Warthering und wird über diese Anliegerstraße verkehrlich erschlossen.
Ver- und Entsorgung	Das Plangebiet ist über die Netze und Anlagen der örtlichen und überörtlichen Ver- und Entsorgungsträger vollständig erschlossen.
Naturschutzrecht Denkmalrecht /	Im Plangebiet sind keine naturschutzrechtlichen oder denkmalrechtlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte vorhanden.

2.4. Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft

naturräumliche Lage	Naturräumlich betrachtet ist das Plangebiet Bestandteil der westlichen Altmarkplatten. Die flachwelligen Hochflächen der Moränen werden durchzogen von den Tälern und Niederungsbereichen der nach Norden abfließenden Gewässer. In rd. 630 m Entfernung östlich des Plangebiets verläuft die Jeetze, die in die Elbe mündet. Das Plangebiet liegt eben auf einer Höhe von ca. 25 m ü. NN.
Schutzgut Boden Bestand	Nach der vorläufigen Bodenkarte (VBK50) des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ist im Plangebiet folgender Bodentyp zu erwarten: Pseudogley-Braunerde SS-BB: p-(k)ls/g-(k)l, kiesführender, periglaziärer Lehmsand (Geschiebedecksand) über kiesführenden, glazigenem Lehm (Geschieblehm). Über eine Vorbelastung des Bodens durch Schadstoffe ist im Plangebiet nichts bekannt (keine Eintragungen im Altlastenkataster). Aufgrund der Siedlungsinnenlage und der bereits bestehenden Baurechte (60% Versiegelung zulässig) wird dem Schutzgut Boden eine geringe Bedeutung zugeordnet.
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	Für den Änderungsbereich und den angrenzenden Wirkraum wurden 2018 mehrere Begehungen durchgeführt. Auf eine zeichnerische Darstellung wurde aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der bestehenden Eingriffsrechte verzichtet. Beim ersten Begehungstermin Ende Januar 2018 waren auf dem ungenutzten Grundstück Gras- und Staudenfluren bzw. Brombeeraufwuchs und in den Randbereichen Scherrasen aufzufinden. Bei der zweiten Begehung Ende März 2018 war der wilde Bewuchs entfernt worden (weitgehend Offenboden). Mitte Mai 2018 stellt sich das ganze Plangebiet überwiegend als Rasenfläche und Lagerplatz dar. Das Plangebiet hat aufgrund der bestehenden Eingriffsrechte, der geringen Flächengröße (0,08 ha), der Siedlungsinnenlage (fehlender Biotopverbund), siedlungstypischer Lärm- und Lichtemissionen und der wenig wertvollen Biotopausstattung keine relevante Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Gleiches gilt für die Belange des besonderen Artenschutzes. Das Plangebiet bietet kein Potential für besondere geschützte Arten. Auf faunistische Untersuchungen und die Ausarbeitung eines arten-

	<p>schutzrechtlichen Fachbeitrages wird verzichtet, weil die artenschutzrechtlich relevante Erheblichkeitsschwelle nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (<i>eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der <u>Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert</u></i>) bei diesem kleinen Plangebiet (< 0,08 ha) offensichtlich nicht erreicht werden kann.</p>
Schutzgut Wasser Bestand	<p>Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserkörper (WRRL: N10_4 Jeetze, Altmärkische) ist hinsichtlich seines chemischen und mengenmäßigen Zustandes als gut einzustufen (Quelle: LHW Sachsen-Anhalt). Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser im Plangebiet eine mittlere Bedeutung zugeordnet.</p>
Schutzgut Luft Bestand	<p>Das Schutzgut Luft ist aufgrund der offenen Bebauung und der Nähe zur offenen Landschaft als unbelastet einzustufen.</p>
Schutzgut Klima Bestand	<p>Das Plangebiet ist aufgrund seiner geringen Flächengröße ohne siedlungsklimatische Relevanz.</p>
Schutzgut Landschaftsbild	<p>Die Änderungsfläche ist allseitig von Siedlungsstrukturen umgeben und hat damit keine Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild.</p>

3. Gegenstand der Änderung

3.1. Geltungsbereich

§ 1 Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung (siehe Beiplan zur Satzung) umfasst folgende Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14-93 (Teil 1) "Braunschweiger Straße":

- Flurstück 380, Flur 39, Gemarkung Salzwedel
- Flurstück 381, Flur 39, Gemarkung Salzwedel, soweit es im Bebauungsplan als WA-1 ausgewiesen ist.

Bei dem Flurstück 380 handelt es sich um das Vorhabengrundstück Warthering Nr. 21, auf dem ein zusätzliches Haus gebaut werden soll.

Ein etwa 2m breiter Randstreifen des Flurstücks 381 ist in den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen worden, um die dort ebenfalls festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze vollständig aufheben zu können. Ansonsten gibt es keine Planungsabsichten für das bereits bebaute Grundstück Warthering Nr. 23.

3.2. Aufhebung einer Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen

§ 2 Die Fläche für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze, die im rechtskräftigen Bebauungsplan in einer Größe von 20 x 16 m ausgewiesen ist und bisher nicht realisiert worden ist, wird aufgehoben. Der Bedarf für diese Flächen ist entfallen, da auf den Nachbargrundstücken keine Mehrfamilienhäuser sondern Einfamilienhäuser entstanden sind.

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zum sparsamen Umgang

mit Grund und Boden (siehe § 1a BauGB) ist es sachgerecht, den Bedarf an Wohnbauland durch Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich zu decken, bevor neue Flächen im Außenbereich für Siedlungszwecke beansprucht werden. Diesem Umweltziel wird mit dieser Planung entsprochen.

3.3. Erweiterung der Baugrenzen

§ 3

Im Bereich der bisher festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen waren andere Hauptnutzungen nicht gewollt. Deshalb war in diesem Bereich auch kein Baufeld ausgewiesen. Nur ganz im Süden ist ein kleiner Teil des Plangebiets als Baufeld festgesetzt. Um eine zweckmäßige Hauptnutzung auf dem freiliegenden Bauplatz zu ermöglichen, ist es erforderlich, die überbaubaren Grundstücksflächen nach Norden zu erweitern. Das Baufeld wird so fortgeführt, wie es im WA-1 ansonsten typisch ist. Die neuen Baugrenzen halten 5 m Abstand zur Straßenverkehrsfläche und 3 m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze ein. Die Tiefe des Baufensters beträgt 15 m.

§ 4

3.4. Aufhebung einer Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen

Im bisher geltenden Bebauungsplan waren auf dem Flurstück 380 an der Ostseite zwei Bäume zum Anpflanzen festgesetzt. Diese Festsetzung wird aufgehoben. Die Bäume waren zur Markierung der Zufahrt zu den geplanten Gemeinschaftsgaragen und -stellplätzen gedacht. Da diese Nutzung nun aufgegeben wird, kann auch die Festsetzung zur straßenseitigen Begrünung des Garagenhofs entfallen. Es ist davon auszugehen, dass auf dem neuen Baugrundstück in der Vorgartenzone eine siedlungstypische Begrünung erfolgen wird.

3.5. Hinweis zur Gültigkeit von nicht veränderten Festsetzungen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, die nicht von dieser Änderung berührt sind (siehe Abb. 1), behalten weiterhin ihre Rechtskraft.

4. Auswirkungen der Planung

4.1. Städtebauliche Auswirkungen

Verkehr	Die verkehrliche Erschließung ist über den Warthering gesichert. Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs.
Wasser, Gas, Telekommunikation Strom	Die Versorgung des Plangebiets mit Telefon, Wasser, Gas, und Strom sowie die Abwasserentsorgung sind über die Netze und Anlagen der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger gewährleistet.
Müllentsorgung	Die Müllentsorgung erfolgt – wie bisher - über die vorhandene Erschließungsstraße.
Niederschlagswasser	Das Entwässerungskonzept des bestehenden Bebauungsplans wird unverändert beibehalten. An der westlichen Plangebietsgrenze ist eine Grünmulde auszubilden, über die das überschüssige Regenwasser an das weiter nördlich in der Siedlung gelegene Rückhaltebecken geleitet werden kann.
Löschwasserversorgung	Es stehen mehrere Unterflurhydranten im Umfeld des Plangebiets zur Brandbekämpfung zur Verfügung, so dass die Löschwasserversorgung in dieser bestehenden Siedlung sichergestellt ist. Durch die 1. Änderung wird kein zusätzlicher Löschwasserbedarf generiert.

4.2. Auswirkungen auf Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die planerische Abwägung einzustellen. Dies gilt auch für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich.

In den folgenden Abschnitten werden die potentiell zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft kurz beschrieben und bewertet.

Schutzgut Fläche	Das Plangebiet der 1. Änderung bezieht sich ausschließlich auf eine bereits bestehende Siedlungsfläche. Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche, denn es wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch für Siedlungszwecke oder Ausgleichszwecke veranlasst. Es wird vielmehr eine Nachverdichtung im Siedlungsbestand zugelassen, so dass zukünftig mehr Wohneinheiten im Plangebiet untergebracht werden können. Insofern trägt diese Planung dazu bei, den offenen Landschaftsraum vor einer vorzeitigen Beanspruchung durch Wohnnutzungen zu schützen.
Schutzgut Boden	Hinsichtlich der planerischen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist festzuhalten, dass durch diese Änderung rechtlich keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet werden. Die Grundflächenzahl bleibt unverändert bei 0,4 und darf weiterhin auf bis zu 50 % der Baugrundstücksfläche überschritten werden. Insofern werden keine neuen Versiegelungsrechte durch diese Planung vorbereitet. Es ist eher zu erwarten, dass der geplante Bau eines Einfamilienhauses mit Nebenanlagen geringere Eingriffe in das

	Schutzgut Boden verursacht, als der bisher zulässige Garagenhof.
Schutzgut Arten Lebensgemein- schaften	Das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaft hängt eng mit dem Schutzgut Boden zusammen. Berücksichtigt man die bereits bestehenden Eingriffsrechte, werden durch diese Änderung keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften vorbereitet.
Schutzgut Was- ser	Die Planung lässt keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwarten. Das auf den Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück bzw. innerhalb der in der Siedlung vorgesehenen Regerückhalteflächen zurückzuhalten bzw. zur Versickerung zu bringen.
Schutzgut Land- schaft	Insgesamt trägt die Planung zu einer effizienteren Nutzung der vorhandenen Siedlungsfläche und damit zur Vermeidung von Landschaftsverbrauch bei. Bauliche Eingriffe in offene Landschaftsräume können vermieden werden. Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.
Sonstige Schutzgüter	Für andere umweltrelevante Schützgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen festzustellen.
keine Eingriffs- regelung gemäß § 13a BauGB	Für Bauleitpläne, die der Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Da bei dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung die zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m ² verbleibt, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung einer Eingriffs - und Ausgleichsregelung abzusehen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig.

5. Durchführung der Planung / Kosten

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine ungenutzte Freifläche im Siedlungsbestand in einen Bauplatz umgewandelt und ermöglicht dem Eigentümer die Errichtung eines Wohnhauses. Vor diesem Hintergrund steht die Bebauungsplanänderung in finanzieller Hinsicht im besonderen Interesse des Eigentümers. Der Eigentümer hat mit der Stadt einen städtebaulichen Vorvertrag zur Übernahme der Planungskosten geschlossen, so dass weitergehende vertragliche Vereinbarungen nicht erforderlich sind.

Sonstige Folgekosten sind mit der Planung nicht verbunden.

6. Hinweise für die Ausführungsplanung

6.1. Hinweise des Ordnungsamtes

Nachweis der Kampfmittelfreiheit
Bei neuen Erdaufschlüssen ist der Nachweis der Kampfmittelfreiheit einzuholen. Der Antrag ist frühzeitig an das Sachgebiet 32.2 des Ordnungsamtes des Altmarkkreises Salzwedel zu stellen.

6.2. Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde

kein Eintrag im Altlastenkataster
In dem nach § 9 BodSchAG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt für den ausgewiesenen Standort keine Altlastverdachtsflächen und Altlasten erfasst.
Werden bei den Erdbauarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen.

Mitteilungspflicht
Gemäß § 3 BodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde (Altmarkkreis Salzwedel). Grundstückseigentümer sowie Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für Boden und Gewässer zu ergreifen. Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontaminationen führen.

6.3. Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde

Artenschutz
Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zu informieren.

Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat die Begründung im Rahmen des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans in seiner Sitzung am 20.02.2019 gebilligt.

Salzwedel, den 27.06.2019

gez. Blümel

- Bürgermeisterin -