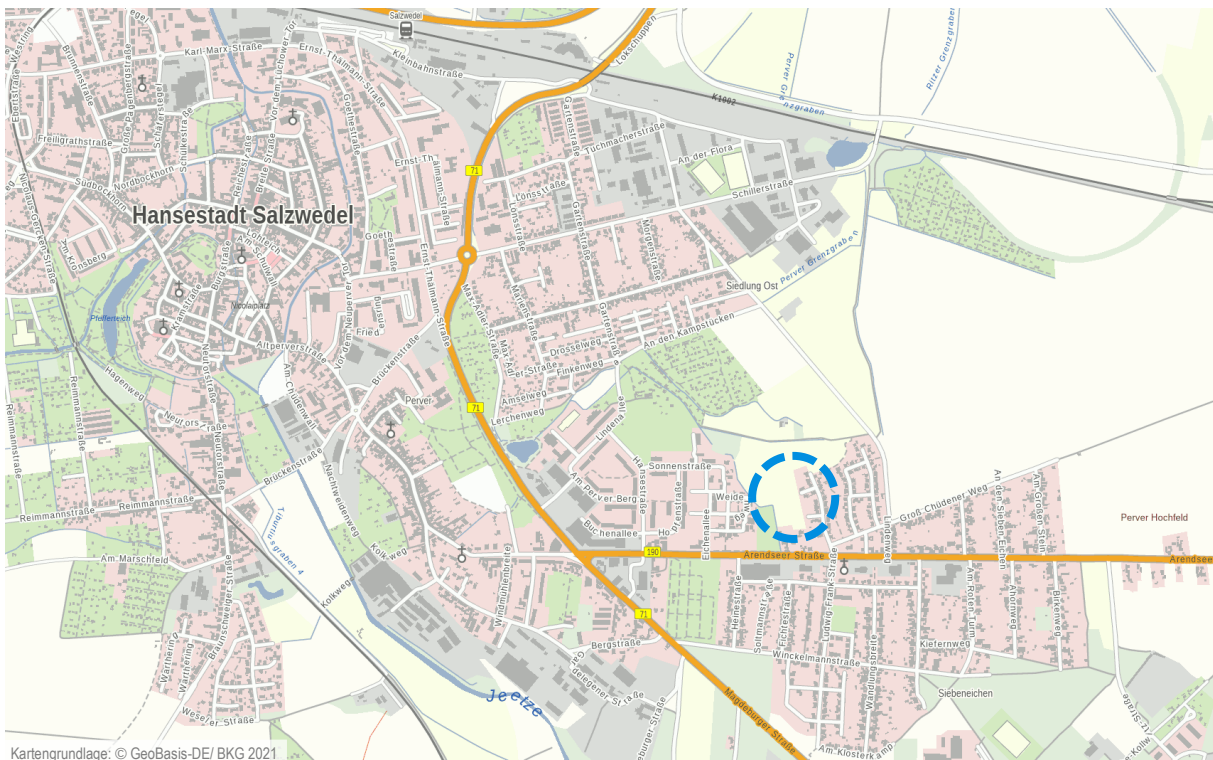


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4-91 (Teil 2) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße/ Groß Chüdener Weg" mit örtlicher Bauvorschrift 1. Änderung und Teilaufhebung



Stand Entwurf: 04.2021
§§ 3(2)/4(2) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Th. Söhrmann; 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	14
2.8 Natur und Landschaft	15
2.8.1 Eingriffsregelung	15
2.8.2 Artenschutz	16
2.9 Ver- und Entsorgung	17
2.10 Umweltbelange	17
2.10.1 Einleitung	17
2.10.2 Schutzgut Mensch	17
2.10.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	17
2.10.4 Schutzgüter Fläche und Boden	18
2.10.5 Schutzgut Wasser	19
2.10.6 Schutzgut Klima/ Luft	19
2.10.7 Schutzgut Landschaft	20
2.10.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
2.10.9 Wechselwirkungen	20
3.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift	20
4.0 Flächenbilanz	21
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	21
6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	22
7.0 Verfahrensvermerk	22
Anhang	23
Anhang 1 Bebauungsplan 04-91 (Teil 2) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße/ Groß Chüdener Weg" mit ÖBV	24

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 Nutzungsentscheidung 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.

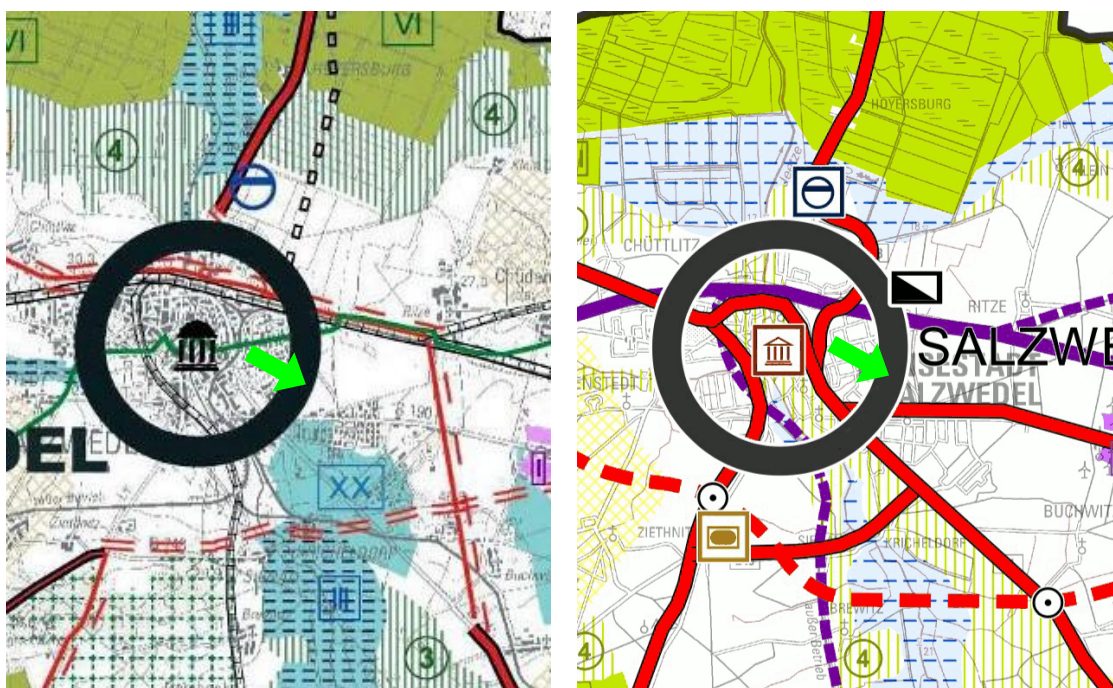


Abb. 1 (links): Regionalplanung (rechtsverbindlich): Eigene Kollage der Planungen REP Altmark 2005, Ergänzung "Wind" mit 1. & 2. Änderung sowie Ergänzung "Daseinsvorsorge" (Ausschnitt o.M.; Hinweispeil auf Lage des Plangebiets)

Abb. 2 (rechts): Regionalplanung (in Aufstellung): Arbeitskarte des 1. Entwurfs (2019): REP Altmark 2005 nach Anpassung an den LEP 2010. (Ausschnitt o.M.; Hinweispeil 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: Auswertung der zur Auslegung (01.08. bis 31.12.2019) des 1. Entwurfs eingegangenen Stellungnahmen.

- 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 2 des G vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- 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).
- 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 Angaben 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.

2.1 Begründung der Festsetzungen



Abb. 3: 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 4-91(Teil 2) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße/ Groß Chüdener Weg": Zeichnerische Festsetzungen. (Verkleinerung o.M.)

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst rd. 1,63 ha, von denen rd. 1,45 ha im Aufhebungsbereich und rd. 0,17 ha im Änderungsbereich liegen. Der Änderungsbereich umfasst die Flächen, die für eine eindeutige und vollständige Anpassung der Festsetzungen an die planungsrechtliche Situation nach der teilweisen räumlichen Aufhebung der Festsetzungen der Urfassung notwendig sind. Grundsätzlich ist es Absicht der Planung, im Änderungsbereich prinzipiell gleiche Rechtssituationen herzustellen, wie sie in den übrigen allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplans Nr. 4-91 (Teil 2) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße/ Groß Chüdener Weg" gelten.

2.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Art der baulichen Nutzung

Die Konzeption der Urfassung über die Verteilung der Baugebietskategorien sieht lediglich begleitend zur Arendseer Straße Mischgebiete MI₁ vor. Der überwiegende Teil der für die

Bebauung vorgesehenen 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 angrenzend 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 bemaßt. 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 Erdgasgewinnungsgebiets "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen" (Berechtsamsnr. III-A-a/h-49/90/847).

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.

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 Geltungsbereiches ist nicht bekannt.

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 Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps 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.

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

Tabelle: Berechnung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz der vorliegenden Planung

Berechnung der Flächenwerte des Eingriffsortes, vor und nach der Planung							
Ist-Zustand (Planungsrechtlicher Bestand)				Planung			
Festsetzung / Biotoptyp [Code]	Fläche [m²]	Wert-faktor	Flächen-wert	Festsetzung / Biotoptyp [Code]	Fläche [m²]	Wert-faktor	Flächen-wert
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			

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 des Stadtgebiets. Er ist daher in die leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungssysteme wie Trink- und Abwasser, Erdgas sowie Telekommunikation eingebunden.

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.

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 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 "Sandtiefland-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

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

¹⁰ LRP 2018: ebenda: Bestandskarte 1 Boden.

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 Hochwassergefahrengelände niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ₂₀₀/ HQ_{extrem}) gibt es keine im Geltungsbereich und seiner Umgebung.

Für die **Grundwasserneubildung** 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 entlastet.

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.

¹¹ LRP 2018: ebenda: Bestandskarte 2 Wasser.

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

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 Erdgasgewinnungsgebiets "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen" (Berechtsamsnr. III-A-a/h-49/90/847). Weitere Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt. Die vorliegende Planung betrifft das Schutzgut Kultur- und Sachgüter nicht.

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.

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

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).

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.

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.

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).

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

(Wird bei Bedarf nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergänzt.)

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 bis zum im Bauamt und auf der Website der Hansestadt Salzwedel öffentlich ausgelegt. 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 Änderungs-
bereich und Aufhebungsbereich der
1. Änderung und Teilaufhebung

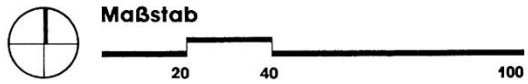


- Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Mischgebiet (§6 BauNVO)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Traufhöhe als Höchstgrenze über Bezugspunkt (§2 (2) der textlichen Festsetzungen)
- offene Bauweise
- geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Hauptfahrsrichtung
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Bereich
- öffentliche Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünfläche
- Parkanlage (öffentliche Grünfläche)
- Spielplatz (öffentliche Grünfläche)
- private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß §5 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Anpflanzgebot für Einzelbäume
- Erhaltungsgebot für Einzelbäume
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zum Beispiel von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Darstellungen ohne Normcharakter
- Aufteilung des Straßenraumes
- mögliche Grundstücksgrenzen

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

(1. PLANENTWURF VOM 16.06.1995
MIT ÄNDERUNGEN VOM 11.11.1995
UND VOM 11.02.1996)

WA1	WA	0,3	0,3	I	TH 4,0m	o
WA2	WA	0,3	0,3	I	TH 4,0m	o
MI1	MI	0,5	0,8	II	TH 7,0m	o



Anhang 1
Bebauungsplan Nr. 04-91 (Teil 2)
"Wohngebiet nördlich Arendseer Straße/ Groß Chüdener Weg" mit ÖBV
Zeichnerische Festsetzungen mit Überlagerung durch
 Änderungsbereich und
 Aufhebungsbereich
der 1. Änderung und Teilaufhebung (Abbildung o.M.)