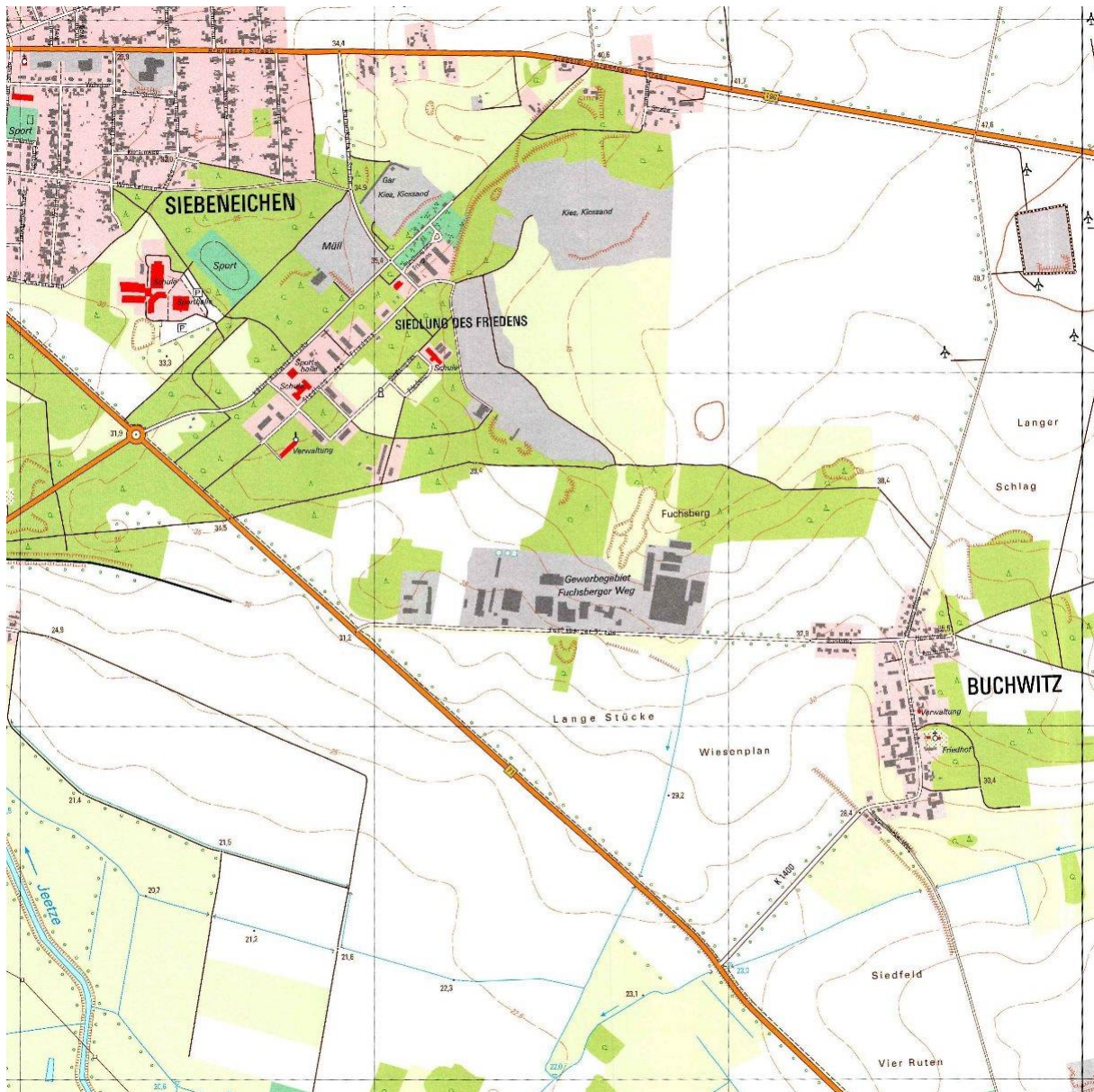


# Hansestadt Salzwedel

## Entwurf - Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbeflächenerweiterung Fuchsberger Straße"

Planungsstand § 4 Abs.2 BauGB , April 2015



Übersicht des Plangebietes in der Stadt Salzwedel (ohne Maßstab) – mit Genehmigung des LVerGeo:  
Kartenausschnitt TK 10000 – 3133 SW Stappenbeck © GeobasisDE-LvermGEO LSA, 2010/G01-5008524-2014

## Inhaltsverzeichnis

---

1. Rechtsgrundlage
2. Veranlassung
  - 2.1. Voraussetzungen, Ziele und Notwendigkeit
  - 2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
  - 2.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
3. Rahmenbedingungen
  - 3.1. Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse
  - 3.2. Größe des Geltungsbereiches
  - 3.3. Nutzung, Freiflächen und Landschaftsbild, Bodenbeschaffenheit
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der FNP-Änderung
5. Umweltbericht
6. Verfahrensschritte

## **1. Rechtsgrundlage**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf Grundlage der §§ 1-4c und 5-7 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.07.2013 (BGBl. I S. 1548) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) und der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

## **2. Veranlassung**

### **2.1 Voraussetzungen, Ziele und Notwendigkeit**

Die Stadt Salzwedel beabsichtigt die Anpassung des Flächennutzungsplanes, um im Gewerbegebiet Fuchsberg ansässigen Betrieben die Möglichkeit der Umgestaltung und Erweiterung am Standort zu bieten. Erste Erweiterungsabsichten sind hier bereits bekannt, stehen jedoch im Konflikt mit derzeitigen Festsetzungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes. Ein Bebauungsplan existiert hier derzeit nicht. Um eine geordnete und verträgliche Erweiterung des Betriebes am Standort zu ermöglichen, soll die Änderung des FNP im Parallelverfahren mit einem zugehörigen B-Planverfahren betrieben werden.

### **2.2 Begründungen zum gewählten Planungsumfang**

Nachfolgend wird begründet, warum die Änderung des Flächennutzungsplanes geeignet und notwendig für die geplante Erweiterung am gezeigten Standort ist.

Ziel der Planung ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Verbindung mit der Erhaltung dauerhafter Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen am Standort und Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen zum Erhalt der Wertschöpfung in der Region.

Die Größe und Eigenart des Gebietes erfordern ein planerisches Eingreifen, um die Grundzüge der Planung wie:

- Art der baulichen Nutzung
- Ausgleich und Ersatzmaßnahmen
- Waldumwandlung und - Entwicklung

städtebaulich für das historisch gewachsene Gebiet abschließend zu regeln.

Der Änderung des Flächennutzungsplanes stehen keine anderweitigen Entwicklungsabsichten der Hansestadt Salzwedel entgegen. Für das Plangebiet und seine Umgebung liegen aktuell keine sonstigen oder entgegenstehenden Planungs- und Entwicklungsabsichten vor, die mit einer Verwirklichung der auf dem Plangebiet beabsichtigten Zielsetzung im Konflikt stehen könnten.

### **2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Plangebietes der 8. Änderung des FNP ist festgelegt durch die Grenzen der bestehenden Betriebsgelände im Bereich der Fuchsberger Straße, erweitert um den rückwärtigen Flächen bis zum nächst querenden Weg im Norden einschließlich der angrenzenden Verkehrsflächen bzw. Wegestücke. Östlich und westlich soll das Änderungsgebiet durch die jetzigen Betriebsgrenzen bzw. die Gemarkungsgrenze im Osten bestimmt bleiben. Es umfasst einen Streifen von ca. 250 m Breite und 500 m Länge. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt insgesamt 11,01 ha.

### **2.4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Das Plangebiet ist bereits überplant. Bisher sind die betroffenen Flächen vorrangig als Flächen für Wald ausgewiesen, wobei die tatsächliche Nutzung abweicht und die Entwicklung zu Waldflächen in Teilen wegen vormaliger Deponieflächen nicht möglich ist. Hier soll durch Flächenersatz ein adäquater Ausgleich erzielt werden. Eine umfassende Gebietsanalyse zur Betrachtung gewerblicher Bauflächen innerhalb des

Flächennutzungsplanes erübrigt sich im vorliegenden Fall, da die geplante Umwandlung am Standort der Entwicklung ausschließlich bereits ansässiger Betriebe dienen soll.

Die vorliegende Planung ist raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend und raumbeanspruchend. Gemäß § 3 Nr. 6 ROG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Aufgrund der Größe der zusätzlichen gewerblichen Baufläche sowie der damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen ist die Planung als raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend und raumbeanspruchend zu bewerten.

Die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes sind im rechtsgültigen Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 für das Land Sachsen-Anhalt festgelegt. Die Festlegungen der Regionalen Entwicklungspläne für die jeweiligen Planungsregionen gelten fort, soweit sie den in der Verordnung über den LEP 2010 festgelegten Ziele der Raumordnung nicht widersprechen. Für die Planungsregion Altmark sind insoweit die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark (REPI Altmark) ausgewiesenen raumordnerischen Erfordernisse weiterhin wirksam und zu beachten.

Der Hansestadt Salzwedel wurde gemäß dem LEP 2010 (Z 37) sowie nach dem Regionalen Entwicklungsplan Altmark (REPI Altmark, Ziffer 5.3.10. Z) Salzwedel 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. Des Weiteren sind gemäß dem LEP 2010 (Z 54) Ziele der wirtschaftlichen Entwicklung des Landes eine nachhaltige Sicherung des Angebots an Arbeitsplätzen, die Verstetigung des Wirtschaftswachstums und damit die Erhöhung des Wohlstandes. Zur Erreichung dieser Ziele sind angemessene und bedarfsgerechte räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen in allen Teilregionen zu schaffen und vorzuhalten. In allen Teilräumen des Landes ist die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu stärken und zu entwickeln.

Zur Umsetzung dieser Ziele sind die entsprechenden Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft zu entwickeln und zu fördern, insbesondere durch eine gezielte Förderung von industriellen Ansiedlungen, eine Revitalisierung alter Industriestandorte, die Sicherung bestehender Unternehmen/Wirtschaftsstandorte und Stärkung kleiner und mittlerer Betriebe (LEP 2010, G 45). Industrie- und Gewerbestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln (LEP 2010, Z 55). Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist u.a. insbesondere an Zentralen Orten und in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sicherzustellen (LEP 2010, Z 56). Salzwedel befindet sich nach dem LEP 2010 im Bereich einer überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung.

Aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde entspricht die Planung der Hansestadt Salzwedel grundsätzlich den o.g. Erfordernissen der Raumordnung. Durch die beabsichtigte Bauleitplanung wird die Weiternutzung und Aufwertung des vorhandenen Gewerbestandortes planerisch vorbereitet, so dass die Planung zur Umsetzung der Ziele der wirtschaftlichen Entwicklung des Landes beitragen wird. Aufgrund der bereits bekannten Erweiterungsabsichten der ansässigen Unternehmen, insbesondere der Kraiburg Relastec GmbH&Co.KG, ist auch eine bedarfsgerechte Entwicklung des Gebietes als gesichert absehbar.

Weitere Festlegungen und damit planerisch gesicherten Raumfunktionen wurden nach dem LEP-2010 sowie dem REPI Altmark für den Änderungsbereich des FNP nicht getroffen. Eine Abstimmung mit der Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark wurde geführt.

Bedenken gegen die Planung ergeben sich hier nicht.

### **3. Rahmenbedingungen der 8. FNP-Änderung**

#### **3.1. Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse**

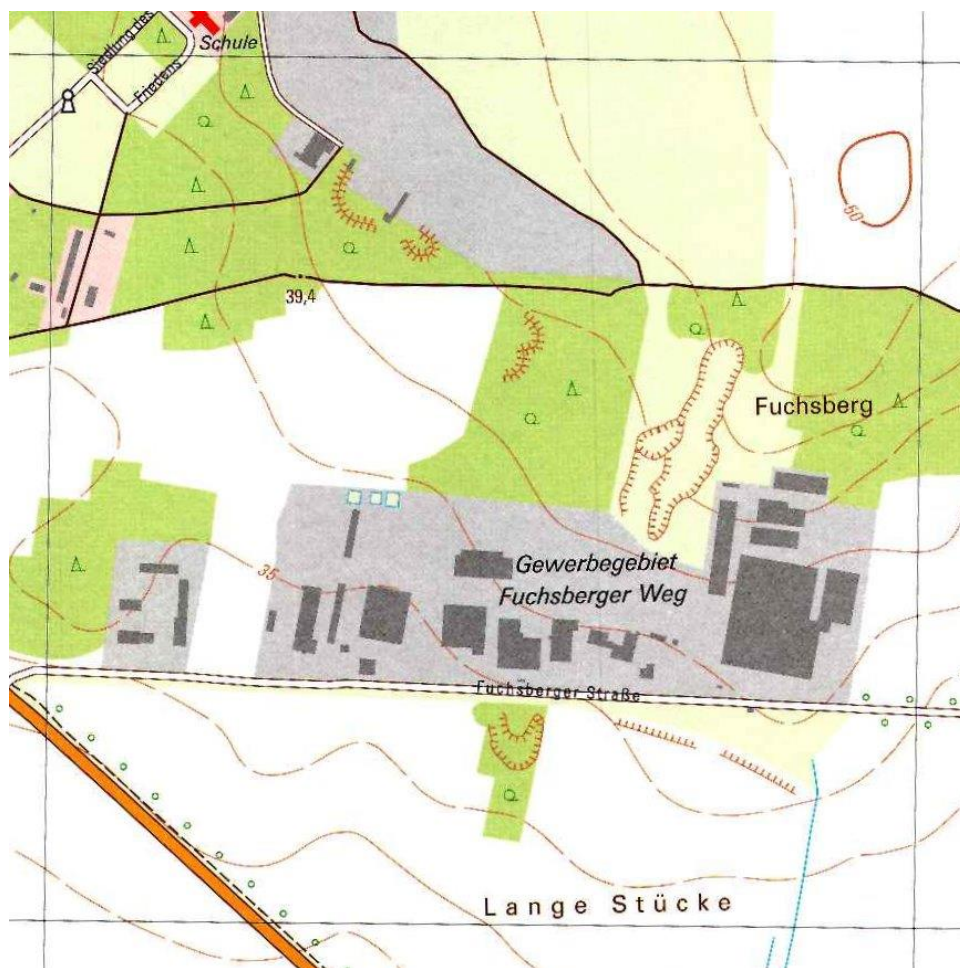
Die Hansestadt Salzwedel befindet sich im nördlich Bereich des Altmarkkreises Salzwedel in Sachsen-Anhalt. Durch sie führt die Bundesstraße 71, 190 und 248. Anbindungen bestehen in Richtung Magdeburg A 14, Richtung Norden nach Uelzen und weiter in den Großraum Hamburg / Bremen, nach Wolfsburg A 39, Richtung Osten nach Seehausen/Osterburg und Lüchow/Dannenberg. Bahnverbindungen bestehen nach Stendal und Uelzen (Amerikalinie).

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Randbereich der Hansestadt Salzwedel als Erweiterung des bestehenden, historisch gewachsenen Gewerbegebietes am Fuchsberg.

Das Gebiet liegt auf einer Höhenlage von ca. 35 bis 45 m über HN und ist insgesamt durch gleichmäßige Höhenunterschiede, ansteigend in Richtung Norden gekennzeichnet.

Bedingt durch die ehemals militärische Nutzung und gewerbliche Überprägung ist in den Bestandteilen kaum noch ursprüngliche Vegetation vorhanden. Die Erweiterungsflächen im Norden bilden überprägte Wald- und Landwirtschaftsflächen und Flächen einer renaturierten Deponie für Altreifen. Das Umfeld des geplanten Standortes ist gekennzeichnet durch Gewerbeflächen, südlich und nördlich grenzen Landwirtschaftsflächen, hin zur offenen Landschaft, an.

Die Lage und ein Überblick zur Geländestructur sind aus der beigefügten Abbildung auf Basis der topographischen Karte ersichtlich. Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt über die Fuchsberger Straße mit Anbindung an die B 71 im Westen des Gebietes.



Kartenausschnitt TK10 - © Geo-Basis-DE / LvermGEO LSA, 2010 / G01-5008524-2014

### 3.2. Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet hat eine Größe von 11,01 ha. Es umfasst Teilbereiche der Gemarkung Krinau, Flur 5.

### 3.3. Nutzung, Freiflächen und Landschaftsbild, Bodenbeschaffenheit

Der Betrachtungsraum des nördlichen Altmarkkreises ist durch eine landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft charakterisiert und ist dem Naturraum „Westlichen Altmarkplatten“ zuzuordnen.

Die Westlichen Altmarkplatten gehören dem schon subatlantisch geprägten Binnentiefenlandklima des Niederelbegebietes und der Lüneburger Heide im Nordwesten und Westen an. Die Jahresmitteltemperaturen



betragen rund 8,5° C, die mittleren Julitemperaturen 17,5° C. Die Niederschläge erreichen im Westen 600 mm/a und sinken nach Osten hin ab (Station Arendsee 578 mm/a).

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch gewachsene gewerbliche Strukturen, nunmehr aufgegebene militärische Nutzungen, Deponie, Landwirtschaft und Wald. Landwirtschaft wird auch angrenzend betrieben, Waldflächen sind Splitterflächen. Das Landschaftsbild ist offen und wird durch Grünstreifen und kleine Waldstücke unterbrochen. Nach Norden ansteigend, erstreckt sich die bestehende Gewerbefläche entlang der Fuchsberger Straße in Ost-West-Richtung. Das Landschaftsbild beeinträchtigend sind die Gebäude der Hochregallager der angrenzenden Kerzenfabrik, die weit sichtbar den Bereich bestimmen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine renaturierte Altrefendeponie, die dem Monitoring unterliegt. Sonstige Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Altlastenverdachtsfläche im Sinne von § 2 Abs. 3 bis 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor.

Baugrund und Grundwasserverhältnisse sind unauffällig. Die oberflächennahen Schichten werden durch Sande gekennzeichnet. Der Grundwasserleiter hat einen Flurabstand von ca. 10 bis 13 m.

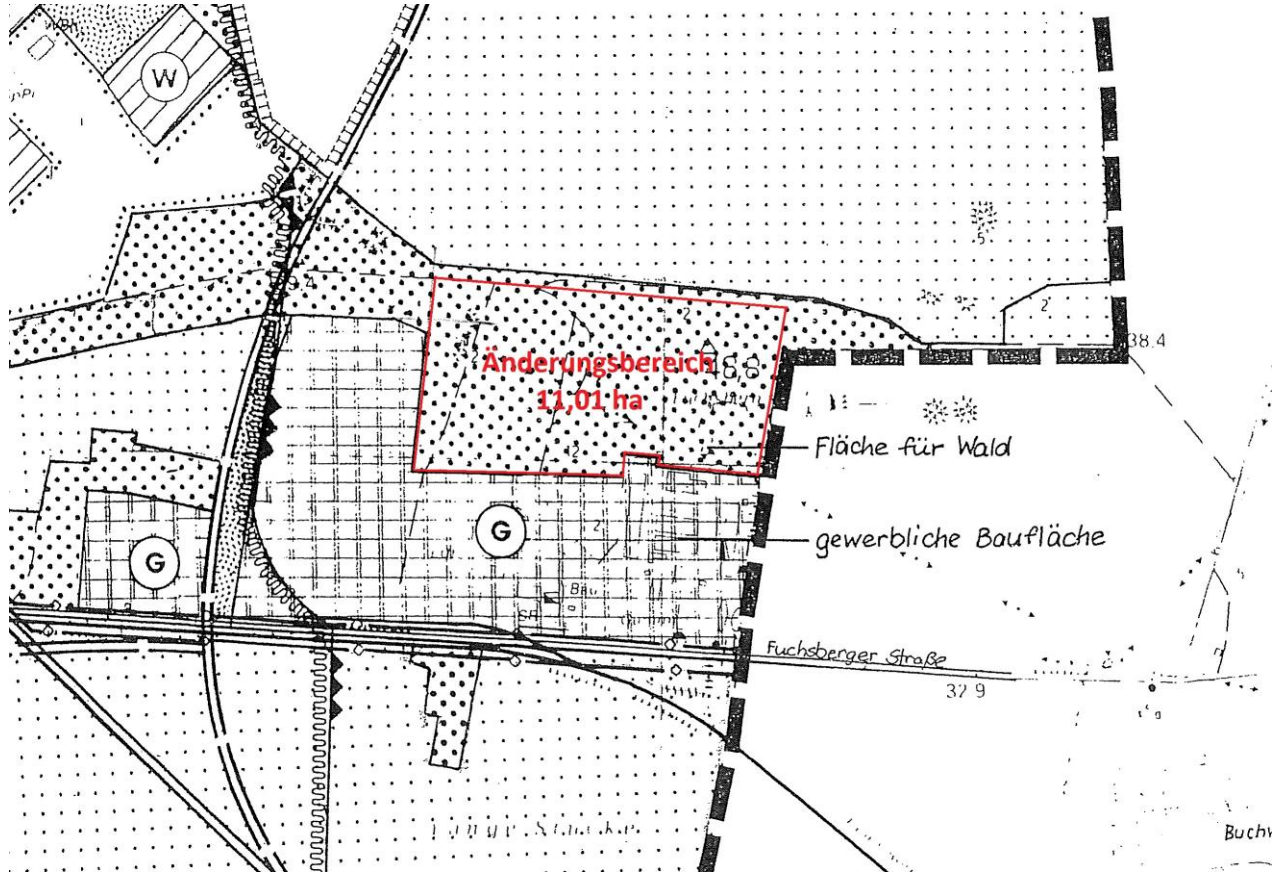
Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht die Standortparameter.

Standortparameter	Kurzbeschreibung
Höhe ü. HN	30 bis 50 m NN
Gemarkung	Krinau
Flur	5
Flurstücke	verschiedene
Straßenanbindung	Fuchsberger Straße, westlich Anbindung westlich an B 71
Lage zu landwirtschaftlichen Nutzflächen	angrenzend an das Gebiet im Osten und Norden
Lage zu gewerblichen Flächen	angrenzend an das Gebiet im Westen und Süden

## 4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

### 4.1 Allgemeine Begründung

Ausgangssituation:



Plananschnitt des rechtsverbindlichen, fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Hansestadt Salzwedel

Die Änderung der Festsetzungen des FNP im Bereich Gewerbegebiet Fuchsberg soll die Nutzung des räumlichen Geltungsbereiches im Sinne der beschriebenen Zielvorstellungen ermöglichen. Nachfolgend wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und §1 Abs.1 BauNVO wird das Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dies erfolgt, dem historischen Entwicklungsstand folgend, als Erweiterung der Bestandsflächen.

Die vorhandenen Randzonen bleiben als Waldflächen erhalten. Dies dient der Abgrenzung und dem Erhalt des Landschaftsbildes im Eingriffsbereich.

Die Belange des Umweltschutzes und sonstige berührte Belange werden im Umweltbericht ausführlich behandelt.

Die vorhandenen Landwirtschafts- und Waldflächen, als Splitterflächen mit bereits vorhandener Überprägung aus ehemals militärischer Nutzung, sind ersetzbar. Neuanpflanzungen und Entwicklung bestehender Flächen werden hier adäquater Ausgleich sein.

Als Folge der gewachsenen, von Wohnbebauung abgelegenen gewerblichen Strukturen, ist die geplante Erweiterung geeignet, unschädlich in das Umfeld eingebunden zu werden. Geschützte Tier- und Pflanzenarten sind im Gebiet nicht angetroffen worden. Auswirkungen auf den Boden, den Naturschutz und die

Landschaftspflege sind kompensierbar. Schützenswerte öffentliche Belange stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

Entsprechend den Ergebnissen der Frühzeitigen Beteiligung werden folgende Hinweise und Anregungen nachrichtlich in die Begründung aufgenommen:

#### **4.2 Hinweise zum Denkmalschutz**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines bekannten hochrangigen archäologischen Denkmals. Dabei handelt es sich um eine eisenzeitliche Siedlung mit dazugehörigem Brandgräberfeld (1. Jahrtausend vor Christus; Kricheldorf Fpl. 3). Sofern das Gelände nicht tiefgründig durch Sandentnahmen gestört ist, ist davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz von Bodendenkmälern sind hier strikt einzuhalten. Vor Beginn von Arbeiten sind die Behörden einzubeziehen und eine archäologische Baugrunduntersuchung durchzuführen um so ggf. vorhandene Fundstellen und Befunde zu dokumentieren und Ausgrabungen zu ermöglichen.

#### **4.3 Hinweise zum Bodenschutz**

Im Plangebiet befindet sich eine Altreifendeponie, Reg.Nr. 15081455400088, die im Rahmen der Deponienachsorge dem Monitoring unterliegt. Der Deponiebesitzer, derzeit die Kraiburg Relastec GmbH&Co.KG hat in der Nachsorgungsphase nach § 11 Dep V die Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen nach § 12 Dep V. Für geplante Folgenutzungen ist Sicherheit im Sinne des § 232 BGB zu leisten, Ziel ist Beeinträchtigungen nach Nutzungsaufgabe zu vermeiden.

#### **4.4 Waldflächen**

Im Plangebiet sind bestehende Waldflächen berührt, Flächen mit einer Größe ab 1,0 ha unterliegen den Festlegungen des WaldG und sind nur bei flächengleichem Ersatz umzuwandeln. Waldumwandlung und Erstaufforstungen sind hierbei gesondert zu beantragen. Die Waldumwandlung erfolgt jeweils begleitend zum B-Plan-Verfahren. Im Rahmen der FNP-Änderung sind ca. 6 ha Waldflächen von Umwandlung berührt.

#### **4.5 Hinweise zum Bergbau**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes „Struktur Altmark“ Nr. III-A-d-49/90/847, Bodenschatz feste, flüssige und gasförmige Kohlenwasserstoffe sowie Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose Speicherung. Die GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH ist Inhaber der Bergbauberechtigung und besitzt eine Abbaugenehmigung.

#### **4.6 Hinweise zur öffentlichen Erschließung**

Vorhandene Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen dürfen nicht überbaut werden, die Mindest- und Sicherheitsabstände sind einzuhalten.

#### **4.7 Hinweise auf das Geoinformationssystem**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Lage- und Höhenfestpunkte der Festpunktfelder Sachsen-Anhalts. Für den fundamentalen Schwerefestpunkt 3133-20100 ist eine öffentlich rechtliche Schutzfläche im Radius von 2,00 m erforderlich, DVO VermKatG LSA, §1.



## 5. Umweltbericht

Vorbemerkungen:

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Die im Umweltbericht ermittelten Auswirkungen sind im Gebiet nicht allein kompensierbar. Dies steht der Planung jedoch nicht grundsätzlich entgegen. Schutzgebiete, geschützte Biotope, Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht berührt.

Bezüglich erforderlicher Waldumwandlungen erfolgt das Verfahren Zug um Zug und wird Bestandteil der jeweiligen Genehmigungsverfahren. Die Festlegung der zugehörigen Umwandlungsflächen erfolgt dort.

Von der Änderung betroffen sind Flächen die bisher als Flächen für Wald festgesetzt wurden. Die tatsächliche Entwicklungsmöglichkeit beachtend, ergibt sich folgendes Bild:

Umfang des Änderungsgebietes:	11,01 ha
davon bisher Festsetzung Flächen für Wald:	11,01 ha
Tatsächliche Flächen:	11,01 ha
Wege:	0,4 ha
bebaute Flächen:	0,4 ha
Deponiefläche, Altlastenfläche:	2,20 ha
Kahlschlag- / Ruderalflächen:	0,88 ha
Wald- und Waldsaum:	7,13 ha
Geplante Festsetzungen:	11,01 ha
Gewerbliche Bauflächen	9,05 ha
Flächen für Wald	1,96 ha

Die im Rahmen der 8. Änderung des FNP erforderliche Waldumwandlung umfasst eine tatsächliche Fläche von insgesamt 7,13 ha, hiervon werden 1,96 ha erhalten. Auf die erforderliche Waldumwandlung, Ersatz- und Ausgleichsbilanzierung wird zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet. Sie erfolgen im jeweils anschließenden Bauleit- bzw. Genehmigungsverfahren und wird dort differenziert bewertet und ersetzt.

Der Umweltbericht folgt als Einlage.

## **6. Verfahrensschritte**

Der Beschluss über die Einleitung eines Verfahrens durch den Stadtrat der Hansestadt Salzwedel erfolgte am 19.09.2007.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 25.03.2015 in der Zeit vom 30.03.2015 bis 22.04.2015.

Gleichzeitig erfolgt die frühzeitige Information der Bürger.

Ergänzung folgt.

---

Salzwedel, April 2015

Für den Entwurf:

Gez. Olaf König  
planungsring altmark Salzwedel