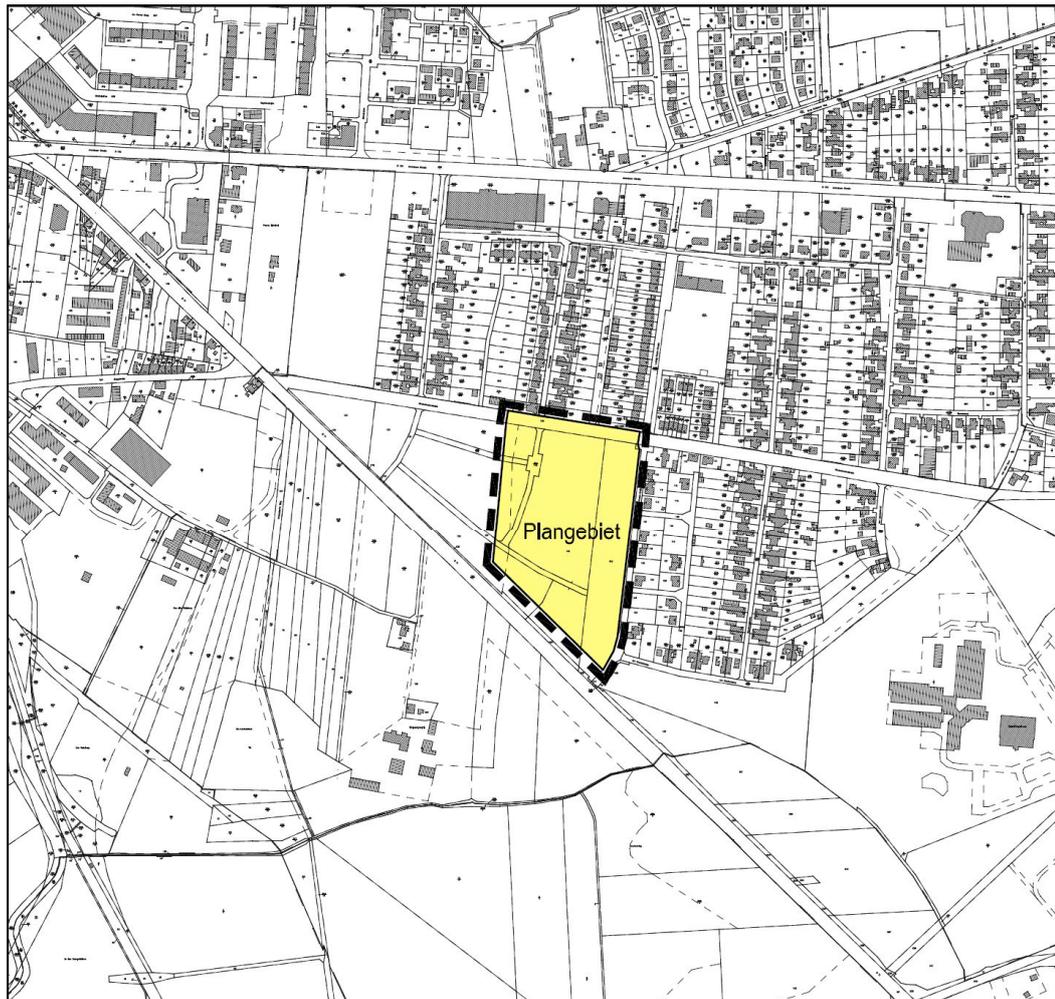


Altmarkkreis Salzwedel  
Hansestadt Salzwedel

# Bebauungsplan Nr. 36-06

## Winckelmannstraße/Ludwig-Frank-Straße

mit örtlicher Bauvorschrift



Legenschaftskarte 1:10.000, herausgegeben: Lverm Geo LSA

- Abschrift -

März 2010

**Begründung  
Umweltbericht**

# INHALTSVERZEICHNIS

## TEIL I - BEGRÜNDUNG

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | Ziel und Zweck der Planung   | 1  |
| 1.1 | Veranlassung, Planungsziel   | 1  |
| 1.2 | Standort - Alternativen  | 3  |
| 2.  | Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen                               | 4  |
| 2.1 | Verfahren  | 4  |
| 2.2 | Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs                           | 4  |
| 2.3 | Vorgaben der Raumordnung   | 4  |
| 2.4 | Bedarfsnachweis – Wohnbaulandbedarf trotz Bevölkerungsrückgang       | 7  |
| 2.5 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan                              | 11 |
| 2.6 | Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche                             | 11 |
| 2.7 | Verdacht auf archäologische Kulturdenkmale                           | 13 |
| 3.  | Inhalt des Bebauungsplanes / Planungszweck                           | 14 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung  | 14 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung  | 14 |
| 3.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen | 16 |
| 3.4 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen                                   | 17 |
| 3.5 | Verkehrsflächen  | 17 |
| 3.6 | Grünflächen  | 18 |
| 3.7 | Eingriffsflächen, Ausgleichsflächen und -maßnahmen, Zuordnung        | 20 |
| 3.8 | Lärmbelastung und Schallschutz                                       | 22 |
| 3.9 | Örtliche Bauvorschrift   | 23 |
| 4.  | Auswirkungen der Planung   | 25 |
| 4.1 | Auswirkungen auf bestehende Nutzungen                                | 25 |
| 4.2 | Auswirkungen auf Belange des Verkehrs                                | 26 |
| 4.3 | Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung                             | 26 |
| 5.  | Durchführung der Planung / Kosten                                    | 27 |
| 6.  | Flächenbilanz  | 28 |

## Abbildungsverzeichnis

|              |   |    |
|--------------|---|----|
| Abbildung 1: | Bebauungskonzept  | 2  |
| Abbildung 2: | Auszug aus dem Schalltechnischen Gutachten zum B-Plan Nr. 24-98 | 21 |
| Abbildung 3: | Biotoptypenkarte  | 29 |

## Tabellenverzeichnis

|            |  |    |
|------------|--|----|
| Tabelle 1: | Reduzierung von Wohnbauland in der Hansestadt Salzwedel          | 6  |
| Tabelle 2: | Salzwedel - Bevölkerungsrückgang / Wohnungsneubau im EZFH-Sektor | 7  |
| Tabelle 3: | Eingriffs- / Ausgleichsbilanz                                    | 38 |

## TEIL II - UMWELTBERICHT

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1.    | Einleitung   | 30 |
| 1. a) | Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen des Planes einschl. Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden  | 30 |
| 1. b) | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt wurden               | 31 |
| 2.    | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden  | 31 |
| 2. a) | Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschl. der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden   | 31 |
| 2. b) | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung   | 34 |
| 2. c) | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen  | 37 |
| 2. d) | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich zu berücksichtigen sind   | 39 |
| 3.    | Zusätzliche Angaben  | 39 |
| 3. a) | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeit, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse | 39 |
| 3. b) | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen  | 39 |
| 3. c) | allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts   | 41 |

## TEIL III - ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG 42

### Anlagenverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Anlage 1: Wohnbauland in verbindlich beplanten Gebieten seit 1991 |    |
| - Bereich Kernstadt Salzwedel -                                   | 43 |
| Anlage 2: Wohnbauland in verbindlich beplanten Gebieten seit 1991 |    |
| - Bereich Ortstelle Salzwedel -                                   | 45 |
| Anlage 3: Wohnbaulandbedarf                                       | 46 |

## TEIL I - BEGRÜNDUNG

### 1. Ziel und Zweck der Planung

#### 1.1 Veranlassung, Planungsziel

Erweiterung des  
Baugebiets  
Südliche Ludwig-  
Frank-Straße

Die Hansestadt Salzwedel hat im Juni 2001 den Bebauungsplan Nr. 24-98 "Südliche Ludwig-Frank-Straße" aufgestellt. Das Bebauungsplankonzept zielte darauf, innerstädtisches Bauland für den Einfamilienhausbau bereitzustellen. Inzwischen sind alle städtischen Baugrundstücke in diesem Gebiet verkauft und größtenteils auch einer Bebauung zugeführt worden.

Aufgrund der noch anhaltendem Nachfrage im Einfamilienhaussektor möchte die Hansestadt weiteres Bauland an diesem gut angenommenen Standort entwickeln und eigenhändig vermarkten. Zu diesem Zweck hat der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel in seiner Sitzung am 18.10.2006 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Winckelmannstraße/Ludwig-Frank-Straße" gefasst. Im Parallelverfahren soll die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

Die geplante Erweiterungsfläche stand für eine Siedlungsentwicklung bisher nicht zur Verfügung, weil sie Bestandteil eines von Bebauung freizuhaltenen Trinkwasserschutzgebietes für ein nahe gelegenes Wasserwerk war. Erst nach Stilllegung des Wasserwerkes und der förmlichen Aufhebung des Trinkwasserschutzgebietes sind nun die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gegeben.

Die Hansestadt möchte westlich der Ludwig-Frank-Straße ein neues Wohngebiet für den Ein- und Zweifamilienhausbau (EZFH) ausweisen. Die planerischen Festsetzungen und die Gestaltungsvorschriften sollen sich an dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Südliche Ludwig-Frank-Straße“ orientieren. Das in der Abb. 1 dargelegte Baukonzept wurde im städtischen Bauamt entwickelt und vom beauftragten Planungsbüro weiter konkretisiert. Es enthält einen unverbindlichen Parzellierungsvorschlag, nach dem etwa 38 Bauplätze im Gebiet geschaffen werden können. Das Baugebiet soll im Süden und Westen von Grünflächen eingerahmt werden. Diese Grünflächen sollen für ein attraktives Wohnumfeld sowie für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sorgen.

Die Stadt möchte durch die Bereitstellung von attraktivem Bauland der anhaltenden Bevölkerungs-Abwanderung und der daraus resultierenden Schwächung des Mittelzentrums Salzwedel entgegenwirken. Die Größe der geplanten Wohnbaufläche ist ausreichend, um die in Salzwedel bestehende Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern für ein bis zwei Jahre abzudecken (siehe Kap. 2.4). Aufgrund der anderweitig im Stadtgebiet verfügbaren Bauplätze geht die Stadt von einer mittelfristigen Komplettierung des Gebietes aus.

Abbildung 1: Bebauungskonzept



|   |                               |              |  |
|---|-------------------------------|--------------|--|
| Hansestadt Salzwedel                      |                               | ENTWURF      |  |
| WINCKELMANNSTRASSE / LUDWIG-FRANK-STRASSE |                               | 22. Mai 2009 |  |
| <b>BEBAUUNGSKONZEPT</b>                   |                               |              |  |
| Plangebiet                                | 4,7 ha                        |              |  |
| Verkehrsfäche, neu                        | 0,27 ha                       |              |  |
| Wohngebietsfläche, neu                    | 3,00 ha                       |              |  |
| Baugrundstücke                            | 38 Stück (à 789 m² im Mittel) |              |  |
| Vorentwurf:                               | Amt. 60-3, Lahmann            |              |  |
| Bearbeitet:                               | plan B, Böhme                 |              |  |

## 1.2 Standort - Alternativen

### Standortvorteile

Obwohl der Standort Winckelmannstraße/Ludwig-Frank-Straße im bisherigen Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche berücksichtigt war und andere Wohnbauflächen am Stadtrand (Marschfeld, Groß Chüdener Weg) und in den Ortsteilen bereits planerisch ausgewiesen sind, möchte die Stadt diesen Standort vorrangig vor allen anderen Alternativstandorten städtebaulich entwickeln. Dafür sprechen folgende Gründe:

1. Die Plangebietsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt und stehen daher für eine kurzfristige Baulandbereitstellung unmittelbar zur Verfügung.
2. Städtebaulich kann durch eine Siedlungserweiterung an dieser Stelle die unvollkommene Ortslage zwischen der Winckelmannstraße und der Ludwig-Frank-Straße sinnvoll arrondiert und komplettiert werden.
3. Der Standort befindet sich in der Kernstadt Salzwedel in relativ verkehrsgünstiger Lage. Das Plangebiet ist über mehrere Buslinien vergleichsweise gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.
4. Der Einkaufsschwerpunkte "Altmarkcenter" und "Bergschlossareal" sind vom Plangebiet aus direkt erreichbar. Die im Plangebiet ansiedelnde Bevölkerung wird sich ohne Kfz unmittelbar vor Ort versorgen können ("Prinzip der kurzen Wege" führt zu Verkehrsvermeidung).
5. Die Stadt hat in diesem Stadtteil mit dem Ausbau der Ludwig-Frank-Straße und der Winckelmannstraße, der Unterhaltung eines großen Kinderspielplatzes sowie der Anlage eines Lärmschutzwalles erhebliche Infrastrukturaufwendungen getätigt. Die vorliegende Erweiterungsplanung soll zu einer besseren Auslastung dieser städtischen Infrastrukturen beitragen.
6. Die vorhandenen Straßen sind in Höhe des Plangebietes nur einseitig bebaut, d.h. sie weisen auf einer Länge von 400 m noch erhebliche Erschließungsreserven auf. Ein großer Teil des hier geplanten Wohnbaulandes wird ohne zusätzliche infrastrukturelle Aufwendungen zu erschließen sein (ca. 16 Bauplätze in der ersten Phase).
7. In einer zweiten Erschließungsphase sind die rückwärtigen Freiflächen mit minimalem Aufwand zu Wohnbauland bzw. zu Kompensationsflächen zu entwickeln (siehe Abb.1).
8. Aus naturschutzfachlicher Sicht weist der Standort eine sehr geringe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in Natur und Landschaft auf. Die Erweiterungsfläche wird ausschließlich als Intensiv-Ackerland genutzt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann deshalb im Plangebiet erreicht werden.
9. Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden an diesem Standort auf ein Minimum beschränkt bleiben, weil der beplante Bereich keinen räumlichen Bezug zur freien Landschaft aufweist. Er ist im Süden durch einen Lärmschutzwall, im Westen durch Waldrand und ansonsten durch bestehende Siedlungsflächen eingefasst.

keine vergleichbaren Standortalternativen

Aus Sicht des Planungsträgers weist das Plangebiet insgesamt eine Standortgunst auf, die an keinen potentiellen Alternativstandort im Stadtgebiet oder in den Ortsteilen erreicht werden kann. Hinsichtlich Zentralität, Verkehrsanbindung, infrastruktureller Ausstattung und umweltbezogenen Folgewirkungen ist die Siedlungsentwicklung an diesem Standort mit einer Maßnahme der Innenentwicklung zu vergleichen. Die im Plangebiet vorhandenen Katastergrenzen lassen erkennen, dass diese Fläche bereits vor der Wende bebaut werden sollte, allein die Trinkwasserschutzgebietsausweisung hat in der Vergangenheit einer städtebaulichen Inanspruchnahme entgegengestanden.

## 2. Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen

### 2.1 Verfahren

Gesetzliche Grundlage

Das planungsrechtliche Verfahren wird nach den Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), durchgeführt.

Regelverfahren

Bei Bauleitplanungen, die die Grundzüge der Planung berühren, ist das Regelverfahren gemäß der §§ 1-10 BauGB mit zweifacher Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Umweltprüfung vorgesehen

Gemäß § 2a BauGB ist bei Bauleitplanungen im Regelverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist als gesonderter Umweltbericht in Teil II der Begründung dokumentiert.

### 2.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Salzwedel und umfasst die landwirtschaftlichen Freiflächen zwischen der Winckelmannstraße, der Ludwig-Frank-Straße und der Magdeburger Straße. Das Plangebiet schließt im Osten und Süden nahtlos an das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südliche Ludwig-Frank-Straße“ an. Der räumliche Geltungsbereich hält im Osten einen geringen Abstand zur vorhandenen Straßenparzelle ein, damit die Ludwig-Frank-Straße wie im bisherigen Bebauungsplan vorgesehen, von 8 auf 10 m verbreitert werden kann. Im Süden grenzt der räumliche Geltungsbereich unmittelbar an den bestehenden Lärmschutzwall an. Im Westen wird die Randzone eines angrenzenden Schwarzkiefer-Hybridpappelforstes in das Plangebiet einbezogen, um dort die Ausbildung eines naturnahen Waldmantels sicherzustellen und zugleich Belangen der Verkehrssicherungspflicht und der Kompensation genüge zu tun. Im Norden wird der anliegende Abschnitt der Winckelmannstraße in das Plangebiet mit einbezogen.

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 4,75 ha (davon ca. 3,00 ha WA-Fläche). Die Planzeichnung des Bebauungsplans ist im Maßstab 1:1000 gezeichnet.

### 2.3 Vorgaben der Raumordnung

LEP-LSA

In der Zeichnerischen Darstellung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) vom 23.8.1999, zuletzt geändert am 15.08.2005, ist die Hansestadt Salzwedel als Mit-

telzentrum eingestuft.

Im noch geltenden Landesentwicklungsplan ist ein Grundsatz genannt, der für diese Planung relevant ist:

**3.2.9 G** *In zentralen Orten sind entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für die Industrie- und Gewerbeansiedlung sowie für den Wohnungsbau, zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur sowie der beruflichen Aus- und Fortbildung und für Wissenschaft und Forschung schwerpunktmäßig bereitzustellen. Die städtebauliche Entwicklung ist unter Beachtung der Erfordernisse des öffentlichen Verkehrs zu planen. In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten.*

In Kapitel 2.4 der Begründung und in den Anlagen 1-3 wird nachgewiesen, dass trotz des anhaltenden Bevölkerungsrückganges faktisch Bedarf für die Bereitstellung von Wohnbauland in der Kernstadt Salzwedel besteht. Die städtebauliche Planung orientiert sich dabei an den derzeit absehbaren örtlichen Bedürfnissen. Der gewählte Erweiterungsstandort ist relativ zentral gelegen und damit in Hinblick auf die Erfordernisse des öffentlichen Verkehrs optimal.

Von einer weitergehenden Untersuchung des Wohnbaulandpotentials im gesamten Verflechtungsbereich des Mittelzentrums wird an dieser Stelle Abstand genommen. Zum einen ist die Ausdehnung des Verflechtungsbereiches unbestimmt und könnte bei einer räumlichen Festlegung zu Interessenskonflikten mit Nachbargemeinden führen. Zum anderen wäre der dafür erforderliche Aufbau eines übergemeindlichen Baulandkatasters mit einem sehr hohen Kosten- und Personalaufwand verbunden, der im Rahmen dieser flächenmäßig eher geringen Erweiterungsplanung nicht zu leisten bzw. als unverhältnismäßig anzusehen ist.

Entwurf LEP 2010

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt wird derzeit überarbeitet. Im 1. Entwurf des LEP 2010 sind u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) genannt, die für diese Planung relevant sind:

**1 G** *Die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang sollen alle Anstrengungen unternommen werden, um einen ausgewogenen Wanderungssaldo sowie ein stabilisierendes Geburtenniveau zu erzielen.*

**2.2 Z** *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.*

REP Altmark

Im Regionalen Entwicklungskonzept für die Planungsregion Altmark vom 15.12.2004 sind vergleichbare Ziele gesetzt:

**5.1.1. Z** *Die Stärkung der zentralen Orte im ländlichen Raum als Versorgungsschwerpunkte und Impulsgeber für die regionale Entwicklung ist vorrangig zu sichern.*

**5.1.2. Z** *Bei Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur ist auf die Bevölkerungsstruktur und –entwicklung zu achten sowie auf die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Ausweisungen von Wohnbauland.*

## Abwägung

In der Begründung zum LEP ist dargelegt, dass ein Mittelzentrum in der Regel über mindestens 20 000 Einwohner verfügen sollte, um das Potenzial für die notwendigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorhalten zu können. Die Hansestadt Salzwedel wird diesen Einwohnerrichtwert – ohne zusätzliche Eingemeindungen - in Kürze unterschreiten. Die in Kap. 2.4 aufgezeigte Bevölkerungs-Abwanderung führt zu einer latenten Schwächung des Mittelzentrums und könnte den Status und die Funktionalität des zentralen Ortes mittelfristig gefährden. Eine derartige Entwicklung hätte erhebliche raumordnerische Folgewirkungen für die gesamte strukturschwache Altmark.

Vor diesem Hintergrund hält der Planungsträger die Sicherung und Entwicklung des Mittelzentrums Salzwedel für raumordnerisch unverzichtbar. Die Hansestadt hat bereits politischen Maßnahmen ergriffen, um das Mittelzentrum unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung zu stabilisieren und zu stärken:

1. Umlandgemeinden (Brietz, Dambeck, Stappenbeck, Mahlsdorf, Benkendorf) sind in das Stadtgebiet eingemeindet worden. Der Eingemeindungsprozess wird weiter fortgeführt. Ab 1.1.2010 werden 10 weitere Umlandgemeinden zur Hansestadt Salzwedel hinzukommen.
2. Die Stadt ist bestrebt, die Siedlungsentwicklung auf die Kernstadt zu konzentrieren. In den Ortsteilen Brietz und Chüttlitz sind Bebauungspläne und VE-Pläne, die überdimensionierte Wohngebietsausweisungen vorsahen, aufgehoben bzw. nach Überschreitung der Durchführungsfristen funktionslos geworden. In Buchwitz ist das Baugebiet V „Am Stadtweg“ kurz- und mittelfristig nicht realisierbar. Für den Ortsteil Dambeck hat der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung einer 1,9 ha großen Wohnbaufläche aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gefasst.
3. Die Stadt will weiterhin eine aktive Baulandpolitik betreiben, um das Baulandangebot in der Region zu steuern und auf den zentralen Ort Salzwedel zu lenken. Dazu bedarf es notwendigerweise des Erwerbes, der Bereitstellung und der gezielten Vermarktung von Bauland vordringlich im Bereich der Kernstadt.

Die vorliegende Planung trägt diesen Zielen Rechnung. Die Landesplanung und die Regionalplanung haben keine entgegenstehenden zeichnerischen Darstellungen für das Plangebiet getroffen. Die Planung ist insgesamt mit den Belangen der Raumordnung zu vereinbaren.

**Tabelle 1: Reduzierung von Wohnbauland in der Hansestadt Salzwedel**

| Ortsteil     | Lage                          | Baurecht         | derzeitiger Status  | Größe           |
|--------------|-------------------------------|------------------|---|-----------------|
| Brietz       | Im Eichengrund                | B-Plan<br>F-Plan | B-Plan ist aufgehoben<br>Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung einer Wohnbaufläche im F-Plan                                | 3,95 ha         |
| Chüttlitz    | Wohnpark Alter Stadtweg       | VE-Plan          | Vorhabenträger hat Durchführung aufgegeben, Fristen abgelaufen, VE-Plan funktionslos, Fläche verbleibt zunächst im F-Plan | 2,3 ha          |
| Buchwitz     | V Am Stadtweg                 | B-Plan           | Die Planung ist kurz- und mittelfristig nicht realisierbar. Fläche verbleibt zunächst im F-Plan                           | 1,48 ha         |
| Dambeck      | Westlicher Ortsausgang        | F-Plan           | Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung einer Wohnbaufläche im F-Plan   | 1,9 ha          |
| Salzwedel    | Nördlich der Arendseer Straße | B-Plan           | Stadt plant Umwandlung von Wohngebiet in Grünfläche   | 1,15 ha         |
| <b>Summe</b> |                               |                  |   | <b>10,78 ha</b> |

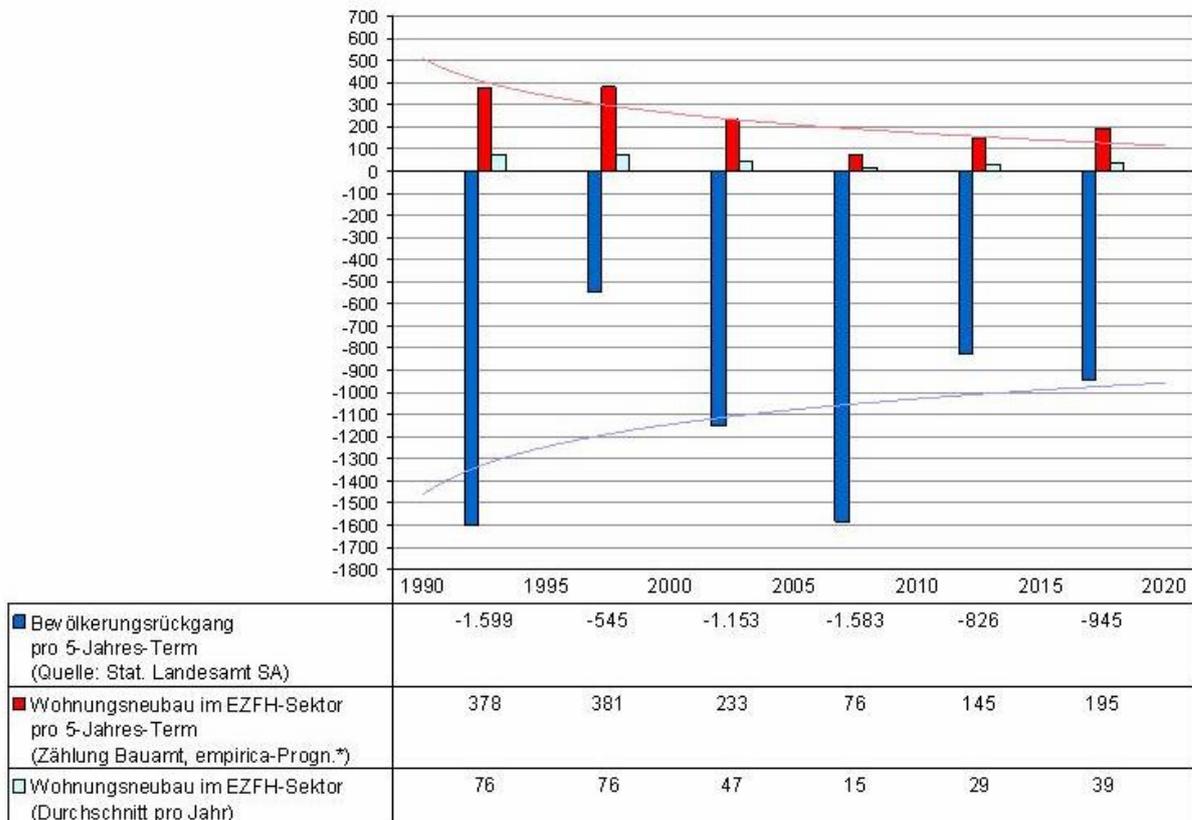
### 2.4 Bedarfsnachweis – Wohnbaulandbedarf trotz Bevölkerungsrückgang

#### Bevölkerungsrückgang

Die Hansestadt Salzwedel hat seit der Wende einen anhaltenden Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen (siehe Tabelle 2). Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt prognostiziert aufgrund der bisherigen demographischen Daten auch für die nächste Dekade (bis 2020) einen Rückgang um weitere 8,8 %. Der absolute Bevölkerungsrückgang ist (jeweils bezogen auf 5-Jahres-Term) in der unten stehenden Tabelle aufgeführt. Trotz des latenten Bevölkerungsrückganges hat es in Salzwedel in der Vergangenheit eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland gegeben. Von 1991 -2008 wurden durchschnittlich pro Jahr 58 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 27 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet. Der Verbrauch an Nettowohnbauland lag im Durchschnitt bei ca. **3,3 ha Bauland pro Jahr**.

Eine vereinfachte Ableitung der Wohnbaulandnachfrage aus der Bevölkerungsentwicklung ist deshalb im Fall Salzwedel nicht möglich. Die Tabelle 1 belegt jeweils für einen 5-Jahresterm, wie viele Wohnungen trotz des erheblichen Bevölkerungsrückganges jeweils in Ein- und Zweifamilienhaussektor in Salzwedel gebaut wurden (3). Für den Zeitraum 2010-2015 wird auf der Grundlage einer umfassenden Wohnbedarfsstudie der empirica (Quelle 4) ein Wohnungsneubau von durchschnittlich 29 Wohnungen pro Jahr, für den Zeitraum 2016-2020 von 39 Wohnungen pro Jahr prognostiziert.

**Tabelle 2: Salzwedel - Bevölkerungsrückgang / Wohnungsneubau im EZFH-Sektor**



|   |   |
|---|---|
| Ursachen für den Bevölkerungsrückgang:  | Der Bevölkerungsrückgang ist nach 1990 u.a. auf einen extremen Nachholbedarf im Einfamilienhaussektor zurückzuführen. Die umliegenden Landgemeinden haben sehr kurzfristig günstiges Bauland bereitgestellt und über diesen Weg viele Hansestädter ins Umland gezogen (-1599 EW bis 1995). Die Stadt hatte erst ab 1994 mit der Ausweisung größerer Baugebiete in Böddenstedt, südlich der K-Gaedcke-Straße und am Sienauer Weg eine aktivere Baulandpolitik betrieben. Sie konnte dadurch den Bevölkerungsrückgang zwischen 1995 und 2000 wieder deutlich abfedern (auf ca. ein Drittel zum Vergleichszeitraum). Zwischen 2000 und 2005 hat die Stadt begonnen, erste Nachbargemeinden einzugemeinden.<br>Nun sind in den großen Neubaugebieten die meisten Baugrundstücke veräußert worden. Die Stadt verfügt nur noch über relativ unattraktive Bauplätze, z.B. an der Braunschweiger Straße (Verkehrsbelastung durch die L 8) oder an der Eichenallee (mit 6-geschossigen Plattenbauten in direkter Nachbarschaft). Diese Grundstücke sind seit Jahren faktisch unverkäuflich. Aus Sicht der Stadt trägt das derzeit wenig attraktive Wohnbaulandangebot dazu bei, dass sich der Bevölkerungsabzug in den vergangenen Jahren wieder erheblich verschärft hat. Die These wird durch das Diagramm in Tab. 1 und durch folgende statistischen Daten belegt : |
| Erheblicher Einfluss der Baulandpolitik |   |
| Abwanderung nimmt dramatisch zu         | Nach Angaben des Statistischen Landesamtes SA sind im 1. Halbjahr 2008 474 Menschen aus Salzwedel fortgezogen, während nur 270 zugezogen sind. Wenn man die Ende 2007 gezählte Stadtbevölkerung zugrunde legt (20.514) und die Halbjahreszählung auf das ganze Jahr hochrechnet, ist ein <b>Bevölkerungsrückgang</b> durch Abwanderung von -410 EW (-2 %) allein im Jahr 2008 realistisch.  |
| zu einem Fünftel                        | Der durch das Geburtendefizit (zusätzlich) verursachte Bevölkerungsrückgang   |

Quellen:

(1) Statistisches Landesamt Sachsen Anhalt: Bevölkerungsstatistik, Bevölkerungsprognose, Stand April 2009

(2) Bertelsmannstiftung: Demographiebericht Kommune Salzwedel, Download unter [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de), Stand Mai 2009

(3) Erhebungen des Bauamtes der Stadt Salzwedel über die Anzahl an neuen Wohnungen im EZFH- und im Mehrfamilienhaussektor

(4) empirica: Wirtschaft und Wohnen in Deutschland – Regionale Prognosen bis 2015, Wohnungsmarktentwicklung bis 2020; Stand Dez. 2005 Deutschland

Die empirica-Studie hat für jede Raumordnungsregion in Deutschland eine umfassende Prognose entwickelt. Das Prognosemodell basiert auf einer regionalisierten Beschäftigtenprognose, einer Binnenwanderungsprognose, einer Bevölkerungsprognose, einer Haushalts- und Wohnbedarfsprognose, einer Einfamilienhausprognose, einer Geschosswohnungsbauprognose und einer Wohnungsüberschuss/-neubaubedarfsprognose.

Herleitung des zukünftigen Neubaupotentials an Wohnungen in EZFH-Sektor in Salzwedel aus der empirica Studie

In der umfassenden empirica-Studie wird für die Altmark-Region (Landkreise Salzwedel und Stendal) in der Tabelle 19 ein Neubaupotential im EZFH-Sektor von 0-300 Wohnungen pro Jahr für den Zeitraum 2011-15 und von 200 Wohnungen/ Jahr für den Zeitraum 2016-20 prognostiziert. Für den ersten Prognosezeitraum wird der Mittelwert von 150 Wohnungen/ Jahr angesetzt. Bezogen auf die Gesamtwohnungsanzahl in der Altmark (ca. 60.500 Wohnungen) ergibt sich ein Neubauanteil von + 0,25% pro Jahr für den Zeitraum 2011-15 und von + 0,33% für den Zeitraum 2016-20. Heruntergerechnet auf die Stadt Salzwedel (mit 11.700 Wohnungen insgesamt) ergibt sich ein absolutes Neubaupotential von ca. 29 Wohnungen pro Jahr im EZFH-Sektor zwischen 2011-2015 und von ca. 39 Wohnungen zwischen 2016-20.

- auf Geburten-  
defizit zurückzu-  
führen
- rückgang beträgt dagegen nur -80 EW (-0,5 %) hochgerechnet auf das ganze Jahr 2008 (Basis: -40 Ew im 1. Halbjahr 2008). Diese Zahlen verdeutlichen, dass der erhebliche Bevölkerungsrückgang momentan **zu 80% auf Abwanderung zurückzuführen** ist. Das Maß der Abwanderung hat dramatische Züge angenommen.
- zu einem Fünftel  
auf Arbeitsplatz-  
abbau zurückzu-  
führen
- Rückblickend auf die letzten 5 Jahre (2002-2007) hat die Bevölkerung in der Hansestadt von 22.253 EW auf 20.514 EW um - 7,8 % abgenommen (Quelle 1). Im gleichen Zeitraum hatte die Arbeitsplatzentwicklung nur einen Rückgang von -1,6 % zu verzeichnen (Quelle 2). Schlussfolgernd kann der Bevölkerungsrückgang höchstens zu einem Fünftel auf den Arbeitsplatzabbau zurückgeführt werden (1,6% ist ein Fünftel von 7,8%). Ein weiteres Fünftel ist der demographischen Entwicklung (geringere Geburtenrate als Sterberate) geschuldet. Der überwiegende Bevölkerungsrückgang (3/5) beruht jedoch auf einer Abwanderung, für die es objektiv betrachtet keine wirtschaftlichen Gründe gibt.
- Angebots-Defizite  
im Bereich Bil-  
dung und Woh-  
nen
- Nach den Indikatordaten des Bertelsmann Demographiebericht (Quelle 2) ist davon auszugehen, dass Angebots-Defizite im Bereich Bildung und Wohnen die Hauptursachen für diese Abwanderung sein müssen. Bei den Indikatoren "Familienwanderung" (-11,4 EW auf 1000 EW aus der Gruppe der unter 18-jährigen und 30- bis 49-jährigen) und "Bildungswanderung" (-62,6 EW auf 1000 EW der 18- bis 24-jährigen) sind für die Stadt Salzwedel negative Werte angezeigt, d.h. es findet eine verstärkte Abwanderung dieser jungen, leistungsfähigen Bevölkerungsgruppen statt. Bei den über 50- bis 64-jährigen ist nur noch eine sehr marginale Abwanderung und bei den über 64-jährigen sogar eine leichte Zuwanderung festzustellen.
- Das nicht mit Hochschuleinrichtungen ausgestattete Mittelzentrum hat relativ wenige Einflussmöglichkeiten, die Bildungswanderung von Schulabgängern, Studenten und Auszubildenden zu vermindern. Aber im Bereich des Wohnens hat die Stadt einen originären politischen Handlungsspielraum, den es zu nutzen gilt. Insbesondere die Defizite, die zu einer anhaltenden Familienabwanderung führen, können beseitigt werden.
- Überangebot im  
Mietwohnungs-  
bau
- In Salzwedel besteht seit der Wende ein Überangebot an Wohnungen im Mehrfamilienhaussektor. Es handelt sich dabei vielfach um Wohnungen, die nicht mehr marktgängig sind und dauerhaft leer stehen (Plattenbauten). Ein Teil dieser Wohnungen ist auch saniert oder im Zuge des Stadtumbauprogramms Ost beseitigt worden. Dieser Prozess des Umbaus im Bestand hält noch an. Es ist davon auszugehen, dass auf absehbare Zeit für den Bereich des Mietwohnungsbaus kein neues Wohnbauland in Salzwedel ausgewiesen werden muss.
- geringe Einfami-  
lienhausquote
- Für den Ein- und Zweifamilienhaussektor ist trotz des Bevölkerungsrückgangs aus folgenden Gründen von einem weiteren Wohnbaulandbedarf auszugehen:
1. Die Ein- und Zweifamilienhausquote lag in Salzwedel (trotz bereits erfolgten Eingemeindungen) 2007 mit 35,9 % erheblich unter dem Landesdurchschnitt und dem Bundesdurchschnitt (Quellen 2,4). Es besteht in Salzwedel noch Nachholbedarf in diesem Sektor, denn *"für die regionale Entwicklung der EZFH-Quote bis 2015 gilt grundsätzlich: je niedriger die Quote im Basisjahr, desto stärker der Anstieg in den nächsten Jahren"* (Quelle 4, S. 49).

2. In der Region Altmark sind die wirtschaftlichen Perspektiven besser als in anderen Teilen Sachsen-Anhalts (Quelle 4). In der Altmark hat die Hansestadt Salzwedel die besten Ausgangsbedingungen. Die lokal ausgerichtete Wirtschaft ist kaum exportabhängig und daher vergleichsweise krisenresistent. Die Erwerbsquote hat sich von 2000-2006 besser entwickelt als der Landesdurchschnitt (Quelle: BBR Raumberechnung).
3. In der empirica-Studie wird im Detail aufgezeigt, dass im Osten von einer relativ großen Einfamilienhauskaufkraft auszugehen ist: *„Während typische Wohnobjekte zur Selbstnutzung in den alten Bundesländern rund sieben Jahreseinkommen kosten, muss der ostdeutsche Haushalt nur das Fünffache seines (niedrigeren) Einkommens aufbringen“* (Quelle 4, S. 47).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es trotz der insgesamt schrumpfenden Bevölkerung und des Überangebotes an Mietwohnungen weiterhin eine Basis-Nachfrage nach Wohnbauland für den EZFH-Markt in Salzwedel gibt und geben wird.

aktive Bauland-politik

Die Hansestadt möchte durch die Bereitstellung von attraktivem Bauland in der Kernstadt abwanderungswillige Haushalte in Salzwedel halten bzw. auch neue Haushalte hinzugewinnen. Zur Zeit verfügt die Stadt aber faktisch nur noch über 1,23 ha marktgängiges Bauland (15 Baugrundstücke). Es handelt sich dabei jeweils um die weniger attraktiven Restgrundstücke in verschiedenen Baugebieten (siehe Anlage 1). Aus Sicht der Stadt ist es daher dringend erforderlich, unverzüglich neues Bauland in der Salzwedeler Kernstadt bereitzustellen, um die hohe Abwanderung zu stoppen und die Eigentumsquote in der Stadt zu verbessern.

Kurzfristiger Baulandbedarf

Um das kurzfristig verfügbare Wohnbaulandpotential in der Hansestadt zu ermitteln, hat das Bauamt eine Auflistung aller verbindlich beplanten Wohnbaulandflächen im Stadtgebiet vorgenommen. Aufgeschlüsselt für die Kernstadt und die Ortsteile (siehe Anlagen 1) sind das bereits vergebene Wohnbauland sowie die noch freien Bauplätze für den EZFH-Bau ermittelt worden. Ein Großteil des noch freien Baulandes ist jedoch nicht erschlossen, Bedarf zuvor noch einer Umlegung oder soll noch weiterhin als Gartenland genutzt werden. In den betreffenden Gebieten lassen die privaten Eigentumsverhältnisse eine kurzfristige Schaffung von vermarktbarem Bauland nicht erwarten.

Faktisch stehen in absehbarer Zeit nur ca. 3,41 ha Wohnbauland in der Kernstadt und 1,58 ha Wohnbauland in den Ortsteilen tatsächlich für eine Vermarktung zur Verfügung. Für den Zeitraum 2010 -2015 wird der Baulandbedarf überschlägig wie folgt geschätzt:

|  |                 |
|--|-----------------|
| Wohnungsbedarf im EZFH-Bereich / Jahr          | 29 WE           |
| Grundstücksgröße je Wohnung, durchschn.        | 660 qm          |
| Bedarf an Nettowohnbauland im Jahr, durchschn. | 1,91 ha         |
| <u>Bedarf an Nettowohnbauland 2010-2015</u>    | <u>11,46 ha</u> |
| Abzgl. real verfügbares Nettowohnbauland       | - 4,99 ha       |

Fehlbedarf an Nettowohnbauland 2010-2015 ca. 6,47 ha

Das im Plangebiet vorhandene Bauland von ca. 3 ha Größe soll dazu beitragen, diesen kurzfristigen Fehlbedarf zu schließen. Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Erschließung, der Zentralität, der Sied-

lungsprägung und der Eigentumsverhältnisse besser als jeder Alternativstandort für die kurzfristige Bereitstellung von kommunalem Bauland geeignet.

## 2.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

9. Änderung im Parallelverfahren

Die Hansestadt Salzwedel hat den Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Winckelmannstraße/Ludwig-Frank-Straße gefasst. Der im Parallelverfahren aufgestellte Entwurf zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans sieht für das Plangebiet eine Wohnbaufläche vor, die im Westen und Süden von einer Grünfläche gerahmt ist.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplans entwickelt sein.

## 2.6 Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche

keine Baurechte

Für das Plangebiet sind keine Bebauungspläne oder städtebaulichen Satzungen vorhanden. Das Plangebiet ist planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen.

Reale Nutzungen

Das Plangebiet wird überwiegend als Ackerland bewirtschaftet. Die genaue Nutzungsstruktur ist aus der Biotoptypenkarte (Abb. 1) und der entsprechenden Beschreibung im Umweltbericht ersichtlich.

Verkehr / Erschließung

Das Plangebiet ist über die Winckelmannstraße und die Magdeburger Straße (B71) an den Stadtkern und das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

Die Verkehrsanbindung des Plangebiets erfolgt ausschließlich innerörtlich über Winckelmannstraße und die Ludwig-Frank-Straße. Die Magdeburger Straße darf nach den Vorgaben des Landesbetriebes Bau nicht zur Kfz-Erschließung des Plangebietes genutzt werden.

Die Ludwig-Frank-Straße ist bereits als Wohnerschließungsstraße ausgebaut. An der Westseite der Straße fehlt noch die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Baumreihe.

Die Fahrbahn der Winckelmannstraße ist vor einigen Jahren erneuert worden. Südlich der Fahrbahn ist ein breiter Seitenstreifen vorhanden, der noch keine zusammenhängende Grüngestaltung aufweist. Dieser Seitenstreifen bietet genügend Platz für die Errichtung eines Fuß- und Radweges.

Lärmschutzwall an B71

Südlich des Plangebietes ist ein 4,5 m hoher Lärmschutzwall vorhanden, der das Plangebiet vor Verkehrslärm der Magdeburger Straße schützt. Der Lärmschutzwall weist in Verlängerung der Ludwig-Frank-Straße einen Durchlass für Fußgänger und Radfahrer auf.

|   |   |
|---|---|
| Ver- und Entsorgung<br>Hauptwasserleitung DN400 | Neben der Ludwig-Frank-Straße verläuft eine Trinkwasserleitung (TWL-AZ DN400), die von zentraler Bedeutung für die Trinkwasserversorgung der Stadt ist und aufgrund dessen nicht verlegt werden soll. Die Hauptwasserleitung und der zugehörige Schutzbereich sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Im 6m breiten Leitungsschutzstreifen sind bauliche Anlagen und Baumpflanzungen nicht zulässig. Stellplätze und Zufahrten sowie Strauchpflanzungen sind mit den Belangen des Leitungsschutzes zu vereinbaren. Die betreffenden Flächen sind im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Sie sollen in öffentlicher Hand verbleiben.  |
| Erdgashochdruckleitung                          | Südlich der Winckelmannstraße verläuft eine außer Betrieb genommene Erdgashochdruckleitung in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet. Die Stadt wird veranlassen, dass der zuständige Leitungsträger diesen Leitungsabschnitt vertragsgemäß zurückbaut, bzw. in den Straßenraum der Ludwig-Frank-Straße verlegt.  |
| Naturschutzrecht                                | Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Naturschutzrechtes sind von der Planung nicht berührt.   |
| Wasserrecht                                     | Das Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Zone I- III im Bereich des ehemaligen Wasserwerkes Salzwedel ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel vom 23.04.2008 aufgehoben.<br><br>Sonstige Schutzgebiete des Wasserrechts sind von der Planung nicht berührt.  |
| Baumschutzsatzung                               | Im bebauten Stadtgebiet gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Salzwedel vom 11.09.1996. Für Außenbereichsflächen gilt die Baumschutzverordnung des Altmarkkreises Salzwedel vom 01.09.1995.   |
| Baugrundverhältnisse                            | Die Stadt Salzwedel hat bei der planum GmbH eine Bodenuntersuchung zur Erkundung der hydrogeologischen Standortverhältnisse in Auftrag gegeben. Bei den drei vorgenommenen Bohrproben wurden inhomogene Baugrundverhältnisse erkundet. Es wechseln schluffige Feinsande mit Geschiebelehmen und Ton. Die Erkundungen haben punktförmigen Charakter und lassen keine aussagefähigen Schlüsse zu den Baugrundverhältnissen im Plangebiet zu. Bei zwei von drei Bohrungen waren die hydraulische Durchlässigkeit und damit die Versickerungsfähigkeit sehr gering. Aufgrund dieser Ergebnisse lässt sich nur der Bereich südlich des Klosterkamps für die Versickerung von Niederschlagswässern als geeignet erklären. |

## 2.7 Verdacht auf archäologische Kulturdenkmale

|   |  |
|---|--|
| LDA SA:<br>- Verdacht auf<br>Bodenfunde             | Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA SA) hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Bereich, in dem archäologische Kulturdenkmale vermutet werden, liegt.   |
| - Dokumentationsverfahren<br>gefordert              | <i>Es fordert in einer Stellungnahme, dass „den eigentlichen Erdarbeiten archäologische Untersuchungen voranzugehen haben, deren Kosten gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen sind. Aus diesem Grund und um vor allem Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht der Baumaßnahme ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren vorgeschaltet werden (vgl. § 14 (9) DenkmSchG LSA)<sup>2</sup>. Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des LDA durchgeführt werden, Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen.“</i> |
| Vorgehen des<br>Planungsträgers:                    | Die Stadt hat Baugrunduntersuchung bei der planum GmbH in Auftrag gegeben. Der Bodengutachter hat auf mündliche Nachfrage mitgeteilt, dass bei den drei punktuellen Bohrproben keine Hinweise auf archäologische Funde gewonnen werden konnten.  |
| - Dokumentation<br>bei Erschließung                 | Die Stadt wird im Zuge der weiteren Erschließungsplanung Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie aufnehmen und die notwendigen Vereinbarungen und Maßnahmen treffen, um den gesetzlichen Dokumentationspflichten zu entsprechen.   |
| - Kennzeichnung<br>der Verdachtsfläche<br>im F-Plan | Die Stadt hat die vom LDA SA festgelegte Verdachtsfläche für archäologische Bodenfunde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.  |
| - Hinweise<br>im B-Plan                             | In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:<br><br><u>„Bodenfunde - Erhaltungspflicht gemäß § 9 (3) DenkmSchG LSA</u><br>Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.“                       |

---

<sup>2</sup> § 14 (9) DenkmSchG LSA: Die untere Denkmalschutzbehörde kann verlangen, dass der Eigentümer oder der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Kulturdenkmälern diese dokumentiert. Art und Umfang der Dokumentation sind im Rahmen von Auflagen festzulegen. Die Veranlasser von Veränderungen und von Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden.

## Inhalt des Bebauungsplanes / Planungszweck

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

WA – allgemein  
zulässige Nut-  
zungen

Im Plangebiet werden die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Wie im bestehenden Baugebiet „Südlich der Ludwig-Frank-Straße“ soll auch im Erweiterungsbereich das Wohnen die vorwiegende Nutzungsart darstellen. Ergänzende, mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Zusätzlich sind Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätigen bzw. solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, allgemein im Plangebiet zulässig (gem. § 13 BauNVO).

WA - ausnahms-  
weise zulässige  
Nutzungen  
§ 1

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind folgende ausnahmsweise zulässigen WA-Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen sind nicht mit dem geplanten Gebietscharakter vereinbar, weil Sie entweder sehr flächenintensiv sind oder aber zu einer Verkehrsüberlastung des Wohngebietes führen könnten.

Nicht störende Gewerbebetriebe sollen entsprechend der gesetzlichen Rahmenbedingungen im Allgemeinen Wohngebiet im Ausnahmefall zulässig sein. Den zukünftigen Bewohnern des Wohngebietes soll prinzipiell die Option belassen bleiben, auf ihrem Grundstück eine Selbstständigkeit oder Teil-Selbstständigkeit zu begründen.<sup>3</sup> Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen, die die Wohnqualität im WA-Gebiet wesentlich beeinträchtigen könnten, sind gemäß § 15 BauNVO unzulässig.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe bestimmt. Die städtebauliche Ordnung ist durch diese Festsetzungen hinreichend gesichert.

GRZ 0,4  
§ 4  
Überschreitung  
um bis zu 25 %

Als Grundflächenzahl ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf nach der Textlichen Festsetzung § 4 nur um maximal 25 % durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) überschritten werden.

Im gesetzlichen Regelfall ist eine Überschreitungsmöglichkeit um bis zu 50 % für die genannten Nebennutzungen vorgesehen. Der Planungsträger hat aber bei dieser Planung die Überschreitungsmöglichkeiten für Nebennutzungen auf 25% reduziert - zugunsten einer höheren Basis-Grundflächenzahl für die Hauptnutzung.

Die an der gesetzlichen Obergrenze für WA-Gebiete orientierte Grund-

<sup>3</sup> Bereits der Betrieb einer Photovoltaikanlage ist heute im Regelfall als Gewerbenutzung einzustufen und wäre möglicherweise nicht mehr durch § 13 BauNVO gedeckt.

flächenzahl von 0,4 soll eine bestmögliche Ausnutzung des Baulandes für die Hauptnutzung ermöglichen.

Außerhalb der hochbaulichen Hauptnutzung soll die Versiegelung der Grundstücke zum Schutz des Bodens gering gehalten werden. Die bauliche Grundstücksausnutzung soll ein Gesamtmaß von 0,5 nicht überschreiten, d.h. mindestens die Hälfte der jeweiligen Grundstücksfläche sollen unversiegelt bzw. einer gärtnerischen Gestaltung überlassen bleiben. Städtebaulich soll auf diese Weise eine aufgelockerte Bebauungsstruktur geschaffen werden, die sich verträglich in das bestehende bauliche Umfeld einfügt.

Geschossflächenzahl  
In Anlehnung an den Bebauungsplan „Südliche Ludwig-Frank-Straße“ ist im Plangebiet eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die niedrige Geschossflächenzahl soll die städtebauliche Absicht verdeutlichen klassische zweigeschossige Gebäude im Plangebiet nicht zuzulassen. Damit soll bewirkt werden, dass optisch und gestalterisch ein eingeschossiges Wohngebiet entsteht

Zahl der Vollgeschosse I-II  
In der näheren Umgebung des Plangebietes sind überwiegend eingeschossige Häuser oder zweigeschossige Häuser, die wie eingeschossige Bauten erscheinen, vorzufinden. Eine vergleichbare Bebauungsstruktur soll auch im Plangebiet durch die Zulassung von maximal zwei Vollgeschossen bei gleichzeitiger Begrenzung der Traufhöhen entwickelt werden. Die zulässige Traufhöhe ist mit max. 4,0 m so eng bemessen, dass das zweite Geschoss nur als Dachgeschoss ausgebildet werden kann. Die Zulassung von II Vollgeschossen zielt insofern darauf, bei eingeschossigen Gebäude (geringer Grundfläche) einen maximalen Dachgeschossausbau in der zweiten Ebene zu ermöglichen, d.h. es darf abweichend von der BauO LSA im Dachraum auch mehr als 2/3 der Erdgeschossgrundfläche überbaut werden. Es handelt sich dann baurechtlich um ein zweites Vollgeschoss, auch wenn das Gebäude von außen weiterhin eingeschossig erscheint.

Höhe baulicher Anlagen  
Im Bebauungsplan wird für die Traufhöhe ein Mindest- und Höchstmaß vorgegeben. Die Gesamthöhe der Gebäude ist durch die Kombination von Traufhöhe und Dachneigung ebenfalls begrenzt (s. örtliche Bauvorschrift).

§ 2  
TH-Obergrenze  
4,0 m  
Die Festsetzung einer Traufhöhen-Obergrenze ist besonders wichtig, um wie oben beschrieben, im äußeren Erscheinungsbild der Siedlung die Eingeschossigkeit zu bewahren. Übermäßige Gebäudehöhen können nicht nur die Harmonie des Orts- und Landschaftsbildes stören, sondern unter Umständen auch die Wohnqualität von Nachbargrundstücken, z.B. durch Verschattung, beeinträchtigen. Die Höhenvorgaben sollen zur Vermeidung von städtebaulichen Konflikten beitragen. Die in der Festsetzung verwendeten Höhenmaße sind aus den im Umfeld vorhandenen Bauhöhen abgeleitet.

TH-Untergrenze  
3,2 m  
Eine Untergrenze der Traufhöhe wird festgesetzt, um qualitativ proportionierte Hauptgebäude mit einem ausgewogenen Verhältnis von Wand- und Dachflächen zu erhalten. Wohngebäude in "barackenartiger" Niedrigbauweise sind im Plangebiet nicht erwünscht und werden durch die Vorgabe einer Mindest-Traufhöhe in Verbindung mit der Festsetzung einer Mindest-Dachneigung ausgeschlossen (s. örtliche Bauvorschrift).

§ 3  
Sockelhöhen  
Die Neubauten sollen, wie im umliegenden Wohngebiet üblich, einen Sockel erhalten. Aus diesen Gründen ist eine Untergrenze für die Höhe

|             |   |
|-------------|---|
| 0,2 -0,8m   | des Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Die Obergrenze soll herausragende Kellergeschosse verhindern und ist ebenfalls an das in der vorhandenen Bausubstanz übliche Maß angelehnt.<br>Nebengebäude müssen wegen ihres geringen städtebaulichen Gewichtes die Untergrenzen für Traufhöhen sowie die Höhen der Erdgeschossböden nicht einhalten. |
| Bezugspunkt | Als Bezugspunkt für sämtliche Höhenmaße ist die Oberkante Fertigfahrbahn der zugehörigen Erschließungsstraße – gemessen mittig vor dem betreffenden Baugrundstück - bestimmt.   |

### 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

|                 |  |
|-----------------|--|
| offene Bauweise | Eine offene, mit Grün aufgelockerte Bauweise entspricht dem gewünschten Erscheinungsbild einer von Einfamilienhäusern geprägten Siedlung. Deshalb wird im gesamten WA-Gebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 BauNVO sind bei der offenen Bauweise nur Hausformen zulässig, die einen seitlichen Grenzabstand aufweisen und eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Damit sind neben Einzel- und Doppelhäusern auch kleine Hausgruppen möglich. |
|-----------------|--|

|                   |  |
|-------------------|--|
| § 5<br>Baugrenzen | Die im Plan festgesetzten Baugrenzen legen die räumliche Lage der Hauptnutzung fest. Sie dürfen durch Bauteile, die gemäß § 6 Abs. 6 BauO LSA nicht auf die Abstandsflächen anzurechnen sind, überschritten werden.<br>Um eine bauliche Fassung des Straßenraumes zu ermöglichen und zugleich die Entstehung von straßenseitigen Vorgartenzonen zu begünstigen, halten die vorderen Baugrenzen einen Mindestabstand von 3 m zu den neu geplanten Verkehrsflächen ein. Zu den vorhandenen Straßenzügen ist aufgrund der höheren Verkehrsbelegung ein etwas größerer Abstand vorgesehen. Die hinteren Baugrenzen sind so gewählt, dass eine hinreichende Baufeldtiefe von 20 m gegeben ist. Diese Baufeldtiefe kann eine nach Süden ausgerichtete Baukörperstellung ermöglichen. Auf der straßenabgewandten Seite soll außerhalb der Baufelder private Gartenflächen angeordnet werden. Das planerische Konzept zielt darauf in den Quartiersinnenräumen zusammenhängende Grünstrukturen und an den Siedlungsrändern Gartenzonen als "weiche Übergänge" zwischen der Neubebauung und dem angrenzenden Landschaftsraum zu schaffen. |
|-------------------|--|

|                           |  |
|---------------------------|--|
| § 6<br>Hauptfirstrichtung | Im Plangebiet sollen die neu geplanten Hauptgebäude so gestellt werden, dass Sie parallel zur zugehörigen Erschließungsstraße stehen und damit zu einer städtebaulichen Einfassung des neu geplanten Straßenraumes beitragen. Ob die Gebäude dabei trauf- oder giebelständig errichtet werden, soll dem Gestaltungswillen der einzelnen Bauherren überlassen bleiben. Im Plan sind für jedes Grundstück zwei Möglichkeiten zur Festlegung der Hauptfirstrichtung vorgegeben. Der Planungsträger empfiehlt den Bauwilligen, die Dachausrichtung auch unter dem Gesichtspunkt der Solarenergiegewinnung vorzunehmen. In den meisten Baufeldern ist eine weitgehend südorientierte Dachausrichtung möglich, nur in zwei Baufeldern ist eine eher nach SW oder SO ausgerichtete Baukörperstellung städtebaulich notwendig. |
|---------------------------|--|

|  |  |
|--|--|
| § 7<br>Stellung von Garagen und Nebenanlagen | Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, nicht aber im vorderen Grundstücksbereich zwischen der öffentlichen Straße und der Vorderfassade des jeweiligen Hauptgebäudes. Diese Anlagen im Vordergrund würden das Straßenbild negativ beein- |
|--|--|

trächtigen. Stellplätze und Garagen auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze würden Probleme bei der Auffahrt verursachen, da die Breite der ausgebauten Verkehrsfläche nicht mehr als 4,5 m betragen soll.

### 3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

§ 8  
max. 2 Wohnun-  
gen je Wohnge-  
bäude

Der Demographiebericht Kommune Salzwedel der Bertelsmannstiftung ([www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de), Stand Mai 2009) zeigt auf, dass in den vergangenen 5 Jahren Familien aus der Stadt Salzwedel abgewandert sind (Indikator Familienwanderung -11,4 %) und dass die Stadt eine ausgesprochen niedrige Einfamilienhausquote (35,9 %) und damit eine geringe Eigentumsbindung aufweist. Vor diesem Hintergrund möchte die Stadt im Plangebiet Wohnbauland für den innerstädtischen Einfamilienhausbau ausweisen. Damit soll die Eigentumsbildung in der Bevölkerung befördert und die Familien-Abwanderung gestoppt werden.

Die Festsetzung zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäude soll dazu beitragen, diese Planungsziele zu erreichen. Die festgesetzte Obergrenze ist mit 2 so gewählt, dass verdichteter Mietwohnungsbau im Plangebiet ausgeschlossen wird. Es soll jedoch beim Bau eines Wohnhauses eine zweite Einliegerwohnung auch für Vermietungszwecke zulässig bleiben.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen handelt es sich im Sinne dieser Festsetzung um mehrere Wohngebäude, d.h. es sind in jeder Doppelhaushälfte oder in jedem einzelnen Reihenhaus 2 Wohnungen zulässig.

### 3.5 Verkehrsflächen

Erschließungs-  
system

Das Plangebiet ist über die Winckelmannstraße und die Ludwig-Frank-Straße an das örtliche und das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Diese beiden Straßenzüge sollen auch direkt zur Erschließung je einer Grundstückszeile im Norden und Osten des Plangebiets genutzt werden (siehe Abb. 1). Etwa 16 Baugrundstücke können auf diese Weise unmittelbar erschlossen werden. Es sind jedoch noch relativ lange Zufahrten innerhalb der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen herzustellen.

Die in der Tiefe des Plangebiets gelegenen Baugrundstücke sollen über einen neuen Planstraßenring verkehrlich erschlossen werden. Der Planstraßenring wird in Höhe der beiden bestehenden Kreuzungspunkte an die Ludwig-Frank-Straße anbinden. Innerhalb der Ringstraße ist an einer Stelle eine wendeplatzähnliche Aufweitung geplant, von der ein kurzer Stich nach Norden abgeht, der 3-4 weitere Bauplätze erschließt. Die Stichstraße mündet in einen 3 m breiten Fußweg, der weiter bis an die Winckelmannstraße heran geführt wird. Ein weiterer Fußweg wird von dem zentralen Platzbereich weiter nach Westen zu der dort anliegenden Waldfläche geführt.

Die Planstraßen werden im Plangebiet als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die benannten Wegeflächen als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg.

Ausstattung der  
Erschließungs-  
straßen

Die neuen Planstraßen sollen – wie auch im Baugebiet „Südliche Ludwig-Frankstraße“ - in einer minimierten Ausbaueise hergestellt werden. Die neuen Verkehrsflächen sind mit einer Breite von 7 m hinreichend funktionsfähig, um die erschließungsbedingten Nutzungsanforderungen - bezüglich Verkehrsabwicklung, Parken, Begegnung, Regen-

wasserbeseitigung, Leitungsführung, etc. – in diesem Wohngebiet zu erfüllen.

Innerhalb des Ringes soll die Fahrbahn als gepflasterte Mischfläche ausgebildet werden und von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt genutzt werden. Da ein KfZ-Begegnungsverkehr innerhalb der verkehrsberuhigten Planstraßen selten ist, kann die Fahrbahn mit einer Breite von max. 4,5 m schmal gehalten werden. Ein 2,5m breiter Seitenstreifen soll als unbefestigter Teil für die Versickerung und Ableitung des Regenwassers vorzugsweise in Grünmulden genutzt werden.

Der Straßenraum kann durch Fahrbahnverschwenkungen, gepflasterte Zufahrten, Grünstreifen und Baumpflanzungen gegliedert werden. Der platzartig aufgeweitete Kreuzungspunkt inmitten des Plangebietes sollte z.B. durch farbliche Aufpflasterungen gestalterisch hervorgehoben werden. Diese gestalterischen Maßnahmen sollen zur Geschwindigkeitsreduzierung und damit auch zur Verkehrssicherheit beitragen.

Innerhalb der bestehenden und der geplanten Verkehrsflächen soll eine Bepflanzung mit Straßenbäumen erfolgen, um ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen. Die Stadt wird die Ausgestaltung der Verkehrsflächen im Detail erst im Rahmen der nachgeordneten Ausbauplanung festlegen.

Zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Parkplätze möglichst in wasserdurchlässiger Ausführung (Drainpflaster, Pflaster mit mind. 25% Fugenanteil o.ä.) auszuführen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf Grundstücken selbst unterzubringen. Garagen, Carports und Stellplätze werden in einem Einfamilienhausgebiet vorzugsweise auf dem Baugrundstück angelegt. Für Besucher sind hinreichend Stellplatzflächen in der Ludwig-Frank-Straße oder in der Winckelmannstraße vorhanden.

### 3.6 Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Das geplante Baugebiet soll dreiseitig von Grünflächen eingerahmt werden. Die Grünflächen sollen für ein naturnahes Wohnumfeld und für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sorgen. Außerdem zielt die Grünflächenausweisung darauf, die notwendigen Abstände zu Bundesstraße (Schallschutz), zur Forstfläche und zur Trinkwasserhauptleitung einzuhalten. Die Grünflächen werden im Plangebiet als öffentliche Grünflächen festgesetzt, weil sie öffentlichen Zwecken dienen und öffentlich zugänglich bleiben sollen.

§ 11  
naturnaher Waldrand

Ein 15 m tiefer Randstreifen des westlich anliegenden Hybridpappel-Schwarzkieferforstes soll zu einem naturnahen Waldrand umgebaut werden, um erstens das Orts- und Landschaftsbild aufzuwerten, zweitens Windbruch- und Waldbrandgefahren durch einen standortgerechten Waldmantel zu verringern und drittens um eine sinnvolle Kompen-

sation in der Nähe des Eingriffsortes vorzunehmen. Die Umbaumaßnahmen, die von einem Forstfachbetrieb durchzuführen sind, werden in der Textlichen Festsetzung § 11 wie folgt bestimmt:

„Innerhalb der Grünfläche *naturnaher Waldrand* ist der vorhandene Bestand aufzulichten und zu einem naturnahen Waldrand mit standortgerechten Laubgehölzen umzubauen. Zu diesem Zweck sind die vorhandenen Hybridpappeln innerhalb des 15 m tiefen Streifens zu entnehmen. Der Schwarzkieferbestand ist auf die potentiellen Zielbäume zu reduzieren. Die aufgelichteten Flächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen mindestens in der Pflanzqualität Forstware in einer Pflanzdichte von einem Gehölz pro Quadratmeter unter Berücksichtigung der vorhandenen Naturverjüngung fachgerecht zu bepflanzen. Hinsichtlich der Artenauswahl sind Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Sandbirke (*Betula pendula*), Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Winterlinde (*Tilia cordata*) - auf den eher lehmhaltigen Böden in der Südhälfte auch Rotbuche (*Fagus silvatica*) - zu verwenden.“

Die weitere forstliche Bewirtschaftung hat so zu erfolgen, dass der Zweckbestimmung „Naturnaher Waldrand“ entsprochen wird. Aus planerischer Sicht wird empfohlen, auch die übrige Forstfläche sukzessive zu einem standortgerechtem Mischwald umzubauen.

§10  
Waldsaum

Die 10 m tiefe Grünfläche *Waldsaum* dient folgenden Zielen:

- Schaffung eines natürlich gestuften Waldrandes,
- Erhöhung der Artenvielfalt,
- Schaffung eines Abstandspuffers zum Wohngebiet,
- Kompensation.

Zur Schaffung eines gestuften Waldrandes ist innerhalb der Grünfläche *Waldsaum* eine naturnahe Saumzone zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Zu diesem Zweck ist die am Waldrand vorhandene Einfriedung zu beseitigen und das Entstehen einer vorgelagerten Saum- und Strauchzone durch Sukzession zuzulassen. Extensive Pflegemaßnahmen zum Erhalt der naturnahen Saum- und Strauchzone sind zulässig.

Der *Waldsaumstreifen* könnte aufgrund der angrenzenden Wohngebietsgärten und der möglichen Nutzung als „Trampelpfad“ von Erholung suchenden Anwohnern, möglicherweise in seine Kompensationswirkung gestört werden. Daher wird die Fläche in der Kompensationsberechnung (Tab. 3) vorsichtshalber als „sonstiger *Waldsaum* (schlechte Ausprägung)“ eingestellt. In der Regel entwickeln sich solche ruderalen Sukzessionsflächen aber trotz der Siedlungsnähe relativ naturnah. Eine private Nutzung als Gartenfläche ist nicht mit der Zweckbestimmung vereinbar und zu unterbinden.

§ 12  
Ruderalflur mit  
Gehölzgruppen /  
RW-Versickerung

Die ganz im Süden des Plangebietes festgesetzte Grünfläche *Ruderalflur mit Gehölzgruppen / RW-Versickerung* dient einerseits der Kompensation und andererseits der naturnahen Regenwasserbeseitigung. Im Rahmen der Erschließung sind Mulden bzw. ein naturnahes Becken zur Regenwasserversickerung im Südosten der Grünfläche anzulegen. Die gesamte Fläche ist naturnah als *Ruderalflur mit Gehölzgruppen* zu gestalten. Es sind mind. 12 Gehölzgruppen anzupflanzen. Eine Gehölzgruppe soll jeweils aus mind. 4 Hauptbäumen und 10 Nebenbäumen bestehen. Die Haupt- und Nebenbaumarten sind in der Textlichen Festsetzung Nr. 12 definiert. Auf den nicht bepflanzten Flächen ist eine standortgerechte Gras- und Staudenflur durch Sukzession zu entwickeln. Bei Bedarf ist eine einjährige Mahd zur Erhaltung der Gras- und Staudenflur zulässig.

Die Planungskonzeption zielt darauf, innerhalb dieser relativ tiefen Grünfläche viele Randstrukturen und Kleinräume mit unterschiedlichen Standortqualitäten (hinsichtlich Bewuchs, Feuchtegrad, Verschattung, Mikroklima) zu entwickeln. So können in der geplanten Grünfläche sehr vielfältige Lebensraumqualitäten auf engstem Raum entstehen. Damit ist ein besonderes Entwicklungspotential für eine hohe Biodiversität gegeben. Im Laufe der Zeit wird diese Fläche eine wachsende Bedeutung für den Naturhaushalt entfalten können.

#### Begleitgrün

Parallel zur Ludwig Frank-Straße ist eine 4,5 m tiefe Grünfläche Begleitgrün festgesetzt. Die Grünflächen Begleitgrün dient der Grüngestaltung, dem Leitungsschutz und der Regenwasserableitung. Die Grünfläche ist im Wesentlichen erforderlich, um den Schutz der dort verlaufenden Trinkwasserhauptleitung zu gewährleisten. Innerhalb der Grünfläche ist je Anliegergrundstück eine gepflasterte Zufahrt von max. 4 m Breite zulässig. Hinsichtlich der Begrünung können Gras- und Staudenfluren oder Sträucher verwendet werden. Bäume sind nicht zulässig.

### 3.7 Eingriffsflächen, Ausgleichsflächen und -maßnahmen, Zuordnung

#### § 14 Festlegung der Eingriffsflächen

Als private Eingriffsflächen werden die innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete maximal bebaubaren Grundflächen festgesetzt (= 50% der WA-Fläche). Die neu versiegelten Flächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gelten als öffentliche Eingriffsflächen.

#### § 15 Festlegung der Ausgleichsflächen und Ausgleichs- maßnahmen

Als Ausgleichsflächen gelten die im Plangebiet ausgewiesenen Grünflächen. Die auf den Ausgleichsflächen festgesetzten Maßnahmen zur Biotopentwicklung und -Biotoperhaltung (gemäß §§ 10-12 dieser Satzung) gelten als Ausgleichsmaßnahmen.

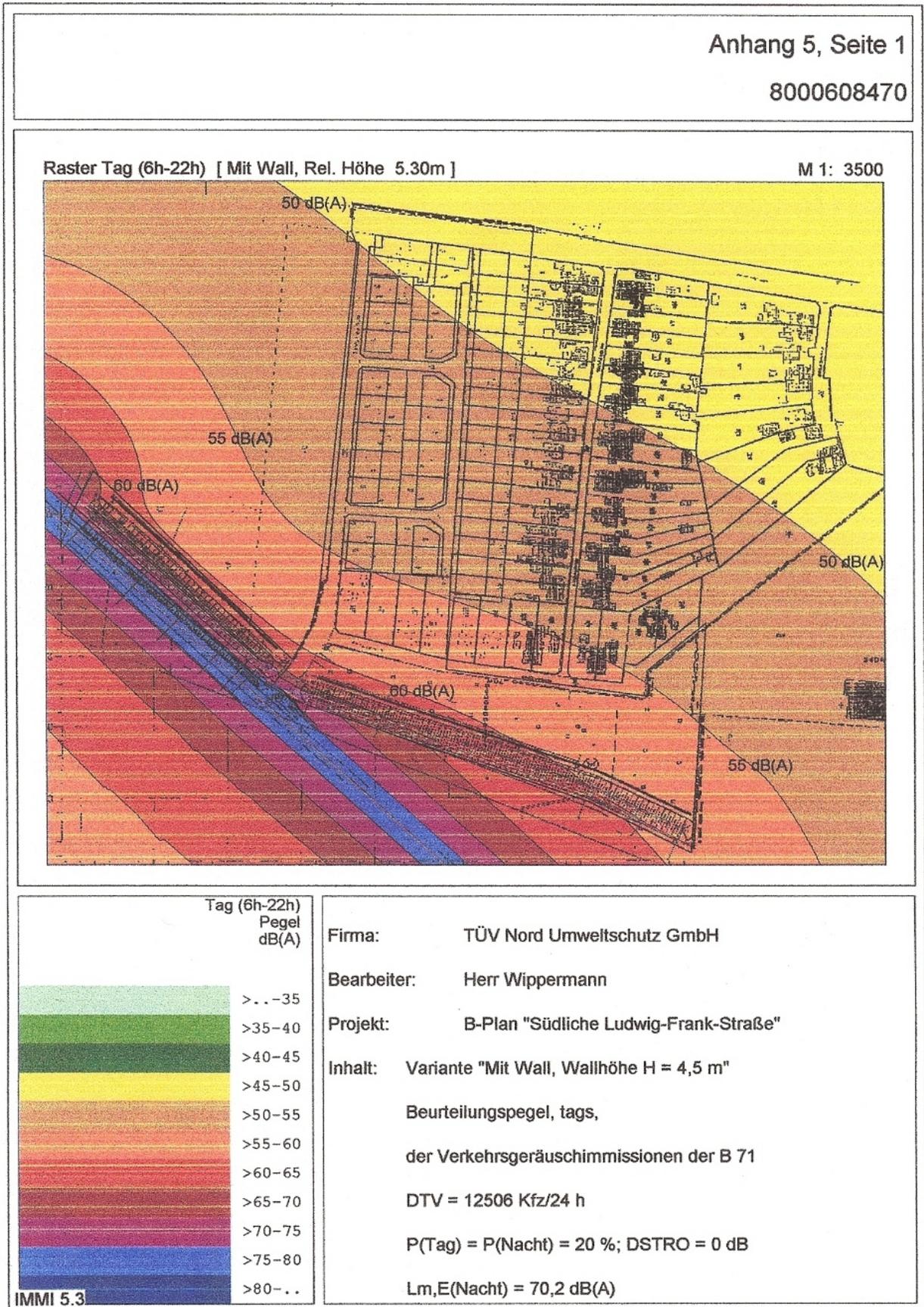
#### § 16 Zuordnung

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden entsprechend ihrer Anteile am Gesamtumfang des Eingriffs zu 14 % den öffentlichen Eingriffsflächen und zu 86 % den privaten Eingriffsflächen zugeordnet. Die Zuordnung dient einer gerechten Kostenverteilung und wird insbesondere erforderlich, wenn man eine Kompensationskostensatzung zur Refinanzierung der Kompensationskosten verwendet. In diesem Fall sollen die Kompensationskosten voraussichtlich über den Baulandpreis abgerechnet werden.

#### siehe Tabelle 3

Die Festsetzungen zur Eingriffsregelung basieren auf Kap. 2c) des Umweltberichtes. Maßgeblich ist insbesondere die dort aufgeführten rechnerische Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (Tabelle 3). Diese belegt, dass die Kompensation im Plangebiet abgeleistet werden kann.

Abbildung 2: Auszug aus dem Schalltechnischen Gutachten zum B-Plan Nr. 24-98



### 3.8 Lärmbelastung und Schallschutz

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm von der Magdeburger Straße (B71/B248) vorbelastet. Um den Belangen des Immissions-schutzes zu genügen, soll das Immissionsschutzkonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Südliche Ludwig-Frank-Straße" i. d. F. der 2. Änderung auf das Erweiterungsgebiet übertragen werden. Das Konzept, das auf einem Schalltechnischen Gutachten des TÜV Nord vom 25.07.2005 basiert, sieht eine Kombination aus den folgenden Schutzkomponenten vor:

1. Schallabschirmung durch einen 4,5 m hohen Lärmschutzwall an der Magdeburger Straße (aktiver Lärmschutz);
2. Schallminderung durch Abstand (Mindestabstand 80 m zur nächstgelegenen Baugrenze);
3. Vorkehrungen zum passiven Lärmschutz gemäß DIN 4109 für schutzempfindliche Räume.

Beurteilung der Immissionssituation

Im Bebauungsplan Nr. 24-98 ist südlich angrenzend an das Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall festgesetzt. Die Hansestadt Salzwedel hat auf dieser Fläche einen Lärmschutzwall errichtet und diesen im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung verbreitert und auf 4,5 m erhöht. Der fertig gestellte Lärmschutzwall führt nach den Untersuchungen des Gutachters zu einer Minderung der Schallimmissionen von 3 - 9 dB(A) im Plangebiet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) werden dennoch aufgrund der hohen Verkehrslast in Teilen des Plangebietes deutlich überschritten.

Lärmschutzwall  
4,5 m

Abstand 80 m

Betroffen ist insbesondere der südwestliche Teil des Plangebietes (siehe Abb.2). Bei der Festsetzung der neuen Wohngebietsfläche und der Baugrenzen wurde deshalb zusätzlich zu den aktiven Lärmschutzvorkehrungen ein großer Abstand von ca. 80 m zwischen der Fahrbahnmittle der B71 und der nächstgelegenen Baugrenze vorgesehen. Ein größerer Abstand ist in Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wirtschaftlich und städtebaulich nicht vertretbar. Die Wohngebietsgrenze ist nunmehr so gewählt, dass an der ungünstigsten Stelle gerade noch die wohnverträglichen Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags eingehalten werden können. Im Bereich der ungünstigsten Baugrenze werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) tags auch im Dachgeschoss noch eingehalten. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass überall im Wohngebiet von hinreichend gesunden Wohnverhältnissen auszugehen ist. Südlich der im Bebauungsplan festgesetzten Schallpegelgrenze II (55dB(A) tags in 5,3m Höhe) sind jedoch Immissionsvorbelastungen in Bezug auf die eigentlich in Allgemeinen Wohngebieten geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 zu konstatieren.

keine  
MI- Ausweisung

Ganz im Südwesten des geplanten Wohngebietes werden zur Tages- und Nachtzeit Schallimmissionswerte erreicht, die in etwa den Orientierungswerten der DIN 18005 von Mischgebieten (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) entsprechen (siehe Rasterlärmkarten im Schalltechnischen Gutachten des TÜV Nord vom 25.07.2005 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24-98). Von der Ausweisung eines Mischgebietes wird jedoch abgesehen, weil es sich hier um einen Bereich handelt der städtebaulich nicht für eine Nutzungsmischung im Sinne von § 6 BAuN-

VO geeignet wäre. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird an der Ausweisung eines Wohngebietes festgehalten, denn der überwiegende Teil der Erweiterungsfläche weist WA-verträgliche Immissionswerte auf.

§ 9  
Passiver Schallschutz

Aufgrund der höheren Schutzerfordernungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes sind ergänzend zu den bereits genannten Maßnahmen (Lärmschutzwall, Abstand) Vorkehrungen zum vorsorgenden baulichen Lärmschutz an Gebäuden im Bebauungsplan festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung § 9 sind innerhalb von Gebäuden im Bereich zwischen Schallpegelgrenze (SPG) II und Bundesstraße 71 Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen durch bauliche Maßnahmen gegen Außenlärm gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu schützen. Für die Bemessung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile ist von Lärmpegelbereich II (56 bis 60 dB (A)) auszugehen.

Um lärmempfindliche Räume im Lärmpegelbereich II hinreichend vor Außenlärm zu schützen, ist entsprechend der DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von 30 dB(A) bei Wohnräumen einzuhalten. Die heute üblichen Wärmeschutz-Verglasungen erreichen jedoch standardmäßig einen Schalldämmwert >30 dB(A), so dass real kein Mehraufwand für die Bauherren im Plangebiet anfällt.

Im übrigen Plangebiet sind keine Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich.

Planungsvariante  
Verlängerung des  
Lärmschutzwalls

Durch eine Verlängerung des Lärmschutzwalls nach Westen könnte man die Immissionsverhältnisse im Südwesten des Plangebietes noch weiter optimieren, jedoch wären passive Schallschutzvorkehrungen auch dann nicht ganz verzichtbar, weil der Wall für die Obergeschosse keine vollkommene Schutzwirkung bietet. Die Stadt hat im Rahmen der planerischen Abwägung die Entscheidung getroffen, den vorhandenen Lärmschutzwall nicht weiter nach Westen zu verlängern aus folgenden Gründen:

1. Vermeidung von Eingriffen in das Orts- und Landschaftsbild,
2. Vermeidung von Eingriffen in Wald (Ersatzaufforstungen erf.),
3. Vermeidung von hohem Kostenaufwand für die Allgemeinheit,
4. vergleichsweise geringer Zusatznutzen;
5. Kosten sind nicht rechtssicher auf die Nutznießer umzulegen.

Insgesamt ist planerisch sichergestellt, dass die festgesetzten Schutzvorkehrungen in der Kombination zu hinreichend gesunden Wohnverhältnissen im Plangebiet führen.

### 3.9 Örtliche Bauvorschrift

Übernahme der  
Örtlichen Bauvorschrift

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24-98 „Südliche Ludwig-Frank-Straße“ geltende Örtliche Bauvorschrift soll (mit geringfügigen Abweichungen) in das neu erstehende Baugebiet übernommen werden, um eine Kontinuität in der Gestaltung des Ortsbildes zu erreichen.

Leitbild

Um eine harmonische Gestalt innerhalb des Siedlungsraumes zu schaffen, bedarf es einer gestalterischen Zurückhaltung in Materialien und Formen. Empfohlen wird daher eine in der regionalen Architekturtradition stehende Baugestaltung, die im Salzwedeler Raum vorwiegend durch Satteldächer, Ziegel- und Putzbauten gekennzeichnet ist.

- Zielsetzung** Die vorliegende Örtliche Bauvorschrift zielt darauf, dass sich das geplante Wohngebiet verträglich in das bauliche Umfeld einfügt. Mit Hilfe der gestalterischen Festsetzungen soll ein grober Rahmen vorgegeben werden, innerhalb dessen die einzelnen Bauherren und Architekten noch genügend Spielraum haben, um individuelle Gestaltungsabsichten realisieren zu können.
- § 17  
Geltungsbereich** Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bezogen.
- Der sachliche Geltungsbereich beschränkt sich auf die Bauteile, die die größte Außenwirkung aufweisen - Dächer, Fassaden und Einfriedungen. Die Vorschriften zu Dächern und Fassaden sind ohne inhaltliche Änderung aus der Örtlichen Bauvorschrift des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24-98 übernommen worden. Nur die gestalterischen Vorgaben bezüglich der Einfriedungen wurden neu gefasst.
- § 18  
Dächer** Dachform und Dachneigung sind die Gestaltungsmerkmale, die in der Umgebung die größte Homogenität aufweisen. Deshalb werden nur geneigte Dächer mit ortstypischen Dachformen zugelassen. Für Hauptgebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer, höhenversetzte Pulldächer entgegengesetzter Neigung sowie Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 18° - 50° zulässig.
- Als Bedachungsmaterial sind nur Dachziegel oder Dachsteine bzw. der Einsatz von farblosem Glas zur Dachraumbelichtung zulässig. Aufgrund der neuen Anforderungen des Klimaschutzes ist der Einbau von Sonnenkollektoren oder Solarzellen erlaubt. Die Solaranlagen sollen sich in die zugehörige Dachebene einfügen und dürfen diese nicht durch eine andersartige Ausrichtung verunstalten.
- Bei Doppel- und Reihenhäusern sind die Dächer der einzelnen Häuser mit gemeinsamer Gebäudetrennwand mit gleichen Dachneigungen, Formen, Materialien und Farben auszuführen. Anhand der historischen Doppelhausbebauung im Gebiet Siebeneichen ist sichtbar geworden, dass eine unabgestimmte Sanierung einzelner Hausscheiben zu einer groben Verunstaltung des Gesamtgebäudes führen kann. Vor diesem Hintergrund ist an die Gestaltung von zusammengebauten Haustypen ein besonderer Anspruch an eine homogene Gestaltung zu stellen.
- § 19  
Fassaden** Für Salzwedel und die Umgebung des Plangebietes gleichermaßen typisch sind geklinkerte und geputzte Fassaden. Untypisch dagegen sind Holzhäuser. Der Holzanteil wird daher pro Fassadenseite auf 30 % begrenzt. Es soll Fachwerk oder die Holzverkleidung der Giebel dreiecke ermöglicht werden, der überwiegende Teil der Außenwände soll aber aus den oben genannten Materialien bestehen. Damit wird eine regionaltypische Materialwahl vorgeschrieben, die sich dem Umfeld anpasst, die aber dennoch einen großen Spielraum für die Fassadengestaltung zulässt. Farben werden wegen der unzulänglichen Kontrollmöglichkeiten und der hier häufig auseinander gehenden individuellen Sichtweisen in der örtlichen Bauvorschrift nicht festgesetzt.
- Aus den oben bereits genannten Gründen werden besondere Anforderungen an Reihen- und Doppelhäuser auch bezüglich der Fassadengestaltung gestellt. Nach § 19 sind die Fassaden der einzelnen Häuser mit

gemeinsamer Gebäudetrennwand im Material einheitlich auszuführen und farblich aufeinander abzustimmen.

§ 20  
Einfriedungen

Einfriedungen beeinflussen wesentlich das Straßenbild. Eine Höhenbegrenzung wird festgelegt, damit die Einfriedung nicht zum bestimmenden Element im Straßenraum wird. Die Höhe von 1,20 m gewährleistet noch einen freien Blick auf die Häuser.

Zur Vermeidung von Störungen des Ortsbildes durch eine zu große Vielfalt an verschiedenen Einfriedungsmaterialien werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken, Holzzäune mit senkrechter Verlattung, Feldsteinmauern oder Mauern in dem Material der Außenwand des zugehörigen Hauptgebäudes zugelassen. Diese seit Langem bewährten Einfriedungs-Materialien zeichnen sich dadurch aus, dass sie einen längeren Alterungs- und Verwitterungsprozess ohne wesentliche gestalterische Einbußen überstehen können.

An die seitlichen und rückseitigen Einfriedungen sind keine besonderen Gestaltanforderungen gestellt, weil diese für die optische Gestalt des Straßenraumes von nachgeordneter Bedeutung sind.

§ 21  
Genehmigungspflicht

Durch den in § 21 festgesetzten Genehmigungsvorbehalt will die Stadt die Kontrolle über die Einhaltung der Örtlichen Bauvorschrift erhalten.

§ 23  
Ordnungswidrigkeiten

§ 23 der Örtlichen Bauvorschrift weist darauf hin, dass ein Verstoß gegen die Örtliche Bauvorschrift ein ordnungswidriges Handeln gemäß § 83 BauO LSA ist und mit einer Geldbuße nach § 83 Abs. 3 BauO LSA geahndet werden kann. Dieser Hinweis ist ein notwendiger Bestandteil jeder Örtlichen Bauvorschrift und gewährleistet einen ordnungsgemäßen Vollzug der festgesetzten Bauvorschriften. Ohne diesen Hinweis gäbe es im Falle eines Verstoßes gegen die Örtliche Bauvorschrift keine Möglichkeit der Sanktionierung.

#### 4. Auswirkungen der Planung

##### 4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Siedlungsstruktur  
/ Landschaftsbild

Durch die vorliegende Planung erfährt die offene Siedlungsstruktur im Bereich Winckelmannstraße/Ludwig-Frank-Straße eine städtebauliche Ergänzung und Arrondierung. Aufgrund der bereits vorhandenen Einfassung durch raumbildende Strukturen (Lärmschutzwand, Wald) sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild relativ gering.

Ortsbild

Die geplante örtliche Bauvorschrift wird in Verbindung mit geplanten Höhenfestlegungen gewährleisten, dass die Planung keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Ortsbild hat.

Bestehende  
Wohnnutzung

Für die in der Nachbarschaft zum Plangebiet bestehende Wohnnutzung sind infolge der Planung keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Der immissionsrechtliche Schutzanspruch dieser Bebauung wird durch die WA-Ausweisung nicht beeinträchtigt.

Landwirtschaft

Im Plangebiet des Bebauungsplanes werden ca. 4,1 ha Ackerland dauerhaft der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entzogen. Es handelt sich dabei um Flächen, die die Hansestadt Salzwedel bereits in Hinblick

auf eine zukünftige Baugebietserweiterung frühzeitig in Besitz genommen hat. Die Stadt benötigt diese Flächen jetzt für den Eigenbedarf. Für den Pächter der landwirtschaftlichen Flächen ist diese Entwicklung absehbar gewesen. Der Flächenverlust ist bezogen auf die heute üblichen Betriebsflächengrößen nicht so erheblich, als dass von einer wirtschaftlichen Gefährdung des betreffenden Betriebes auszugehen ist. Die Stadt wird das Pachtverhältnis in beiderseitigem Einvernehmen beenden.

Um die planerischen Eingriffe in landwirtschaftliche Flächen auf ein Mindestmaß zu begrenzen hat die Stadt folgende Maßnahmen ergriffen:

- A. ein Teil der Kompensationsmaßnahmen wird nicht auf landwirtschaftlichen Flächen, sondern auf einer angrenzenden Forstfläche vollzogen (Grünfläche Waldrand).
- B. In der parallel aufgestellten 9. Flächennutzungsplanänderung wird zwischen der B 71 und der Berufsschule eine 4,89 ha große Fläche neu als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es handelt sich dabei um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die nach den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu einer Waldfläche umgewandelt werden sollte.

**Forstwirtschaft** Durch die vorliegende Bauleitplanung wird keine Waldumwandlung im Sinne des Waldrechtes vorbereitet. Die vorhandenen Flächen für Wald werden insgesamt nicht reduziert. Es werden lediglich im Bereich des anliegenden Waldrandes ein standortgerechter Umbau und eine naturnahe Bewirtschaftung vorgeschrieben. Die Stadt wird als Eigentümer der Forstfläche diese forstlichen Maßnahmen veranlassen.

#### 4.2 Auswirkungen auf Belange des Verkehrs

**Öffentlicher Nahverkehr** Das Plangebiet ist über eine Bushaltestelle an der Magdeburger Straße an das ÖPNV-Netz angebunden. Eine weitere Buslinie verkehrt über die Arendseer Straße. Innerhalb des Mittelzentrums ist ein Busbahnhof und ein IC-Bahnhof vorhanden (Bahnstrecke Berlin-Bremen).

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, die zu Fuß oder per Rad zu erreichen sind.

**Verkehrsaufkommen** Durch die hinzukommende Wohnbebauung wird sich das Quellverkehrsaufkommen im Umfeld des Plangebietes um schätzungsweise 190 Kfz- Fahrten pro Tag erhöhen.

**Straßenkapazität** Die vorhandenen Straßenzüge sind vom Ausbaustand her geeignet, den Anschluss des Plangebiets zu gewährleisten und das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

**Verkehrssicherheit** Die geplanten Wohnstraßen sollen durch ihre Ausbaueise (Mischfläche, Aufpflasterung der Kreuzungspunkte etc.) eine gebietstypische Verkehrsberuhigung bewirken. Besondere Festsetzungen zur Verkehrssicherheit sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

#### 4.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

**Wasser, Gas, Telekommunikation Strom** Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Gas, Strom und Telekommunikation sowie die Abwasserentsorgung werden über die Erweiterung der Leitungsnetze der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger erfol-

gen.

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Müllentsorgung        | Die verkehrlichen Belange der Müllabfuhr sind im Rahmen der Straßenplanung berücksichtigt worden. Der neue Erschließungsstraßenring ist für dreiaxelige Müllfahrzeuge dimensioniert. Die Bewohner der an der Stichstraße gelegenen Grundstücke müssen ihre Abfälle zu den Entsorgungsterminen an der platzartigen Aufweitung der Planstraße Nord zur Abholung bereitstellen.   |
| Niederschlagswasser   | Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll in einem straßenbegleitenden Mulden-Rigolen-System aufgenommen und nach Möglichkeit zur Versickerung gebracht werden. Das überschüssige Wasser ist über die Grünfläche Begleitgrün in die Grünfläche <i>Ruderalflur mit Gehölzgruppen / RW-Versickerung</i> überzuleiten. Dort ist am tiefsten Punkt des Plangebietes ein naturnahes Regenrückhaltebecken oder ein kaskadenartiges Muldensystem angrenzend an den Lärmschutzwall vorzusehen. Das Entwässerungssystem ist insgesamt so zu dimensionieren, dass vorsorglich auch das Oberflächenwasser von den privaten Baugrundstücken mit aufgenommen werden kann. Die Anlieger sollen bei Bedarf ihre Entwässerungsanlagen anschließen können, ein Anschlusszwang wird nicht ausgesprochen. An den Stellen, wo die Bodenverhältnisse eine dezentrale Versickerung zulassen, soll das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken belassen und fachgerecht beseitigt werden. |
| Löschwasserversorgung | Die erforderliche Löschwasserversorgung ist über das Trinkwassernetz herzustellen. Im Rahmen der Ausbauplanung sind die notwendigen Unterflurhydranten im Plangebiet vorzusehen.   |
| Kinderspielplatz      | In der Ludwig-Frank Straße ist in ca. 150 m zum Plangebiet ein großer Kinderspielplatz mit Bolzplatz vorhanden. Dieser ist hinreichend groß, um den Kinderspielplatzbedarf aus dem Plangebiet mit abzudecken. Desweiteren bieten die verkehrsberuhigten Wohnstraßen, die geplanten Grünflächen, der anliegende Wald und die Gärten innerhalb des Wohngebietes den Kindern hinreichend Raum zum Spielen. Vor diesem Hintergrund möchte der Planungsträger im Plangebiet keinen weiteren Kinderspielplatz ausweisen.   |

## 5. Durchführung der Planung / Kosten

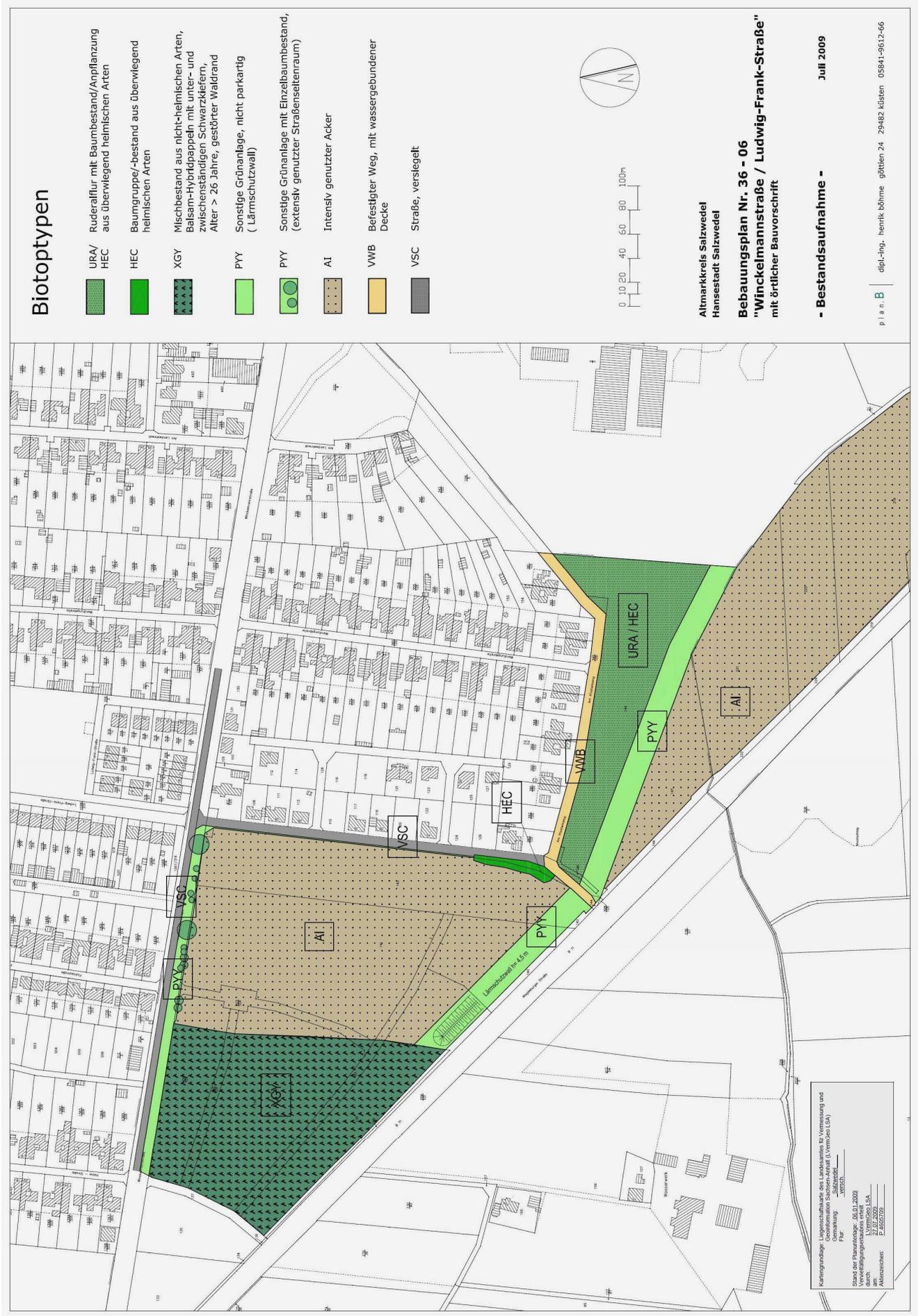
|              |  |
|--------------|--|
| Erschließung | <p>Maßnahmen zur Bodenordnung sind in diesem Fall nicht erforderlich. Die Hansestadt Salzwedel ist Eigentümer sämtlicher Plangebietsflächen. Sie wird die Erschließung in Zusammenarbeit mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern durchführen (VKWA Salzwedel, E.ON Avacon AG, Deutsche Telekom AG, Altmarkkreis Salzwedel).</p> <p>Die Stadt wird für die plangemäße Herstellung der öffentlichen Flächen sorgen. Sie ist auch für die fachgerechte Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen und für die Bereitstellung einer funktionsfähigen Oberflächenentwässerung zuständig.</p> <p>Nach dem Satzungsbeschluss wird mit einer detaillierte Erschließungsplanung und deren Realisierung begonnen. Finanzielle Mittel sollen dafür in den Haushalt 2010 eingestellt werden.</p> |
|--------------|--|

|  |   |
|--|---|
| Erschließungs- und Kompensationskosten | Die Stadt beabsichtigt, die geltende Erschließungskostenbeitragsatzung im Plangebiet nicht anzuwenden, weil diese Satzung die Käufer von Eckgrundstücken deutlich benachteiligen würde. Stattdessen will sie die anfallenden Erschließungs- und Kompensationskosten über einen fixen Aufschlag auf den Baulandpreis abrechnen. Dadurch ist zum einen eine gleichmäßige und gerechte Kostenverteilung auf alle Grundstückserwerber gewährleistet, zum anderen können damit nachträgliche Erschließungskostenerhebungen vermieden werden.   |
| Kosten weiterer Infrastruktur          | Die Verlegung von Abwasser-, Trinkwasser-, Gas-, Telefon- und Stromleitungen erfolgt jeweils im Auftrag der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger in Abstimmung mit der Stadt. Die dafür anfallenden Kosten werden über die Anschlussgebühren bzw. die folgenden Gebührenabrechnungen an die betreffenden Grundstückseigentümer im Plangebiet weitergegeben.<br><br>Die Stadt wird veranlassen, dass die außer Betrieb genommene Erdgas-hochdruckleitung, die im Norden durch das WA-Gebiet verläuft, vom zuständigen Leitungsträger vertragsgemäß zurückbaut wird.<br><br>Weitere Kosten für Infrastrukturmaßnahmen fallen nicht. Die Stadt wird die Planungskosten für die städtebauliche Planung und die Ausbauplanung selbst tragen. |

## 6. Flächenbilanz

| Flächentyp                | Bestand        |             | Planung        |             |
|---------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
|                           | Größe          | Anteil      | Größe          | Anteil      |
| Allgemeines Wohngebiet    | -              | -           | 3,00 ha        | 63,8 %      |
| Verkehrsflächen           | 0,30 ha        | 6,4 %       | 0,57 ha        | 12,1 %      |
| Grünflächen (Wald/Gehölz) | 0,30 ha        | 6,4 %       | 1,13 ha        | 24,1 %      |
| Landwirtschaftsflächen    | 4,10 ha        | 87,2%       | -              | -           |
| <b>Gesamt</b>             | <b>4,70 ha</b> | <b>100%</b> | <b>4,70 ha</b> | <b>100%</b> |

Abbildung 3: Biotoptypenkarte



## TEIL 2 - UMWELTBERICHT

### 1. EINLEITUNG

#### 1. a) Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen des Planes einschl. Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Standort                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage: Salzwedel, am südöstlichen Ortsrand,</li> <li>▪ Reale Nutzung: landwirtschaftliche Fläche, Forst</li> <li>▪ Baurechtliche Situation: Außenbereich,</li> <li>▪ geplante F-Plan-Darstellung: Wohnbaufläche, Grünfläche.</li> </ul>  |
| Planungsziele             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Planung zielt auf die westliche Erweiterung des Neubaugebietes „Südliche Ludwig-Frank-Straße“.</li> <li>▪ Im Plangebiet sollen ca. 38 zusätzliche Bauplätze für den Einfamilienhausbau bereitgestellt werden.</li> <li>▪ Die Neubebauung soll sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen.</li> <li>▪ Der Ortsrand soll landschaftsgerecht begrünt werden.</li> </ul> |
| Planverfahren             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Salzwedel</li> <li>▪ Bebauungsplan "Winckelmannstraße/Ludwig-Frank-Straße"</li> <li>▪ Aufstellung jeweils im Regelverfahren mit Umweltbericht</li> </ul>   |
| Planungsinhalte           | <p>Größe des Plangebiets 4,7 ha, davon</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 3,00 ha Wohnbaufläche</li> <li>▪ ca. 1,13 ha Grünfläche</li> <li>▪ ca. 0,30 ha Verkehrsfläche alt</li> <li>▪ ca. 0,27 ha Verkehrsfläche neu</li> </ul>   |
| Bedarf an Grund und Boden | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ neu beplante Siedlungsfläche: ca. 3,27 ha</li> <li>▪ neu versiegelbare Fläche: ca. 1,76 ha</li> <li>▪ Kompensationsfläche ca. 1,12 ha</li> </ul>  |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>1. b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt wurden</b></p> |  |
| Naturschutzrecht, Wasserrecht  | Naturschutzrechtliche oder wasserrechtliche Schutzobjekte sind im Plangebiet nicht vorhanden.  |
| Denkmalrecht   | Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Bereich liegt, in dem archäologische Kulturdenkmale vermutet werden (siehe Kap. 2.7 der Begründung).   |
| Immissionsschutz   | Zur Vermeidung von Konflikten durch Schallemissionen sind bei städtebaulichen Planungen die schalltechnischen Orientierungswerte zu berücksichtigen, die nach der Anlage zur DIN 18005 jedem Baugebietstyp zugeordnet sind.  |
| <p><b>2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, DIE IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 SATZ 1 ERMITTELT WURDEN</b></p>   |  |
| <p><b>2. a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschl. der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden</b></p>   |  |
| Naturräumliche Lage  | Die Stadt Salzwedel liegt in der Landschaftseinheit "westliche Altmarkplatten". Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand außerhalb der Jeetze-Niederung. Das natürliche Gelände liegt relativ eben bei ca. 27-29 m ü. NN mit leichter Geländeneigung nach Süden.   |
| Schutzgut Boden Bestand  | <p>In der vorläufigen Bodenkarte (VBK 50) des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt sind für das Plangebiet periglaziäre Geschiebelehme sowie Geschiebedecksande ausgewiesen. Im überwiegenden Teil des Plangebietes ist schwach frische, tonig-schluffige Pseudogley-Braunerde zu erwarten (kiesführender, periglaziärer Lehmsand über kiesführenden glazigenen Geschiebelehm). Ganz im Nordwesten und Südosten des Plangebietes sollten schwach trockene, sandhaltige Braunerden (BB) mit der Kennung p-(k)s/fg-s anstehen. Aufgrund der kleinräumig gemischten Bodenstrukturen empfiehlt das Landesamt standortkonkrete Baugrunduntersuchungen.</p> <p>Die Stadt Salzwedel hat bei der planum GmbH eine Bodenuntersuchung zur Erkundung der hydrogeologischen Standortverhältnisse in Auftrag gegeben. Bei den drei punktuellen Bohrproben wurden schluffige Feinsande im Wechsel mit Geschiebelehmen und Ton erkundet.</p> <p>Die Böden sind ohne bauliche Vornutzung und weisen ein ungestörtes Bodenrelief auf. Im Altlastenkataster des Landkreises sind keine Eintragungen für das Plangebiet vorhanden.</p> |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
|                                   | <p>Insgesamt wird dem Schutzgut Boden im Plangebiet eine mittlere Bedeutung zugeordnet.</p> <p>Für das Plangebiet und den angrenzenden Wirkraum wurde im Juni 2009 eine Biotoptypenaufnahme nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Sachsen-Anhalt (Kartiereinheiten nach Schuboth) durchgeführt. Die Biotopkartierung ist in Abbildung 3 zeichnerisch dargestellt.</p> <p>Das Plangebiet wird überwiegend als Intensiv-Ackerland genutzt (AI). Im Südosten ragt eine kleine Gehölzgruppe an der Ludwig-Frank-Straße in das Plangebiet hinein. Es handelt sich dabei um eine überwiegend aus heimischen Arten (Spitzahorn, Birke, Robinie, Zitterpappel, Traubenkirsche) bestehende Gehölzgruppe (HEC).</p> <p>In dem relativ breiten Straßenraum der Winckelmannstraße sind in Höhe des Plangebietes zwei markante Pappeln sowie Spontanaufwuchs von Kleingehölzen (der o.g. Arten) vorzufinden. Der ungestaltete Straßenseitenraum wird als sonstige Grünanlage mit Einzelbaumbestand eingestuft (PYY).</p> <p>Im Westen grenzt an die Ackerfläche eine naturferne Forstfläche an, die einen Balsampappel-Hybridbestand mit unter- und zwischenständigen Schwarzkiefern aufweist. Nach Auskunft der zuständigen Forstbehörde (ALFF) handelt es sich bei diesem ungewöhnlichen Bestand um Wald im Sinne des Waldrechtes. Der Waldrand ist als gestört einzustufen (Einzäunung, fehlende Kraut- und Saumschicht, kein breiteres Artenspektrum) Aufgrund der Alterszusammensetzung (26 -80 Jahre) ist bei der Eingriffsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt der Tabellenwert (9) entsprechend der Fußnote 4 um zwei Wertpunkte auf Wertfaktor 7 abzusenken. Es handelt sich damit um Wald von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft.</p> <p>Im Süden grenzt ein Lärmschutzwall (PYY) an das Plangebiet an.</p> <p>Insgesamt konnten im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Pflanzenarten aufgefunden werden.</p> |
| <p>Schutzgut Pflanzen Bestand</p> | <p>Schutzgut Tiere Bestand</p> <p>Die Untersuchungen des Landesamtes für Umweltschutz (LAU) weisen kein Vorkommen von gefährdeten oder gesetzlich geschützten Tierarten im Bereich des Plangebietes aus (Vogelmonitoring 2006, Auszug aus dem GIS-Datenbestand von Feb. 2009).</p> <p>Im Rahmen der vorgenommenen Ortsbegehungen konnten keine Anhaltspunkte für das Vorkommen gefährdeter oder gesetzlich geschützter Tierarten gefunden werden.</p> <p>Im Plangebiet sind folgende Vorbelastungen für das Schutzgut Fauna festzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• intensive Landwirtschaft auf den Eingriffsflächen,</li> <li>• naturferne Bestockung des westlich angrenzenden Waldes,</li> <li>• kein natürlicher Waldrand, Einzäunung, fehlende Kraut- und Saumschicht,</li> <li>• offener Siedlungsrand an der Nord- und Ostseite,</li> </ul>   |

|   |  |
|---|--|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abtrennung des Planungsraumes von der freien Landschaft durch die Bundesstraße 71 und den anliegenden Lärmschutzwand, dadurch keine Bedeutung für Offenraumarten (fehlende Fluchtdistanzweite)</li> <li>• dreiseitige Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr,</li> <li>• nächtliche Lichtemissionen durch zweiseitig anliegende Straßenbeleuchtung.</li> </ul> <p>Aufgrund dieser Voruntersuchungsergebnisse ist festzustellen, dass der von Eingriffen betroffene Bereich aus fachlicher Sicht kein erkennbares Potential für das Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten aufweist. Der Planungsträger sieht deshalb davon ab, vertiefende faunistische Erhebungen an diesem Standort vorzunehmen.</p> |
| Schutzgut Wasser Bestand                      | <p>Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der natürliche Grundwasserspiegel des oberen Grundwasserleiters soll nach den Angaben des Hydrologischen Kartenwerkes (HK 50, Blatt Salzwedel) bei ca. 22,5 m ü. NN, also ca. 6 m unter der Geländeoberfläche liegen. Bei den Bohrproben der Planum GmbH im September 2009 wurde Grundwasser in unterschiedlichen Höhen aufgeschlossen (27,1 m ü. NN, 24,6 m ü. NN). Die Grundwasser-Überdeckung weist ein geringes bis mittleres Schutzpotential gegenüber potentiellen Beeinträchtigungen auf.</p>  |
| Schutzgut Luft Bestand                        | <p>Das Schutzgut Luft ist als nahezu unbelastet einzustufen, geringe Staub- und Schadstoffemissionen durch den anliegenden Straßenverkehr sind im Plangebiet nicht auszuschließen.</p>   |
| Schutzgut Klima Bestand                       | <p>Das Plangebiet ist aufgrund der geringen Flächengröße ohne siedlungsklimatische Relevanz.</p>   |
| Schutzgut Landschaft Bestand                  | <p>Das Landschaftsbild ist im Plangebiet durch eine landwirtschaftliche Freifläche geprägt. Diese ist visuell eingerahmt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- von bestehenden Siedlungsflächen im Norden,</li> <li>- einem neuen Baugebiet im Osten,</li> <li>- einem Lärmschutzwand im Süden</li> <li>- einer naturfernen Forstfläche im Westen.</li> </ul> <p>Das Plangebiet hat keinen Sichtkontakt zur offenen Landschaft. Dem Schutzgut Landschaft ist deshalb im Plangebiet nur ein geringer Schutzanspruch zuzuordnen.</p>  |
| Schutzgut Erholung Bestand                    | <p>Das Plangebiet hat bisher keine besondere Bedeutung für die Belange der Erholung. Die lehmigen Ackerflächen reichen bis an den eingezäunten Waldrand und den Lärmschutzwand heran, so dass Erholung suchende Fußgänger diesen Landschaftsbereich kaum betreten können.</p>  |
| Schutzgut Mensch und seine Gesundheit Bestand | <p>Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm seitens der Magdeburger Straße (B 71) vorbelastet. Ein wesentlicher Teil der Lärmemissionen wird durch den vorhandenen Lärmschutzwand abgeschirmt. (siehe Kap. 3.7 Lärmbelastung und Schallschutz)</p> <p>Im Planungsraum ist mit sporadisch auftretenden Staub-, Lärm und Geruchsemissionen zu rechnen, die aus der intensiven Bewirtschaftung der vorhandenen Ackerflächen herrühren.</p>   |

Im Altlastenkataster des Landes Sachsen-Anhalt liegen für das Plangebiet keine Eintragungen vor. Der Stadt liegen keine Hinweise vor, die auf einen Altlastenverdacht hindeuten würden.

## 2. b) Prognose über die Auswirkungen auf die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die infolge der Planung neu zugelassene Versiegelung von bis zu 1,76 ha Boden stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Der Boden verliert in den überbauten Bereichen auf Dauer seine natürliche Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Wasserfilter und -speicher, Bodenpuffer und Produktionsstandort sowie seine Funktion für die Klimaregulierung.

Die zusätzlichen Eingriffe durch Bodenversiegelung können nicht funktionsbezogen durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden, sind aber im Rahmen der Eingriffsregelung durch andere Aufwertungsmaßnahmen ersatzweise auszugleichen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Mit der geplanten Siedlungserweiterung wird potentieller Lebensraum für die Pflanzenwelt beseitigt. Es handelt sich bei dem Verlust (3,3 ha) ausschließlich um naturferne Biotoptypen von sehr kurzer Wiederherstellungsdauer (Intensivackerland, PYY).

Die bestehende Gehölzstruktur an der Ludwig-Frank-Straße wird durch die Ausweisung einer Grünfläche im vollen Umfang erhalten. Die wertvollen Bäume in der Winckelmannstraße sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Salzwedel geschützt. Kleinere Spontangehölze werden dort im Zuge der Errichtung von Grundstückszufahrten beseitigt werden. Der Waldrand wird durch die geplanten Umbaumaßnahmen aufgewertet werden. Innerhalb der Grünflächen werden neue Gehölzgruppen gepflanzt. Insgesamt werden nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen verbleiben.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

In Verbindung mit dem Verlust von Biotopstrukturen werden die in der Feldflur typischerweise lebenden Offenland-Tierarten verdrängt. Es ist jedoch zu erwarten, dass mit Durchführung der Planung insgesamt eine höhere Lebensraumvielfalt für die Fauna geschaffen werden kann. Die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung von neuen Gehölz- und Ruderalstrukturen sowie die geplante Schaffung eines natürlichen Waldrandes mit Saumstreifen werden sich in der Summe positiv auf die Artenvielfalt und damit auch positiv auf das Schutzgut Tiere auswirken.

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

In der Summe könnte sich für das Schutzgut biologische Vielfalt Vorteile ergeben, wenn die Lebensraumvielfalt insbesondere durch die Schaffung von neuen Rand- und Übergangsbereichen erhöht wird.

|   |  |
|---|--|
| Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser   | Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser soll im Plangebiet dezentral zur Versickerung gebracht werden. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen soll die Versickerung möglichst breitflächig und unter Einbezug der Filterwirkung der belebten Bodenzone erfolgen (Muldenversickerung). Das Regenwasser soll in straßenbegleitenden Grünmulden aufgenommen und in ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken übergeleitet werden.  |
| Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und das Schutzgut Klima                                     | keine relevanten Auswirkungen  |
| Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Erholung  | Durch die Siedlungserweiterung werden Eingriffe in das Landschaftsbild auf einer ca. 3,3 ha großen Fläche vorgenommen. Es handelt sich dabei um eine räumlich von der freien Landschaft abgegrenzte Ackerfläche, die aufgrund der dreiseitigen Einfassung mit Siedlungselementen eher dem Siedlungsraum als dem Landschaftsraum zuzurechnen ist und bisher keine Bedeutung für die Erholung hatte. Die Eingriffsintensität wird durch die geplante Schaffung von landschaftstypischen Gehölz- und Ruderalstrukturen abgemildert. Die geplante Entwicklung eines naturnahen Waldrandes mit Gehölzmantel und Saumstreifen wird zu einer landschaftsplanerischen Aufwertung und zu einer Wohnumfeldverbesserung führen. Die neuen grünen Randbereiche von ca. 1 ha Größe sind von Spaziergängern für Erholungszwecke zu nutzen. |
| Auswirkungen auf FFH-/ EU-Vogelschutzgebiete  | In der Umgebung des Plangebietes sind keine Schutzgebiete von europäischer Bedeutung vorhanden.  |
| Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter   | siehe Kap. 2.7 der Begr.   |
| Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit                                      | Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit. Für das Plangebiet sind Vorkehrungen zum aktiven und passiven Schallschutz getroffen, um die zukünftigen Anwohner vor Verkehrslärm von der B 71 zu schützen (siehe Kap. 3.7 Lärmbelastung und Schallschutz). Es sind damit hinreichend gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gegeben.  |
| Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern | Wenn das Abwassersystem entsprechend dem Stand der Technik erstellt und unterhalten wird, sind infolge der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.<br>Die neuen baurechtlichen Anforderungen durch das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und der gerade in Kraft getretenen Energieeinspar-Verordnung (EnEV) werden zu einer deutlichen Reduzierung von Emissionen durch Heizungsanlagen beitragen.  |

|  |  |
|--|--|
| Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie effiziente Energienutzung | <p>Nach dem seit dem 01.01.2009 geltenden Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind Eigentümer von Neubauten vom Grundsatz her verpflichtet, ihren Wärmebedarf zu einem festgelegten Mindestanteil aus erneuerbaren Energien zu decken. Zur Einhaltung der gesetzlichen Nutzungspflicht können alle Formen von erneuerbaren Energien - auch in Kombination - genutzt werden. Der Mindestanteil an erneuerbaren Energien zur Wärmebedarfsdeckung ist in § 5 EEWärmeG festgelegt; beispielsweise ist bei einer Solarenergienutzung ein Anteil von mind. 15%, bei einer Erdwärmennutzung ein Deckungsanteil von mind. 50% erforderlich. Die gesetzlichen Anforderungen können gemäß § 7 EEWärmeG auch durch bestimmte Ersatzmaßnahmen erfüllt werden, z.B. durch eine erhöhte Wärmedämmung (mind. 15% über den gesetzlichen Anforderungen) oder über ein Nahwärmenetz.</p> <p>Die Stadt empfiehlt allen Bauherren, Anlagen zur Solarenergie- oder Erdwärmegewinnung bei der Heizungsplanung mit zu berücksichtigen, um den gesetzlichen Nutzungsverpflichtungen zu entsprechen.</p>  |
| Auswirkungen auf Darstellungen von Landschaftsplänen, sonstigen Fachplänen         | <p>Im Landschaftsplan der Hansestadt Salzwedel ist der bestehende Kiefern-Pappelwald als Waldfläche dargestellt. Diese Waldfläche wird im Zuge dieser Planung beachtet und im Randbereich aufgewertet.</p> <p>Im Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes ist vorgesehen, aufgrund der Immissionsbelastung durch die B 71 eine waldbestandene Abstandfläche zwischen Straße und Siedlung zu entwickeln. Die Schaffung von Wald wurde auch vor dem Hintergrund der damals bestehenden Wasserschutzgebietsausweisung als Ziel in den ersten Flächennutzungsplan und den parallel erarbeiteten Landschaftsplan aufgenommen.</p> <p>Inzwischen haben sich die Rahmenbedingungen geändert. Das Wasserschutzgebiet ist aufgehoben und die Lärmschutzerfordernisse werden durch einen neu errichteten Lärmschutzwall erfüllt. Insofern besteht kein funktionales Erfordernis mehr für eine waldbestandene Abstandfläche an dieser Stelle. Nach dem vorliegenden Planungskonzept sollen daher die Grünflächen nördlich des Lärmschutzwalls nur noch teilweise mit Gehölzgruppen bepflanzt werden. Der bestehende Landschaftsplan wird im Zuge der nächsten grundlegenden Überarbeitung an die neuen Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes angepasst.</p> |
| Auswirkungen auf Erhaltung der Luftqualität in von der EU festgelegten Gebieten    | Derartige Schutzgebiete sind nicht vorhanden.  |
| Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern   | Grundsätzlich stehen fast alle Schutzgüter in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Entscheidungsrelevante Umweltauswirkungen, z.B. durch sich nachteilig verstärkende Wechselwirkungen, sind (über die bereits Genannten hinaus) im Plangebiet nicht erkennbar.   |

|  |  |
|--|--|
| Nicht-Durchführung der Planung   | Im Falle einer Nicht-Durchführung dieser Planung wird von einer Beibehaltung des Status Quo im Plangebiet auszugehen sein. Für die Belange von Natur und Landschaft ergäben sich aus der Fortführung der intensiven Ackernutzung keine deutlichen Vorteile. Die in Salzwedel bestehende Baulandnachfrage würde vermutlich an einen anderen weniger innenstadtnahen Standort befriedigt werden und damit vermutlich zu größeren Eingriffen in das Landschaftsbild und zu einem höheren Verkehrsaufwand führen.  |
| <b>2. c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen</b> |  |
| Eingriffsregelung  | Gemäß § 1a BauGB sind in der Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und unvermeidbare Eingriffe durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.  |
| Vermeidung von Eingriffen  | Die aus der erforderlichen Siedlungserweiterung resultierenden Eingriffe sind angesichts der in Kap. 1 dargelegten Planungsziele nicht vermeidbar.   |
| Minimierung von Eingriffen   | <p>Folgende Vorüberlegungen und Maßnahmen tragen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen bei:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Es handelt sich insgesamt um ein konfliktarmes Plangebiet. Bei keinem der umweltrelevanten Schutzgüter ist ein besonderer Schutzbedarf festzustellen.</li> <li>2. Von der Planung sind keine wertvollen Gehölzstrukturen oder andere Biotope mit langjähriger Entwicklungszeit betroffen. Die im Süden der Ludwig-Frank-Straße bestehende Gehölzgruppe wird durch die Ausweisung einer angrenzenden Grünfläche im vollen Umfang erhalten.</li> <li>3. Die neu zugelassenen Eingriffe durch Versiegelung werden auf das notwendige Maß beschränkt.</li> <li>4. Die neu vorbereiteten Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild werden in einem durch Siedlungsnutzung vorgeprägtem Teilraum vorgenommen.</li> </ol> |
| Eingriffs- / Ausgleichsbilanz  | <p>Zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt 2004) anzuwenden.</p> <p>Auf der Basis der Biotopkartierung und der verbalen Bewertung von Natur und Landschaft in Kap. 2a) wird eine rechnerische Bewertung des Ist-Zustandes in der nachfolgenden Tabelle vorgenommen. Dem Ist-Zustand wird ein zukünftiger Plan-Zustand gegenübergestellt, der sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt. Aus dem Ergebnis ist abzuleiten, ob die geplanten Kompensationsmaßnahmen ausreichend sind, um die planerisch bedingte Eingriffe zu kompensieren.</p>  |

**Regelverfahren** In diesem Planungsfall ist das Regelverfahren ohne Zusatzbewertung anzuwenden, denn bei keinem der umweltrelevanten Schutzgüter ist ein besonderer Schutzbedarf im Sinne der Anlage 2 der Richtlinie festzustellen.

**Tabelle 3: Eingriffs- / Ausgleichsbilanz**

| <b>Ist-Zustand<br/>Biotopstruktur</b>  | Biotop-<br>typ | Fläche<br>(qm) | Wert-<br>faktor | Flächenwert    | <b>Plan-Zustand<br/>Biotopstruktur</b>  | Biotop-<br>typ | Fläche (qm) | Wert-<br>faktor | Flächenwert    |
|--|----------------|----------------|-----------------|----------------|---|----------------|-------------|-----------------|----------------|
| <b>Winckelmannstraße, Ist-Wert</b>     |                |                |                 | <b>20.318</b>  | <b>Winckelmannstraße, Plan-Wert</b>     |                |             |                 | <b>10.458</b>  |
| Straße - versiegelt                    | VSB            | 956            | 0               | 0              | Straße - versiegelt 50%                 | VSB            | 1494        | 0               | 0              |
| Begleitgrün, Mulde                     | PYY            | 2032           | 10              | 20.318         | Begleitgrün, Mulde                      | PYY            | 1494        | 7               | 10.458         |
| <b>Planstraßen- und Wege, Ist-Wert</b> |                |                |                 | <b>13.330</b>  | <b>Planstraßen- und Wege, Plan-Wert</b> |                |             |                 | <b>5.599</b>   |
| Acker, intensiv genut.                 | AI             | 2.666          | 5               | 13.330         | Straße - versiegelt 70%                 | SB VSC VS      | 1.703       | 0               | 0              |
|  |                |                |                 |                | Fußweg - gepflast. 70%                  | VWC            | 163         | 0               | 0              |
|  |                |                |                 |                | Begleitgrün, Mulde 30%                  | PYY            | 800         | 7               | 5.599          |
| <b>neues Wohngebiet, Ist-Wert</b>      |                |                |                 | <b>150.040</b> | <b>neues Wohngebiet, Plan-Wert</b>      |                |             |                 | <b>90.024</b>  |
| Acker, intensiv genut.                 | AI             | 30.008         | 5               | 150.040        | Bebaute Fläche im WA                    | BW BS          | 15.004      | 0               | 0              |
|  |                |                |                 |                | Ziergarten im WA (50%)                  | AKC            | 15.004      | 6               | 90.024         |
| <b>Grünflächen, Ist-Wert</b>           |                |                |                 | <b>65.516</b>  | <b>Grünflächen, Plan-Wert</b>           |                |             |                 | <b>147.051</b> |
| Hybrid-Balsampappel-                   | XGY            | 2.803          | 7               | 19.621         | naturnahe Waldrand                      | WRB            | 2.895       | 20              | 57.900         |
| Acker, intensiv genut.                 | AI             | 8.379          | 5               | 41.895         | Sonstiger Waldsaum                      | WRY            | 2.039       | 11              | 22.429         |
| Baumgruppe                             | HEC            | 200            | 20              | 4.000          | Komp. Baumgruppen                       | HEC            | 1.277       | 13              | 16.601         |
|  |                |                |                 |                | Komp. Ruderalfluren                     | URA            | 2.554       | 13              | 33.202         |
|  |                |                |                 |                | naturnahes RRB Mulde                    | PYY            | 1.800       | 7               | 12.600         |
|  |                |                |                 |                | Begleitgrün                             | PYY            | 617         | 7               | 4.319          |
|  |                |                |                 |                | Zufahrten in Begleitgrün                | VWC            | 200         | 0               | 0              |
|  |                |                |                 |                |   |                |             |                 |                |
| Plangebiet gesamt (ha)                 |                | 47044          |                 |                | Plangebiet gesamt (ha)                  |                | 47044       |                 |                |
| <b>Flächenwert Eingriffsfläche</b>     | <b>Gesamt</b>  |                |                 | <b>249.204</b> | <b>Flächenwert Eingriffsfläche</b>      | <b>Gesamt</b>  |             |                 | <b>253.131</b> |

**Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

$$\begin{array}{r}
 249.204 \text{ Flächenwert Eingriffsfläche (Ist-Zustand)} \\
 - 253.131 \text{ Flächenwert Eingriffsfläche (Planung)} \\
 = \underline{\underline{-3.927}} \text{ **Kompensationsbedarf**}
 \end{array}$$

- > 0 (zusätzlich zu leistende Kompensation auf externen Flächen)
- x (Kompensation erbracht)
- < 0 (Überkompensation)

**Ergebnis** Die rechnerische Eingriffs- / Ausgleichsbilanz entsprechend des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt belegt, dass aufgrund der niedrigen Ausgangswerte der bestehenden Biotopstruktur die naturschutzrechtliche Kompensation innerhalb des Plangebietes abgeleistet werden kann.

Etwa 14 % der neu vorbereiteten Eingriffe werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen; der überwiegende Teil der Eingriffe (86 %) wird innerhalb der privaten Wohngebietsflächen vorgenommen. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden in der festgesetzten Form die Ausgleichsfunktion erfüllen können.

Angesichts dieses Bilanzierungsergebnisses ist in der planerischen Abwägung davon auszugehen, dass die Belange von Natur und Landschaft in angemessener Weise in die Planung eingestellt sind.

|  |  |
|--|--|
| <p>Die Hansestadt Salzwedel wird als Eigentümer der Kompensationsflächen im Zuge der Erschließungsplanung eine zeitnahe Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen gewährleisten. Die Maßnahmen werden in Kap. 3.6 Grünflächen erläutert.</p>                                    |  |
| <p><b>2. d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich zu berücksichtigen sind</b></p>   |  |
| <p>Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind bei gleicher Zielsetzung keine sinnvollen anderweitigen Planungsmöglichkeiten erkennbar.</p>   |  |
| <p><b>3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b></p>   |  |
| <p><b>3. a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeit, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse</b></p> |  |
| <p>Technische Verfahren</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Biototypenkartierung nach den „Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach § 37 NatSchG LSA besonders geschützten Biotop und sonstiger Biotop“; J. Schuboth (2004)</li> <li>- Eingriffsregelung nach der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt 2004).</li> <li>- Schalltechnisches Gutachten des TÜV Nord zu den Auswirkungen eines Lärmschutzwalles im Bereich „Südliche Ludwig-Frank-Straße“ vom 25.07.2005 (Schallschutzsoftware IMMI)</li> </ul> |
| <p>Schwierigkeiten, Lücken, fehlende Kenntnisse</p>  | <p>keine</p>   |
| <p><b>3. b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen</b></p>  |  |
| <p>Monitoring</p>  | <p>Die Behörden sind gemäß § 4 Abs. 3 BauGB gesetzlich verpflichtet, die Stadt zu unterrichten, sofern die Durchführung des Bauleitplanes nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt verursacht.</p> <p>Die untere Immissionsschutzbehörde (UIB) weist darauf hin, dass die im Schalltechnischen Gutachten getroffenen Annahmen zur Verkehrsbelegung der Magdeburger Straße aufgrund der damit verbundenen Immissionswirkung einer regelmäßigen Überprüfung</p>   |

bedürfen. Die Hansestadt Salzwedel wird daher spätestens 10 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes überschlägig prüfen, ob die Verkehrsbelastung auf der Magdeburger Straße erheblich zugenommen hat und ob daraus eine erhebliche Zusatzbelastung für das Plangebiet abzuleiten ist. Im Zuge dieser Monitoring-Maßnahme ist der auch Zeitraum bis zur nächsten Überprüfung festzulegen.

Im Zuge der Ausführungsplanung sind die Grünflächen entsprechend der Festsetzungen §§ 10 – 12 fachgerecht zu beplanen. Innerhalb eines Jahres nach dem Beginn der Erschließung sind die festgesetzten Pflanz- und Pflegemaßnahmen innerhalb der Grünflächen zu realisieren um:

1. der Verkehrssicherungspflicht am Waldrand durch die Entnahme der nicht standortgerechten Hybridpappeln zu entsprechen,
2. ein Kompensationswirkung parallel zu den Eingriffen zu erzielen,
3. eine grüngestalterische Aufwertung des Baugebietes zu erreichen.

Innerhalb von 5 Jahren nach Vollzug der Pflanz – und Pflegemaßnahmen ist vor Ablauf der jeweiligen Gewährleistungszeiten eine Ausführungs- und Anwuchskontrolle der Pflanzungen vorzunehmen, um die festgesetzten Planungsziele innerhalb der Kompensationsflächen zu erreichen. Im Zuge dieser Monitoring-Maßnahme ist der auch Zeitraum bis zur nächsten Überprüfung festzulegen.

### 3. c) allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36-06 Winckelmannstraße/Ludwig-Frank-Straße wird in der Hansestadt Salzwedel ein neues Wohngebiet mit 38 Bauplätzen für den Einfamilienhausbau ausgewiesen. Die Planung zielt darauf, das vorhandene Baugebiet „Südliche Ludwig-Frank-Straße“ nach Westen zu erweitern. Um den Belangen der Kompensation, der Ortsrandgestaltung, der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung und des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen, soll das geplante Wohngebiet im Süden und Westen von naturnah gestalteten Grünflächen eingefasst werden.

In der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass es sich insgesamt um ein konfliktarmes Plangebiet handelt. Bei keinem der umweltrelevanten Schutzgüter ist ein besonderer Schutzbedarf festzustellen.

Die infolge der Planung zugelassene Versiegelung von bis zu 1,76 ha Boden stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Der Boden verliert in den überbauten Bereichen auf Dauer seine natürliche Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Wasserfilter und -speicher, Bodenpuffer und Produktionsstandort sowie seine Funktion für die Klimaregulierung. Die zusätzlichen Eingriffe durch Bodenversiegelung können nicht funktionsbezogen durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden, sind aber im Rahmen der Eingriffsregelung durch Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der Grünflächen ersatzweise auszugleichen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können insgesamt im Plangebiet kompensiert werden.

Nach dem seit dem 01.01.2009 geltenden Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG) sind Bauherren bei Neubauten vom Grundsatz her verpflichtet, ihren Wärmebedarf zu einem bestimmten Anteil aus erneuerbaren Energien zu decken. Für das Plangebiet wird empfohlen, bei der Bauplanung Anlagen zur Solarenergiegewinnung oder zur Erdwärmennutzung zu berücksichtigen.

Als Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass nach Umsetzung der Planung voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen von umweltrelevanten Schutzgütern im Plangebiet und in dem angrenzenden Wirkraum verbleiben werden.

Der Rat der Hansestadt Salzwedel hat die Begründung und den Umweltbericht im Rahmen des Satzungsbeschlusses in seiner Sitzung am 10.03.2010 gebilligt.

Salzwedel, den 19.03.2010

gez. Danicke

.....  
- Die Bürgermeisterin -

## **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 36-06 "Winckelmannstraße /Ludwig-Frank-Straße" mit örtlicher Bauvorschrift**

Die Planung zielt darauf, das vorhandene Baugebiet „Südliche Ludwig-Frank-Straße“ nach Westen zu erweitern. Es sollen ca. 38 Baugrundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau in der Salzwedeler Kernstadt bereitgestellt werden. Um den Belangen der Kompensation, der Ortsrandgestaltung, der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung und des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen, soll das geplante Wohngebiet im Süden und Westen von naturnah gestalteten Grünflächen eingefasst werden.

In der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass es sich insgesamt um ein konfliktarmes Plangebiet handelt. Bei keinem der umweltrelevanten Schutzgüter ist ein besonderer Schutzbedarf festzustellen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können insgesamt im Plangebiet kompensiert werden.

Bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen oder Stellungnahmen seitens der Bürger vorgebracht.

In der ersten Behördenbeteiligung hatte u.a. das Landesverwaltungsamt - Referat Raumordnung und Landesplanung - ein Bedarfsnachweis für die Ausweisung von weiterem Wohnbauland gefordert. Die Stadt hat in der Begründung nachgewiesen, dass trotz der schrumpfenden Bevölkerung und des Überangebotes an Mietwohnungen in Salzwedel eine Basis-Nachfrage nach Wohnbauland für den Einfamilienhaus-Markt in der Kernstadt besteht. Der Nachweis wurde von den Trägern der Landesplanung durch eine positive landesplanerische Stellungnahme im zweiten Beteiligungsverfahren gebilligt.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie hat in beiden Beteiligungsverfahren auf eine im Planungsraum befindliche Verdachtsfläche für archäologische Kulturdenkmale hingewiesen und die Durchführung eines zweistufigen Dokumentationsverfahrens gefordert (1. Schritt: rasterartige Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit dem LDA). Der Planungsträger hat die Verdachtsfläche nachrichtlich in den Flächennutzungsplan und in die Begründung übernommen. Die Stadt wird im Zuge der weiteren Erschließungsplanung Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie aufnehmen und die notwendigen Vereinbarungen und Maßnahmen treffen, um den gesetzlichen Dokumentationspflichten zu entsprechen.

Die fachlichen Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergwesen bezüglich der tonig/schluffigen Bodenverhältnisse und der teilweise geringen Versickerungseignung des Bodens sind in Begründung aufgenommen worden. Vor Beginn der Ausführungsplanung werden Baugrunduntersuchungen vorgenommen.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) hatte in der ersten Behördenbeteiligung den Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche an der Magdeburger Straße gefordert. Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde daraufhin nach Südosten erweitert, um die dort bestehenden Ackerflächen als Fläche für die Landwirtschaft auszuweisen. Bisher waren diese Flächen als Fläche für Wald dargestellt.

Das ALFF sowie der Altmarkkreis (SG Ländlicher Raum /offene Vermögensfragen) haben in beiden Beteiligungsverfahren verlangt, Ersatzflächen für den Pächter der verloren gehenden landwirtschaftlichen Flächen bereitzustellen. Die Stadt ist Eigentümerin der Plangebietsflächen. Sie wird das Pachtverhältnis und in gütlicher Einigung mit dem betreffenden Betrieb kündigen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist ein unmittelbarer Flächenausgleich für die verloren gehende Nutzfläche nicht möglich.

Die Untere Immissionsschutzbehörde hatte gefordert, die Erweiterungsfläche so vor Verkehrslärm zu schützen, dass die für allgemeine Wohngebiete angegebenen Orientierungswerte der DIN 18005 vollends eingehalten werden. Um das geforderte Optimum zu erreichen wäre eine Erhöhung des Lärmschutzwalles auf über 8 m und eine Verlängerung des Walls in den angrenzenden Wald hinein erforderlich. Die Stadt greift diese Forderung u.a. aus Gründen des Walderhaltes, der Vermeidung von Eingriffen in das Orts- und Landschaftsbildes sowie aufgrund der unverhältnismäßigen Kosten-Nutzen-Relation nicht auf. Es wird stattdessen das Lärmschutzkonzept des Nachbarbebauungsplanes auf da Plangebiet übertragen, dass auf eine Kombination aus aktiven und passiven Lärmschutzvorkehrungen sowie auf Abstand setzt.

Die im Rahmen der ersten Behördenbeteiligung vorgebrachten Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde konnten planerisch ausgeräumt werden. Die im zweiten Beteiligungsschritt vorgebrachten Anregungen zur zeitlichen Umsetzung und Überprüfung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind als Monitoring-Maßnahmen in den Umweltbericht übernommen worden.

gez. Danicke

.....  
- Die Bürgermeisterin-

Anlage 1: Wohnbauland in verbindlich beplanten Gebieten seit 1991 - Bereich Kernstadt Salzwedel -

| B-Plan Nr. | Bezeichnung   | Größe        |                          | Kapazität  |           | bebaut/vergeben |           | Freie Flächen für EZFH |                 | Zustand der Erschließung                  | davon real verfügbar<br>ha | davon im Eigentum der Stadt<br>ha | Besonderheiten  |
|------------|---|--------------|--------------------------|------------|-----------|-----------------|-----------|------------------------|-----------------|---|----------------------------|-----------------------------------|---|
|            |   | Gesamt<br>ha | Wohnbau-<br>Fläche<br>ha | EZFH<br>WE | MFH<br>WE | EZFH<br>WE      | MFH<br>WE | EZFH<br>WE             | ha              |   |                            |                                   |   |
| 3-91       | Wohngebiet südlich K.-Gaedcke-Straße                    | 9,7          | 7,5                      | 125        | 83        | 125             | 83        | -                      | -               |   |                            |                                   | vollständig bebaut  |
| 6-91       | Berufsschulkomplex Siebeneichen                         | 0,7          | 0,5                      | 5          | -         | 5               | -         |                        |                 |   |                            |                                   | vollständig bebaut  |
| 9-92       | Böddenstedt-Wohrsberg                                   | 11,5         | 8,6                      | 93         | 18        | 93              | 18        |                        |                 |   |                            |                                   | vollständig bebaut  |
| 12-93      | Siedlung Ost (WA+MI+Erschließung)                       | 2,9          | 2,3                      | 27         | -         | 27              | -         |                        |                 |   |                            |                                   | vollständig bebaut  |
| 14-93 (3)  | Braunschweiger Straße                                   | 0,76         | 0,7                      | 9          | -         | 9               | -         |                        |                 |   |                            |                                   | vollständig bebaut  |
| VEP 4      | Wohngebiet Lipsi  | 0,74         | 0,63                     | 21         | -         | 21              | -         |                        |                 |   |                            |                                   | vollständig bebaut  |
| VEP 7      | Wohnpark "Am Hagengraben"                               | 1,4          | 0,9                      | -          | 85        | -               | 85        |                        |                 |   |                            |                                   | vollständig bebaut  |
| VEP 9      | "Wohnen an der Münze"                                   | 0,47         | 0,27                     | -          | 40        | -               | 40        |                        |                 |   |                            |                                   | vollständig bebaut  |
| 4-91(1)    | Wohngebiet nördlich Arendseer Straße                    | 7,5          | 4,1                      | 21         | 102       | 14              | 66        | (7)                    | (0,42)          | erschlossen (für MFH)                     |                            |                                   | Restflächen nicht vermark-<br>bar, weil sie unmittelbar an<br>sechsgeschossigen Platten-<br>bau grenzen. Stadt plant<br><b>Umwandlung in Grünfläche<br/>1,15 ha</b> |
| 4-91(2)    | Wohngebiet nördlich Arendseer Straße/ Groß Chüdener Weg | 9,0          | 6,7                      | 96         | -         | 83              | 0         | 3<br>(10)              | 0,24<br>(0,91)  | erschlossen<br>unerschlossen              | 0,24                       | 0,24                              | kein Interesse des Eigentü-<br>mers an Erschließung und<br>Vermarktung  |
| 10-92      | Gardelegener Straße/<br>Windmühlenbreite                | 4,8          | 2,7                      | 23         | -         | 13              | 0         | 3<br>(7)               | 0,27<br>(0,71)  | erschlossen<br>unerschlossen              | 0,27                       | 0,17                              | Umlegung erforderlich, Ei-<br>gentümer nicht bereit   |
| 14-93(1)   | Braunschweiger Straße                                   | 3,8          | 2,2                      | 16         | 93        | 14              | 12        | 2                      | 0,13<br>( 0,85) | erschlossen<br>unerschlossen<br>(für MFH) | 0,13                       | 0                                 | Eigentümer kann Erschlie-<br>ßungsvertrag nicht erfüllen  |

|          |   |      |     |     |    |     |   |      |        |               |      |      |  |
|----------|---|------|-----|-----|----|-----|---|------|--------|---------------|------|------|--|
| 14-93(2) | Braunschweiger Str./Sienauer Weg        | 21,3 | 7,2 | 116 | 0  | 101 | 0 | 8    | 0,7    | erschlossen   | 0,7  | 0,31 | 7 städtische Grundstücke an stark befahrender Landesstraße nicht vermarktbar |
|          |   |      |     |     |    |     |   | (7)  | (0,62) |               |      |      |  |
| 19-96(1) | Feldstraße/Hoyersburger Straße          | 4,5  | 2,3 | 31  | 0  | 9   | 0 | 13   | 1,18   | erschlossen   | 1,18 | 0,17 | Umlegung erforderlich, Eigentümer nicht bereit                               |
|          |   |      |     |     |    |     |   | (9)  | (0,94) | unerschlossen |      |      |  |
| 20-96    | Am Windmühlenberg                       | 6,4  | 1,9 | 16  | 18 | 0   | 0 | (16) | (1,5)  | unerschlossen |      |      | Umlegung erforderlich, Eigentümer kein Interesse                             |
| 24-98    | Südliche Ludwig-Frank-Straße            | 5,8  | 2,7 | 32  | 0  | 20  | 0 | 1    | 0,1    | erschlossen   | 0,1  | 0,1  | Privatflächen sind Gärten bebauter Wohngrundstücke, nicht verfügbar          |
|          |   |      |     |     |    |     |   | (11) | (0,8)  |               |      |      |  |
| 29-00    | Wohngebiet verlängerte Max-Adler-Straße | 2,0  | 1,4 | 17  | 0  | 15  | 0 | 2    | 0,12   | erschlossen   | 0,12 | 0    |  |
| 31-02    | Wohngebiet Heinestraße/Fichtestraße     | 1,7  | 0,9 | 8   | 0  | 5   | 0 | 3    | 0,24   | erschlossen   | 0,24 | 0,24 |  |
| VEP 8    | Ackerhof Kricheldorf                    | 1,1  | 1,0 | 11  | 0  | 6   | 0 | 5    | 0,43   | erschlossen   | 0,43 | 0    |  |

| Wohnbauland in verbindlich beplanten Gebieten seit 1991 | Größe        |               | Kapazität  |            | bebaut/vergeben |            | Freie Flächen für EZFH - Bau |                | davon real verfügbar | davon im Eigentum der Stadt |
|---|--------------|---------------|------------|------------|-----------------|------------|------------------------------|----------------|----------------------|-----------------------------|
|   | Gesamt       | Wohnbaufläche | EZFH       | MFH        | EZFH            | MFH        | WE                           | ha             |                      |                             |
|   | ha           | ha            | WE         | WE         | WE              | WE         | WE                           | ha             | ha                   | ha                          |
| <b>Bepanter Bereich - Kernstadt -</b>                   | <b>96,07</b> | <b>54,5</b>   | <b>667</b> | <b>439</b> | <b>560</b>      | <b>304</b> | <b>45</b>                    | <b>3,41</b>    | <b>3,41</b>          | <b>1,23</b>                 |
|   |              |               |            |            |                 |            | <b>(+67)</b>                 | <b>(+6,31)</b> |                      |                             |

Anlage 2: Wohnbauland in verbindlich beplanten Gebieten seit 1991 - Bereich Ortsteile Salzwedel –

|           | B-Plan Nr.<br>Bezeichnung               | Größe        |                          | Kapazität  |           | bebaut<br>/vergeben | Freie Flächen für |               | Zustand der<br>Erschließung | davon real<br>verfügbar | davon im<br>Eigen-<br>tum der<br>Stadt | Besonderheiten   |
|-----------|---|--------------|--------------------------|------------|-----------|---------------------|-------------------|---------------|-----------------------------|-------------------------|--|--|
|           |   | Gesamt<br>ha | Wohnbau-<br>Fläche<br>ha | EZFH<br>WE | MFH<br>WE |                     | EZFH<br>WE        | WE            |                             |                         |  |  |
| Brietz    | Im Eichengrund<br>(B-Plan außer Kraft)  | 2,1          | 1,6                      | 34         | 0         | 34                  |                   |               |                             |                         |  | B-Plan ist aufgehoben,<br>1,6 ha bebaut, 1,2 ha Baulücken,<br><b>3,95 ha Bauland entfallen</b>   |
|           | Am Sandberg/Achterstr.                  | 2,3          | 1,7                      | 15         | 0         | 15                  |                   |               |                             |                         |  |  |
|           | Mühlenweg                               | 0,75         | 0,53                     | 6          | 0         | 6                   |                   |               |                             |                         |  |  |
|           | Steindamm                               | 1,6          | 1,2                      | 13         | 0         | 13                  |                   |               |                             |                         |  |  |
|           | Abrundungssatzung 1+2<br>Am Klingenberg | 2,4          | 2,2                      | 17         | 0         | 12                  | 5                 | 0,76          | erschlossen                 | 0,76                    |  | zz. Gartennutzung  |
| Chüttlitz | Chüttlitz I                             | 4,0          | 3,3                      | 35         | 0         | 34                  | 1                 | 0,054         | erschlossen                 | 0,054                   | -                                      |  |
|           | VE-Plan Wohnpark Alter<br>Stadtweg      | 6,1          | 4,2                      | 49         | 0         | 48                  | 1                 | 0,066         | erschlossen                 | 0,066                   |  | keine Erschließung des 2. BA<br>Vorhabenträger hat Durchführung<br>aufgegeben. VE-Plan faktisch<br>funktionslos. <b>(2,3 ha entfallen)</b> |
|           |   |              |                          | 25         | 0         | 0                   | <b>(25)</b>       | <b>(2,3)</b>  | unerschlossen               |                         |  |  |
| Dambeck   | Ergänzungssatzung Nr.1<br>Stegel        | 0,26         | 0,26                     | 2          | 0         | 1                   | 1                 | 0,11          | erschlossen                 | 0,11                    |  |  |
| Buchwitz  | I (Chüdener Straße)                     | 0,9          | 0,6                      | 6          | 0         | 6                   |                   |               |                             |                         |  |  |
|           | III (Stadtweg, nördl.)                  | 0,5          | 0,4                      | 4          | 0         | 4                   |                   |               |                             |                         |  |  |
|           | Am ehemal. Bahnhof                      | 0,4          | 0,23                     | 3          | 0         | 3                   |                   |               |                             |                         |  |  |
|           | Abrundungssatzung Nr. 1<br>Lindenstraße | 0,27         | 0,27                     | 3          | 0         | 3                   |                   |               |                             |                         |  |  |
|           | Abrundungssatzung<br>Groß Chüdener Weg  | 0,4          | 0,4                      | 5          | 0         | 5                   |                   |               |                             |                         |  |  |
|           | II (Stadtweg, südlich)                  | 0,99         | 0,72                     | 7          | 0         | 5                   | 2                 | 0,22          | erschlossen                 | 0,22                    |  |  |
|           | IV (Am Busch)                           | 0,93         | 0,83                     | 11         | 0         | 10                  | 1                 | 0,053         | erschlossen                 | 0,053                   |  |  |
|           | V (Am Stadtweg)                         | 1,48         | 1,25                     | 16         | 0         | 0                   | <b>(16)</b>       | <b>(1,48)</b> | unerschlossen               |                         |  | Die Planung ist kurz- und mittel-<br>fristig nicht realisierbar. <b>(1,48 ha<br/>entfallen)</b>  |
| Mahlsd.   | VE-Plan Bahnhofstraße                   | 1,0          | 0,8                      | 10         | 0         | 6                   | 4                 | 0,32          |                             | 0,32                    |  |  |

| Wohnbauland in verbindlich be-<br>planten Gebieten seit 1991    | Größe        | Wohnbau-<br>Fläche | Kapazität  |           | bebaut<br>/vergeben | Freie Flächen für   |                         | davon real<br>verfügbar | davon im<br>Eigen-<br>tum der<br>Stadt |
|---|--------------|--------------------|------------|-----------|---------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|--|
|   | ha           | ha                 | EZFH<br>WE | MFH<br>WE | EZFH<br>WE          | WE                  | ha                      | ha                      | ha                                     |
| <b>Bepanter Bereich - Ortsteile –<br/>(aufgegebene Flächen)</b> | <b>26,38</b> | <b>20,51</b>       | <b>261</b> |           | <b>205</b>          | <b>15<br/>(+45)</b> | <b>1,58<br/>(+3,78)</b> | <b>1,58</b>             | <b>0</b>                               |

### Anlage 3: Wohnbaulandbedarf

| Wohnbauland<br>1991 - 2008                              | Größe         |                          | Kapazität  |            | bebaut/vergeben |            | Freie Flächen für<br>EZFH - Bau |                          | davon real<br>verfügbar | davon im Ei-<br>gentum der<br>Stadt |
|---|---------------|--------------------------|------------|------------|-----------------|------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
|   | Gesamt<br>ha  | Wohnbau-<br>Fläche<br>ha | EZFH<br>WE | MFH<br>WE  | EZFH<br>WE      | MFH<br>WE  | WE                              | ha                       |                         |                                     |
| Bepanter Bereich - Kernstadt -                          | 96,07         | 54,5                     | 667        | 439        | 560             | 304        | 45<br>(+67)                     | 3,41<br>(+6,31)          | 3,41                    | 1,23                                |
| Baulückenbebauung Kernstadt                             |               |                          |            |            | 165             | 181        |                                 |                          |                         |                                     |
| Bepanter Bereich - Ortsteile –<br>(aufgegebene Flächen) | 26,38         | 20,51                    | 261        |            | 205             | 0          | 15<br>(+45)                     | 1,58<br>(+3,78)          | 1,58                    | 0                                   |
| Baulückenbebauung Ortsteile                             |               |                          |            |            | 113             | 0          |                                 |                          |                         |                                     |
| <b>Gesamt Hansestadt Salzwedel</b>                      | <b>122,45</b> | <b>75,51</b>             | <b>928</b> | <b>439</b> | <b>1.043</b>    | <b>485</b> | <b>60<br/>(+107)</b>            | <b>4,99<br/>(+10,09)</b> | <b><u>4,99</u></b>      | <b><u>1,23</u></b>                  |

|   |                   |  |                                 |                   |  |  |  |  |  |
|---|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|--|--|--|--|--|
| <b>Realisierte Neubauten pro Jahr im<br/>Durchschnitt</b>                                       |                   |  | <b>EZFH<br/>58<br/>WE /Jahr</b> | <b>MFH<br/>27</b> |  |  |  |  |  |
| <b>Verbrauchtes Wohnbauland<br/>pro Jahr im Durchschnitt<br/>(ohne Baulückenbebauung)</b>       | <b>ca. 3,3 ha</b> |  |                                 |                   |  |  |  |  |  |
| <b>Geschätzter Wohnbaulandbedarf<br/>im Durchschnitt 2010-2015<br/>(ohne Baulückenbebauung)</b> | <b>ca. 1,9 ha</b> |  | <b>EZFH<br/>29<br/>WE /Jahr</b> | <b>MFH<br/>0</b>  |  |  |  |  |  |

#### Zusammenfassung:

In der Hansestadt Salzwedel sind im Zeitraum 1991 -2008 im Durchschnitt pro Jahr 58 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 27 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet worden. Der Verbrauch an Nettowohnbauland lag im Durchschnitt bei etwa 3,3 ha Bauland pro Jahr.

Angesichts der negativen Bevölkerungsentwicklung ist ein deutlicher Rückgang des Baulandbedarfes zu erwarten. Insbesondere im Mehrfamilienhaussektor ist der Markt derzeit gesättigt. Da die Einfamilienhausquote in Salzwedel noch weit unterhalb des Landesdurchschnitts liegt, ist von einem weiteren Nachholbedarf im Einfamilienhaussektor auszugehen. Für die nächsten 6 Jahre wird der Wohnbaulandbedarf auf ca. 1,9 ha Bauland pro Jahr geschätzt (29 WE/Jahr \*660 qm/WE). Für den Zeitraum 2010 -2015 ergibt sich damit einen Nettobaulandbedarf von insgesamt 11,4 ha.

Für kurzfristige Baulandnachfrage (2010-2015) stehen real in der Kernstadt nur ca. 3,41 ha - in den Ortsteilen ca. 1,58 ha - Bauland in beplanten Gebieten zur Verfügung (ca. 60 Bauplätze). Die Stadt verfügt über nur 1,23 ha marktgängiges Bauland (ca. 15 Bauplätze). Sie kann damit keine aktive Baulandpolitik betreiben. Um der wachsenden Bevölkerungs-Abwanderung und der damit verbundenen Schwächung des Mittelzentrums Salzwedel entgegenzuwirken, bedarf es dringend der Bereitstellung von attraktivem und kostengünstigem Bauland in der Kernstadt.