

Hansestadt Salzwedel

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans 1-91 „Gewerbegebiet Schillerstraße“

Urschrift Januar 2017



Übersicht des Plangebietes in der Stadt Salzwedel (ohne Maßstab) –
Luftbild© GeoBasis-DE/ LVerM GEO LSA, 2014/A18-P35431/2010 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

Inhaltsverzeichnis

Teil A

1. Rechtsgrundlage
2. Veranlassung
 - 2.1. Voraussetzungen, Ziele und Notwendigkeit
 - 2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
 - 2.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan
 - 3.1. Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse
 - 3.2. Bodenbeschaffenheit
 - 3.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur
 - 3.4. Nutzung, Freiflächen und Landschaftsbild
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3. Höhenbezugspunkt
 - 4.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 4.5. Öffentliche und private Verkehrsanlagen, Erschließung
 - 4.6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
 - 4.7. Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Fassadengrün
 - 4.8. Flächen für Versorgungsanlagen/Leitungen
 - 4.9. Weitere textliche Festsetzungen zum Schutz der Wohnbebauung
 - 4.10. Festsetzungen zum Schutz des Landschaftsbildes
 - 4.11. Hinweise
5. Durchführung des Bebauungsplans
 - 5.1. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung
 - 5.2. Sonstige Maßnahmen
6. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange
 - 6.1. Erschließung
 - 6.2. Wirtschaftliche Belange
 - 6.3. Landwirtschaftliche Belange
 - 6.4. Umweltbelange und sonstige öffentliche Belange
7. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange
8. Zusammenfassung
9. Flächenbilanz

Teil B

Umweltbericht

Teil A

1. Rechtsgrundlage

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage der §§ 1-4c und 8-12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) und der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Veranlassung

2.1 Voraussetzungen, Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Ein ansässiges Unternehmen beabsichtigt, sein am Standort bereits befindliches Betriebsgelände vertraglich umzugestalten und zu erweitern. Die geplante Erweiterung steht dabei jedoch im Konflikt mit derzeitigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans. Um eine geordnete und vertragliche Erweiterung des Betriebes am Standort zu ermöglichen, beabsichtigt die Hansestadt Salzwedel, die Änderung des Bebauungsplans zu betreiben.

2.2 Begründung des gewählten Änderungsumfangs

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

Ziel der Planung ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Verbindung mit der Erhaltung dauerhafter Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen am Standort und Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen zum Erhalt der Wertschöpfung in der Region. Dies soll im Einklang mit den wirtschaftlichen Notwendigkeiten der ansässigen Unternehmen und den bereits gültigen Einschränkungen im bestehenden Plangebiet, die vorrangig dem Schutz der Umgebung dienen, erfolgen.

1. Entwicklungsabsichten der Hansestadt Salzwedel

Der Änderung des Bebauungsplans stehen keine anderweitigen Entwicklungsabsichten der Hansestadt Salzwedel entgegen. Für das Plangebiet und seine Umgebung liegen keine sonstigen oder entgegenstehenden Planungs- und Entwicklungsabsichten vor, die mit einer Verwirklichung des im Plangebiet beabsichtigten Vorhabens im Konflikt stehen. Die Änderung der bisherigen Festsetzungen umfasst dabei grundsätzlich bestehende Regelungen zur baulichen Nutzung innerhalb der bereits geltenden Plangebietsfläche. Erweiterungen des Plangebietes erfolgen lediglich zur Einbeziehung bisher außerhalb liegender Ausgleichs- und Verkehrsflächen.

2. Änderungsumfang

Die Gornig GmbH & Co.KG, als ansässiges Unternehmen, plant die Erweiterung ihrer Betriebsanlagen / Gebäude am Standort Schillerstraße. Der Betrieb ist als Großhandelsunternehmen im Bereich der Haustechnik/Sanitär und Heizungsanlagen tätig und erfüllt die Voraussetzung des § 6 BauNVO als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb. Mit Anzeige der Planungsabsicht und erfolgter Prüfung und Eröffnung eines Verfahrens ergeben sich folgende grundsätzliche Änderungen:

1. Der Geltungsbereich des Plans ist mit Ausnahme der Einbeziehung von Ausgleichsflächen unberührt, alle beabsichtigten Änderungen erfolgen innerhalb des bestehenden Gebietes.
2. Die grundsätzliche Festlegung, eingeschränktes Gewerbegebiet, ist unberührt, ebenso die Festsetzungen zur GFZ/GRZ und der Geschossigkeit.
3. Es ergeben sich Widersprüche zu bisherigen Festsetzungen:
 - Widersprüche bestehen zu den Höhenfestsetzungen, bisher Traufhöhe 8,00 m, hier wird eine Klarstellung für die insgesamt zulässigen Gebäudehöhen notwendig;
 - Die Baugrenzen südwestlich sollen angepasst werden;

- Bestehende Leitungszonen für Trinkwasser und Gas sollen aus den geplanten Baufenster heraus umverlegt werden, soweit die Notwendigkeit zur Festsetzung überhaupt noch besteht, sollen diese an den westlichen Gebietsrand zusammengefasst werden;
- Die grünordnerischen Festsetzungen im Süden und Westen, angrenzend an die Wohnbebauung, müssen neu gefasst werden;
- Die Regenentwässerung ist neu zu organisieren;
- Festsetzungen zum Schutz der Wohnbebauung müssen konkret definiert werden.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes ist festgelegt durch die Grenzen des bestehenden Plangebietes. Das Gebiet wird ergänzt durch die zugehörigen, nunmehr angrenzenden Grün- und Verkehrsflächen. Es umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung: Salzwedel

Flur: 34

Flurstücke: 143, 144, 145, 146, 172/2

Teilflächen der Flurstücke: 168/1, 169/1, 172/3, 279/1, 390, 425, 630, 631, 900/166

Das Plangebiet des Bereiches der 3. Änderung hat eine Größe von 3,21 ha

2.4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet der Kernstadt der Hansestadt Salzwedel stellt die Fläche als gewerbliche Baufläche dar. Die Art der Nutzung – eingeschränktes Gewerbegebiet - wird nicht verändert, so dass auch die Planänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Die Vorgaben der Landesplanung und des Regionalen Entwicklungsplanes Altmark bleiben durch die Anpassung des Gebietes unberührt und entsprechen ansonsten den dort genannten Zielsetzungen, hier Stärkung und Entwicklung der Hansestadt Salzwedel als Mittelzentrum, indem einem mittelständischen Unternehmen durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen eine Umgestaltung und Erweiterung am Standort Salzwedel ermöglicht wird.

Da es sich bei der Planänderung lediglich um die Änderung von Festsetzungen innerhalb eines bereits beplanten und bebauten Gewerbegebiets handelt, stellt die oberen Landesplanungsbehörde in ihrer Stellungnahme vom 17.02.2015 fest, dass die vorgesehene Planänderung nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist. Die Belange der Raumordnung werden nicht berührt.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

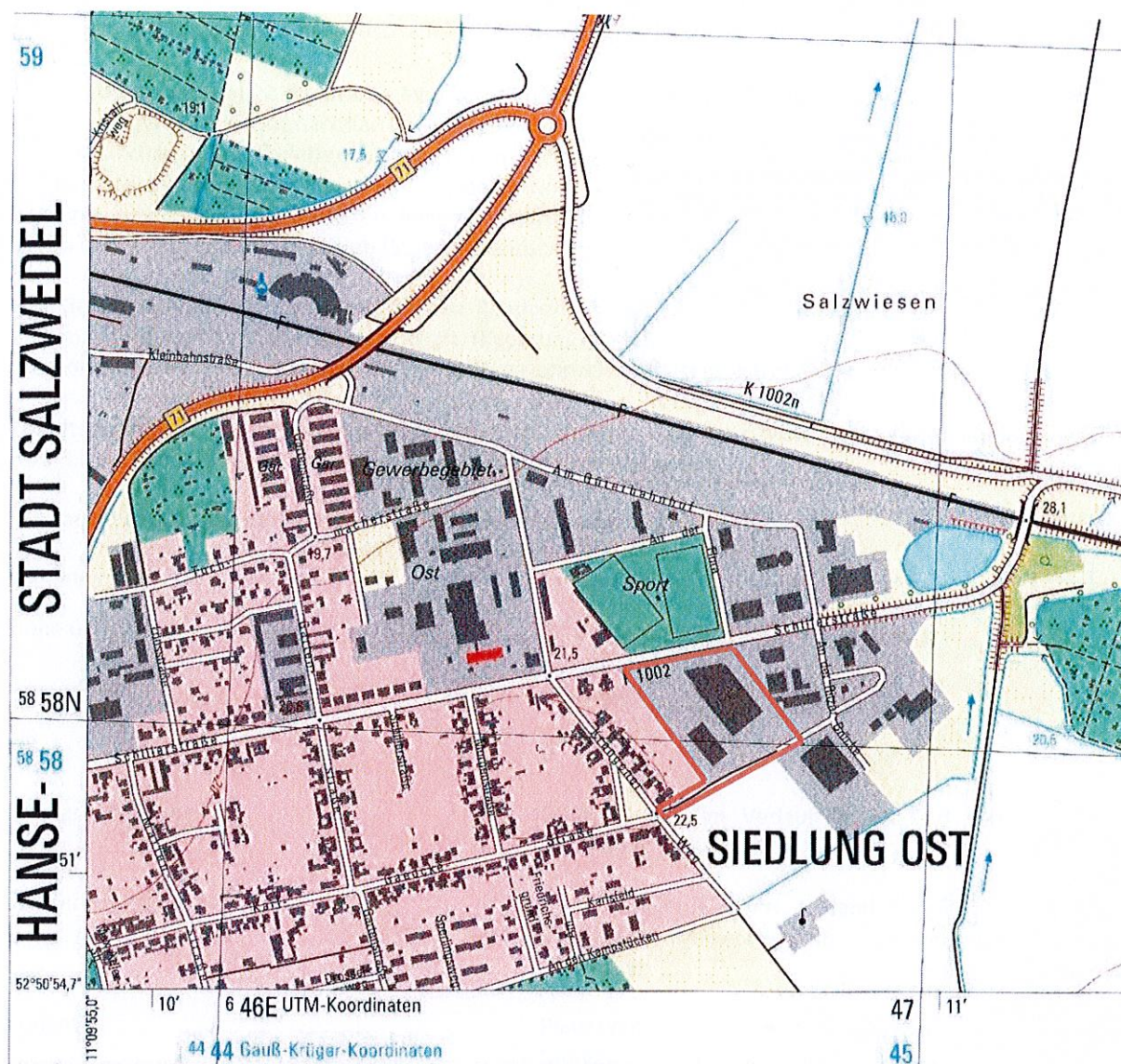
3.1. Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse

Die Hansestadt Salzwedel befindet sich im nördlichen Bereich des Altmarkkreises Salzwedel in Sachsen-Anhalt. Durch sie führen die Bundesstraßen 71, 190 und 248. Anbindungen bestehen in Richtung Magdeburg A 14, Uelzen, Wolfsburg A 39, Richtung Seehausen/Osterburg und Lüchow/Dannenberg. Bahnverbindungen bestehen nach Stendal und Uelzen (Amerikalinie).

Das Plangebiet selbst befindet sich im östlichen Randbereich, im Innenbereich der Hansestadt Salzwedel an der Schillerstraße, ehemals K 1002, Ausfahrt Richtung Norden, Ritze / Chüden.

Das Gebiet liegt auf einer Höhenlage von ca. 22 m ü.NHN und ist insgesamt durch geringe Höhenunterschiede gekennzeichnet. Das Umfeld des geplanten Standortes wird bestimmt durch Wohn- und Gewerbeflächen, südlich grenzen Landwirtschaftsflächen hin zur offenen Landschaft an. Bedingt durch die gewerbliche Überprägung ist kaum noch ursprüngliche Vegetation vorhanden. Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt über die Schillerstraße, ehemals K 1002, die im weiteren Verlauf stadteinwärts an das Netz der Bundesstraßen anbindet. Eine weitere Anbindung an das Bundesstraßennetz besteht ortsaußwärts.

Die Lage und ein Überblick zur Geländestruktur sind aus der beigefügten Abbildung auf Basis der topographischen Karte ersichtlich.



Kartenausschnitt Auszug TK 10 – 3133NW (c) GeoBasis-DE / Lverm Geo LSA 2014/G01-5008524-2014

3.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet der Änderung hat eine Größe von ca. 3,21 ha. Es umfasst die folgenden Flurstücke im Ganzen bzw. Teilflächen:

Gemarkung: Salzwedel	Flur: 34	Flurstücke:	143 (HDL)	6506 m2
			144 (HDL)	6429 m2
			145 (HDL)	4411 m2
			146 (HDL)	9892 m2
			172/2 (STV)	544 m2
		Teilflächen:	168/1 (LWS)	444 m2
			169/1 (LWS)	396 m2
			172/3 (STV)	53 m2
			279/1 (STV)	7 m2
			390 (GRÜ)	104 m2
			425 (STV)	10 m2
			630 (STV)	28 m2
			631 (GRÜ)	1180 m2
			900/166 (LWS)	2140 m2

3.4. Nutzung, Freiflächen und Landschaftsbild, Bodenbeschaffenheit

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

Die Westlichen Altmarkplatten gehören dem schon subatlantisch geprägten Binnentieflandklima des Niederelbegebietes und der Lüneburger Heide im Nordwesten und Westen an. Die Jahresmitteltemperaturen betragen rund 8,5° C, die mittleren Julitemperaturen 17,5° C. Die Niederschläge erreichen im Westen 600 mm/a und sinken nach Osten hin ab (Station Arendsee 578 mm/a).

Das Gebiet befindet sich im nordöstlichen Randbereich der Hansestadt Salzwedel, als Mittelzentrum der Region, im Übergang zur offenen Landschaft, Niederungsgebiet.

Die Höhenlage ist durch Höhen um 22 m ü.NHN gekennzeichnet, ist in sich eben, nördlich leicht abfallend.

Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Altlastenverdachtsfläche im Sinne von § 2 Abs. 3 bis 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind nicht bekannt.

Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht die Standortparameter.

Standortparameter	Kurzbeschreibung
Höhe ü. NHN	21 bis 23 m NHN
Gemarkung	Salzwedel
Flur	2
Straßenanbindung	Schillerstraße, im Verlauf östlich und westlich Anbindung an B 71 und B 248
Wasserschutzgebiete	nach gegenwärtigen Stand sind keine Wasserschutzgebiete im Standortumfeld vorhanden
Bodentyp	Pleistozäne Schwemmsande, Niederungssande, Mergel, oberflächennah lehmig-schluffige Sedimente
Schutzgebiete	Großschutzgebiete, LSG, NSG, FFH- und SPA-Gebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht ausgewiesen
Lage zu landwirtschaftlichen Nutzflächen	angrenzend an das Gebiet im Süden
Wasserversorgung	über öffentliches Netz
Löschwasser	über öffentliches Netz, natürl. Gewässer, Behälter
Stromversorgung	Anschluss an das öffentliche Netz
Abwasserentsorgung	Anschluss an das öffentliche Netz
Niederschlagswasserableitung	Versickerung und Einleitung in Regenrückhalteanlagen / Ableitung in Vorflut
Gasanlagen	über öffentliches Netz
Telekom	über öffentliches Netz

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans

Die bestehenden und geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die Nutzung des räumlichen Geltungsbereiches im Sinne der beschriebenen Zielvorstellungen ermöglichen. Nachfolgend wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 6 und 8 BauNVO wurde für das Gebiet der 3. Änderung an der bestehenden Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet mit nicht wesentlich störendem Gewerbe festgehalten. Die Einschränkung dient dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung und ist im Sinne der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an Mischgebiete zu verstehen, nach dem Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

4.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

An den bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird vom Grundsatz festgehalten. Zu konkretisieren war die Festsetzung des Höhenmaßes, da diese ungewollten Auslegungsspielraum angeboten hat. Dem folgend wurde die zulässige Gesamtgebäudehöhe nunmehr für den Bereich der 3. Änderung neu festgesetzt. Durch Anpassung der bisherigen Festsetzungen zu den Baugrenzen i.V.m. Festsetzungen zu Leitungszonen und Grünflächen wird die überbaubare Grundstücksfläche erweitert. Ziel ist hier die bisherige Festsetzung zur Grundflächenzahl auch tatsächlich zu ermöglichen. Die Baugrenze im Westen wurde dem folgend mit Neufestsetzung von Schutzbereichen für Leitungen angepasst und auf einen Abstand von 10,00 m zur Gebietsgrenze bestimmt. Zu den Wohnhäusern im westlich angrenzenden Wohngebiet besteht damit weiter ein Abstand von 50 m.

4.3. Höhenbezugspunkt

Die Höhenlage der Gebäude wird für die Teilbereiche des Plangebietes im Geltungsbereich der 3. Änderung durch die Festlegung eines einheitlichen Bezugspunktes und Angaben der maximal zulässigen Gebäudehöhe eindeutig bestimmt. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Landschaftsbildes und der angrenzenden Wohnbebauung. Die Baugrenze im Westen wurde mit Wegfall von Schutzbereichen für Gasleitungen angepasst und auf einen Abstand von 10,00 m zur Gebietsgrenze neu bestimmt.

4.4 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Leitungsrechte im Gebiet wurden neu geordnet. Dies erfolgte in Anpassung an die tatsächlich erforderlichen Verhältnisse und zur Freilegung bisher belegter, zentraler Flächen. Ausnahmen zur Sicherung von Anforderungen an den Brand- und Katastrophenschutz wurden aufgenommen. Dies erfolgte in Abstimmung mit baurechtlichen Erfordernissen und zur Optimierung von in Anspruch genommenen Flächen als Mehrfachnutzung.

4.5. Öffentliche und private Verkehrsanlagen, Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Änderungen zu Festsetzungen zu den Verkehrsflächen sind allgemeiner Art. Öffentliche Flächen sind im Wesentlichen unberührt übernommen, lediglich der südliche Geh- und Radweg war in seiner Lage anzupassen. Aufgenommen wurden textliche Festsetzungen zum privaten Verkehr mit dem Ziel, den Schutz der angrenzenden Wohnbebauung zu stärken.

4.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wurden textliche Festsetzungen zur Behandlung von Regenwasser aufgenommen. Die Möglichkeit zur Ableitung in eine Vorflut muss jedoch weiter auf Grund der geologischen Verhältnisse zeitverzögert zum Abfangen von Spitzenlasten ermöglicht werden, um einer Vernässung des Geländes vorzubeugen, hier bestehendes Regenwassersystem und Einleitung in die angrenzende Vorflut Perver Grenzgraben oder Einleitung in das öffentliche Netz.

Zur ordnungsgemäßen Regelung ist die Erstellung eines Regenwasserkonzeptes im Rahmen der jeweiligen vorhabenbegleitenden wasserrechtlichen Genehmigung notwendig.

4.7. Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Um schädliche Eingriffe in den Naturhaushalt und Boden zu vermeiden, ist es, bedingt durch geplante Änderungen, erforderlich, zusätzliche Eingriffsregelungen für das Plangebiet der 3. Änderung zu treffen. Abgeleitet aus dem Umweltbericht sind die nachfolgenden Maßnahmen geeignet, den Eingriff auszugleichen:

- ✦ Anpflanzung und Verdichtung von Seitenstreifen als Hecke als Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung im Bereich [1]
- ✦ Anpflanzung als Verschiebung bisherig andersorts vorgesehener Ausgleichmaßnahmen im Bereich [2], hier Streuobstwiese
- ✦ Erhalt und Anpflanzung von Einzelbäumen [3]
- ✦ Textliche Festsetzungen von Maßnahmen zur Begrünung innerhalb der Verkehrs- und Bauflächen zur Schaffung von versickerungsfähigen Bereichen und zum Erhalt / zur Verdichtung vorhandener Baumpflanzungen

Bei der Ermittlung des Eingriffs wurden bisherige, bereits bebaute und befestigte Bereiche mit berücksichtigt. Die Gegenüberstellung wird in der Eingriffsbilanz dokumentiert. Grundsätzlich werden die bisher vorgesehenen Maßnahmen lediglich umgelenkt, Änderungen an den überbaubaren Flächen erfolgen nur geringfügig. Als Ausgleich wird hier die Fläche [2] neu einbezogen und entwickelt. Diese Festsetzungen dienen ausschließlich der Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich der 3. Änderung.

Die übrigen Festsetzungen für das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans 1-91 gelten weiter fort.

4.8. Flächen für Versorgungsanlagen / Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

Das Gebiet quert eine Hauptversorgungsleitung für das Trinkwassernetz. Bisher teilt diese das Plangebiet innerhalb der Baufenster und verhindert eine effektive Grundstücksnutzung. Eine zusätzlich vorhandene Leitungstrasse einer Gasleitung ist dagegen ungenutzt. Um die bisher belegten Flächen freizulenken, sollen diese Trassen am Gebietsrand einheitlich zusammengefasst werden. Die Festsetzung dient zur Planungssicherheit des Versorgungsträgers und der Optimierung der gewerblich nutzbaren Flächen.

4.9. Weitere textliche Festsetzungen zum Schutz der Wohnbebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Textlich werden Maßnahmen zur Organisation des privaten Verkehrs, und zum Lärmschutz für das Gebiet der 3. Änderung festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor schädlichen Lärmeinflüssen.

4.10. Festsetzungen zum Schutz des Landschaftsbildes (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs.4 BauGB)

Zum Schutz des Landschaftsbildes wurden Festsetzungen zur Ausbildung der Baukörper bezüglich ihrer Farbwirkung und Eingrünung mit Kletterpflanzen getroffen. Ziel ist eine Vermeidung der Überbetonung höherer, raumgreifender Gebäude.

4.11. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

a. UIB: Gemäß Anregung der unteren Immissionsschutzbehörde sollten zusätzlich zu der Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet zum Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte 55 dB(A)tags und 40 dB(A) nachts für den Beurteilungspegel eines Mischgebietes in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden. Der Anregung wird durch die textliche Festsetzung § 4 Abs. 5 gefolgt.

Die Festsetzung erfolgt in Hinblick auf sich überlagernde Schallquellen im bestehenden Gewerbegebiet und durch Gewerbe- und Verkehrslärm.

- b. Weitere Forderungen des Katastrophenschutzes bestehen nicht, die Kampfmittelfreiheit ist gesondert, vorhabenbezogen zu prüfen.
- c. UWB: Vorhaben im Gebiet bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis, da Oberflächenwasser regelmäßig abzuleiten ist. Eine Behandlung im Gebiet soll über abgedichtete Verdunstungsbecken mit Vorflutanschluss zum Perver Grenzgraben erfolgen. Eine Einleitung in das öffentliche Netz ist alternativ vorhabenbezogen zu prüfen.
- d. UBB: Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt, bei unerwartetem Aufschluss ist die untere Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung einzubeziehen.
- e. Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt, bei unerwarteten Funden und Befunden ist die untere Denkmalbehörde einzubeziehen.

5. Durchführung des Bebauungsplans

5.1. Maßnahmen – Kosten – Finanzierung

Die Durchführung des Bebauungsplans erfordert:

- Anpassung der verkehrstechnische Erschließung des Gebietes, hier Zufahrten
- Umverlegung von Versorgungsleitungen
- Herstellen der besonderen Verkehrsflächen im Süden, hier Fuß- und Radweg
- Herstellung der Anpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen
- Schutzmaßnahmen für die angrenzende Wohnbebauung

Die Kosten der vorgenannten Maßnahmen werden durch den Nutznießer der Planung getragen und sind in einem „Städtebaulichen Vertrag“ nach § 11 BauGB festzuschreiben. Eine gesicherte Finanzierung wird hier unterstellt und ist nachzuweisen, ein Vorvertrag wurde geschlossen.

5.2. Sonstige Maßnahmen

Die Durchführung bodenordnender Maßnahmen ist erforderlich. Betroffen sind hier angrenzende Bereiche am südlichen Gebietsrand im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Grünflächen.

6. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die im BauGB § 1 insbesondere im Abs. 8 genannten Belange erfordern für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans:

- ⊕ eine entsprechende Verkehrserschließung
- ⊕ eine entsprechende Dimensionierung der zentralen Wasserver- und Abwasserentsorgung, Gas- und Elektrizitätsversorgung
- ⊕ Anlagen der Telekommunikation
- ⊕ eine geordnete Oberflächenentwässerung
- ⊕ eine ausreichende Löschwasserbereitstellung

Diese Voraussetzungen sind am Standort bereits weitgehend gegeben. Die zentralen Versorgungseinrichtungen sind im Gebiet bereits vorhanden. Innerhalb des Gebietes werden diese auf die Anforderungen der neuen Einzugsfläche durch den Vorhabenträger angepasst. Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung ist bereits im ursprünglichen Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1-91 eine zusätzliche, südliche Anbindung vorgesehen, so dass weitere Maßnahmen mit dieser Änderung hier nicht erforderlich werden.

Wasser/Abwasser

Einer Umverlegung der Trassen stimmt der VKWA grundsätzlich zu. Es wird darauf hingewiesen, dass Leitungszonen 6,00 m breit anzulegen sind. Flächen für Leitungszonen sollen grundbuchlich gesichert werden, sie dürfen nicht bebaut oder bepflanzt werden. Anlagen der Oberflächenentwässerung sollen außerhalb der Zone liegen.

Gas / Elektrizität

Die Avacon AG weist darauf hin, dass im Gebiet befindliche Versorgungsanlagen gemäß den Leitungsschutzanweisungen zu behandeln sind. Eine an der Westseite des Gebietes verlaufende Ferngasleitung ist außer Betrieb. Ein Rückbau ist nach Abstimmung möglich. Die Versorgung des Gebietes ist gesichert.

Telekommunikation

Die Telekom weist darauf hin, dass Änderungen im Gebiet nicht erforderlich werden. Das Gebiet ist bereits erschlossen. Auf die Freihaltung der öffentlichen Leitungstrassen wird hingewiesen.

6.2. Wirtschaftliche Belange

Die Änderung von Festsetzungen im Plangebiet der 3. Änderung dient der geordneten Erweiterung und Entwicklung eines bestehenden gewerblichen Betriebes am Standort. Ziel ist die Wertschöpfung in der Region dauerhaft wettbewerbsfähig zu erhalten.

6.3. Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Durch die Inanspruchnahme von Teilflächen am Randsaum landwirtschaftlicher Flächen werden die Belange berührt. Der Bodenwert ist im Gebiet jedoch mit 32-40 Bodenpunkten gering, so dass bei Anordnung des geplanten Ausgleichs als Streuobstwiese keine relevanten Einschränkungen verbleiben. Zur Vermeidung negativer Auswirkung sind die bewirtschaftenden Landwirte im Voraus zu informieren und Beeinträchtigungen abzustimmen. Wird durch Flächenentzug in landwirtschaftliche Nutzungsrechte eingegriffen, können Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche entstehen.

6.4 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange /sonstige öffentliche Belange

Die Belange des Umweltschutzes beziehen sich in diesem Zusammenhang gemäß § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB auf:

- ⊕ die Reinhaltung der Gewässer
- ⊕ die Belange des Hochwasserschutzes
- ⊕ das Niederschlagswasser
- ⊕ die Abfallbeseitigung
- ⊕ den Immissionsschutz
- ⊕ den Schutz des Bodens
- ⊕ den Naturschutz und die Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes und sonstige berührte Belange werden im Umweltbericht nach Punkt 9 der Begründung ausführlich behandelt. Die Grundzüge des Umweltschutzes sind dabei bereits mit der bestehenden Planung geregelt. Zu bewerten sind vorrangig die Änderungen und die Nachhaltigkeit der bereits erfolgten Maßnahmen. Weiter festzusetzende, schützende und ausgleichende Maßnahmen für das Änderungsgebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden dort behandelt.

7. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange

Zu den durch die Änderung des Bebauungsplans betroffenen privaten Belangen zählen vor allem:

- Schutzanspruch der angrenzenden Wohnbevölkerung vor schädlichen Einflüssen durch die gewerbliche Nutzung, hier besonders:
 - o Fragen der Lärmentwicklung
 - o Sichtbeeinträchtigungen durch geänderte Baugrenzen und Höhe

Eine Beeinträchtigung im schädlichen Maß ist als Folge der Änderungen im Plangebiet durch die gegebenen Abstände zur tatsächlich durch § 34 BauGB bestimmten möglichen Bebauung, in einem Abstand von jetzt ca. 50 m zur westlichen Baugrenze, bei abgeschirmter Anordnung technisch notwendiger Anlagen und privatem Verkehr im bestimmungsgemäßen Betrieb nicht zu erwarten. Verschattung und Einschränkungen der Sichtachsen ändern sich nicht wesentlich, da mit dem Heranrücken der Baugrenze die maximale Höhe deutlich begrenzt wurde. Verschattungen in Richtung der Wohnbebauung sind wegen der Ausrichtung des Gebietes nach Nordosten auf die Frühstunden begrenzt. An der jetzt bereits möglichen Situation treten keine erheblichen Veränderungen auf. Die vorgesehenen Maßnahmen entlasten den Wirkraum hier zusätzlich.

Der sich einstellende fließende und ruhende Verkehr ist durch entsprechende Gebäudeanordnung und betriebliche Organisation gemäß den Vorgaben der Festsetzungen im Baugebiet abschirmbar. Durch organisatorische Festlegungen im Betrieb und Gestaltung der Fahrwege können hier zusätzlich Entlastungen erreicht werden, deren Bewertung jedoch Sache des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ist. Es wird erwartet, dass perspektivisch eine Erhöhung des Lieferverkehrs um bis zu 20 % eintreten kann und sodann die folgend dargestellten Verkehrsströme zu erwarten sein könnten. Dies ist jedoch unabhängig von der Planänderung auch bei weiterer Verdichtung der zulässigen Bebauung bereits jetzt möglich. Eine weitere Anbindung im Süden des Gewerbegebietes ist vorgesehen, so dass die Verkehrsströme damit mittelfristig umgelenkt werden können, womit im Ergebnis auch im Wirkraum (hier die angrenzende Wohnbebauung) die derzeitige Belastung abnimmt.

Grundsätzlich ist die geplante Änderung des Bebauungsplanes unschädlich bezüglich der Immissionsentwicklung, da entgegensteuernde Festsetzungen, hier eingeschränktes Gewerbegebiet, bereits gelten und uneingeschränkt fortgeführt werden.

Zur Sicherung des Schutzes vor schädlicher Lärmentwicklung wurden nun auch die zutreffenden Immissionsrichtwerte als Obergrenze festgesetzt, hier nun allgemeines Wohngebiet mit einem Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, die geeignet sind, die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen. Diese Festsetzung untermauert und erweitert bestehende Festsetzungen zur Nutzung. Flächen für Lärmschutzanlagen wurden zudem gezeigt. Die Festsetzung zur Notwendigkeit einer aus lärmtechnischer Sicht notwendigen gutachterlichen Begleitung im Baugenehmigungsverfahren sichert so im Vorfeld die Durchsetzung der gestellten Anforderungen.

8. Zusammenfassung

Zur Beurteilung von Fragen der Auswirkungen erfolgte weiter eine Untersuchung des Gebietes, welche die Konfliktbereiche nochmals beleuchtet. Nachfolgend erfolgt die Verdeutlichung des Änderungsumfanges. Im bestehenden Gebiet ist die Ansiedlung „nicht störender Betriebe“ mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 möglich und bereits erfolgt. Störend im Plangebiet der Änderung ist die ungünstige Lage von Leitungstrassen. Die Grundsatzanforderungen, so vor allem die Begrenzung der Richtwerte der Lärmimmission, wobei Spielräume im Istzustand bestehen, gelten fort. undefiniert ist die bestehende Höhenbegrenzung. Diese lässt, bezüglich der Gebäudehöhe, unerwünschte Formen zu, die zu einer deutlichen Überbetonung führen könnten und war damit anzupassen.

Im Zuge der Änderung der Leitungstrassen erfolgt nun auch ein Heranrücken von Hauptgebäuden an die Wohnbebauung um 11 m bezogen auf die Baugrenze. Um dies abzumildern und negative Auswirkungen zu verhindern, erfolgt die Einschränkung der Gesamtgebäudehöhe, Festsetzungen zum Schallschutz und zur Bepflanzung. Sichtachsenbeziehungen werden durch diese Änderung nicht verschlechtert, die Länge der möglichen Bebauung entlang der Westgrenze des Plangebiets wird hier tatsächlich, bezogen auf das heute zulässige Maß, abgemindert.

Fragen der Lärmentwicklung bleiben bei den betroffenen Bürgern akut. Diese sind jedoch auf den bestehenden Gewerbebetrieb am Standort ausgerichtet. Hier ist sicherzustellen, dass im Zuge der Durchführung der Planänderung geplante Baumaßnahmen die Lärmschutzaufgaben erfüllen können, was durch entsprechende Prognose im Baugenehmigungsverfahren und Monitoring sichergestellt werden kann. Die DIN 18005-1 gibt hier bezogen auf die Fläche des Änderungsgebietes und den zulässigen Beurteilungspegel den Abstandswert der Gebietsgrenze von mindestens 35 m zu angrenzenden Wohngebäuden vor, welcher eingehalten ist.

Auszug aus der fachlichen Stellungnahme Umweltgruppe Hannover:

Expertise zur umweltfachlichen Relevanz der vorgesehenen Änderungen des B-Plans Salzwedel 1-91 im Hinblick auf Auswirkungen auf das Natur und Landschaft sowie mögliche Gestaltungsmaßnahmen

Die Gornig GmbH plant die Erweiterung ihrer Betriebsanlagen / Gebäude am Standort Salzwedel / Schillerstr. Um die Planungsabsichten umsetzen zu können, sind u. a. folgende Änderungen des geltenden Bebauungsplanes im Hinblick auf die Bebaubarkeit des Grundstückes relevant und werden im Hinblick auf die o. g. Fragestellung beurteilt:

- Änderung der Festlegung zur Höhenbegrenzung
- Anpassung der Baugrenzen im südwestlichen Randbereich des B-Plans mit Verlegung von Leitungszonen und nachfolgend Veränderung grünordnerischer Festsetzungen

Da die Änderung eines bestehenden B-Plans ansteht, bildet die bislang zulässige bauliche Nutzung den Hintergrund für die Beurteilung der Änderungen.

Die bisherige Festsetzung (Traufhöhenbegrenzung auf 8 m ohne maximale Gebäudehöhe) soll geändert werden. Festgesetzt werden sollen maximale Gebäudehöhen von 11 m (straßenbegleitend) bzw. 19 m (rückwärtiges Baufenster). Da sich aus der bisherigen Festlegung zulässige Firsthöhen von **bis zu 28 m ü. G.** ergeben, ergibt sich im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Änderung keine Verschlechterung. Während die bisher zulässige Gebäudehöhe die Höhenentwicklung hoher Bäume erreicht oder sogar geringfügig überschreitet, wird sich die künftig zulässige Bauhöhe deutlich innerhalb der Baumhöhe bewegen, so dass sich im Hinblick auf die Fernwirksamkeit eine günstigere Situation ergibt; für den Nahbereich ergibt sich aufgrund der Änderung der baulichen Form keine wesentliche Änderung. Zusätzliche Kompensationen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden **nicht** erforderlich.

Im südwestlichen Randbereich wird der Baukörper relativ dicht an die dort angrenzende Wohnbebauung heran reichen können. In Zusammenhang mit der Verlegung der Leitungen in diesen Bereich verbleibt ein lediglich 3 m breiter Streifen, der für eine Eingrünung genutzt werden soll. Aufgrund dieser Situation werden hier folgende Planungsempfehlungen ausgesprochen:

- Fassadengestaltung: dezente Farbgebung der südwestlich ausgerichteten Fassadenflächen (keine kräftigen Farben, kein strahlendes Weiß; geeignet sind z.B. Grau-Blautöne.
Da voluminöse Baukörper vorgesehen werden sollen, wird empfohlen, in Abschnitten ohne baulich - architektonische Untergliederung der Baukörper zudem eine Fassadenbegrünung vorzusehen. Beides ist als Gestaltungsmaßnahme zu bewerten, die im Sinne der Eingriffsregelung zu einer Eingriffsminimierung beiträgt.
- Anpflanzung einer Hecke im Bereich des Abstandsstreifens mit einzelnen kleinkronigen Bäumen als gestalterische Maßnahme zur Einbindung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung; diese Maßnahme kann als Kompensationsmaßnahme im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angerechnet werden, soweit zu einem überwiegenden Anteil standortheimische Arten verwendet werden. Entwicklungsziel ist eine schmale Strauchhecke. Bei Bedarf ist ein Wurzelschutz für angrenzende Leitungen vorzusehen. (geeignete Arten: vgl. beispielhafte Zusammenstellung). Es kann eine Höhe der Vegetation von 5 – 10 m erreicht werden. Für eine Anpflanzung großkroniger bzw. hoch wachsender Bäume ist die Breite dieser Fläche nicht ausreichend. Geeignete Gehölze (beispielhaft):

Die zu erwartende Verkehrsentwicklung wurde betrachtet. Hier kann festgestellt werden, dass innerhalb des Plangebietes die Verkehrsströme aufgenommen werden können. Fragen von vorhabenbezogenen Lärmschutzmaßnahmen sind im Planverfahren jedoch nicht lösbar. Die Einhaltung der Grenzwerte, auch als Zulässigkeitsvoraussetzung, ist hier im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Betrieb: Gornig GmbH & Co. KG, Schillerstraße 80-82, 29410 Salzwedel	Bestand	Planung
Regelbetriebszeit, werktags	06:00-18:00	06:00-18:00
Eigene Fahrzeugflotte – tägliche An- und Abfahrten		
PKW (mit Angestellten)	50 (2 x)	60 (2 x)
Kleintransporter bis 3,5 to	2 (8 x)	2 (10 x)
LKW 3,5 bis 12 to	20 (2x)	30 (2 x)
LKW über 12 to	-	2 (2 x)
Zulieferer – tägliche An- und Abfahrten		
Kleintransporter bis 3,5 to	5 (2 x)	5 (2 x)
LKW 3,5 bis 12 to	10 (2 x)	15 (2 x)
LKW über 12 to	5 (2 x)	10 (2 x)
Kundenverkehr – tägliche An- und Abfahrten		
PKW	40 (2 x)	40 (2 x)
Kleintransporter bis 3,5 to	20 (2 x)	20 (2 x)

(Klammerwerte = Anzahl der Fahrten)

Regelbetriebszeit:

- 06:00 bis 18:00 Uhr; Montag bis Freitag
- 06:00 bis 14:00 Uhr; Sonnabend

Lieferverkehr:

- LKW über 12 to, bis 2 An- und Abfahrten
- eigene Verteiler, LKW bis 12 to, bis 30 An- und Abfahrten
- Kleintransporter bis 3,5 to, bis 10 An- und Abfahrten

Kundenverkehr:

- Kleintransporter und PKW unbestimmt

Angaben zu Stoßzeiten:

- Zulieferung 06:00 bis 9:00 Uhr, 75%
- Auslieferung 10:00 bis 12:00 Uhr, 75 %
- Kundenverkehr 08:00 bis 10:00 Uhr, 25%
- Personal 06:00 bis 07:00 Uhr und 16:00 bis 18:00 Uhr jeweils 75 %

9. Flächenbilanz

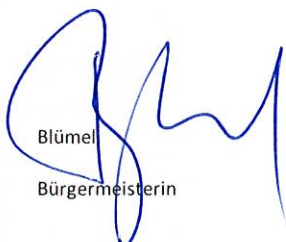
Flächenübersicht:

Flurstück	Größe		vorh. Nutzung	geplante Nutzung
143	6506	m2	Gewerbefläche	Gewerbefläche
144	6429	m2	Gewerbefläche	Gewerbefläche
145	4411	m2	Gewerbefläche	Gewerbefläche
146	9892	m2	Gewerbefläche	Gewerbe- / Grünfläche
172/2	544	m2	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche
172/3	53	m2	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche
390	104	m2	Grünfläche	Gewerbe- / Verkehrsfläche
168/1	444	m2	Acker	Gewerbe- / Grün- / Verkehrsfläche
169/1	396	m2	Acker	Gewerbe- / Verkehrsfläche
900/166	2140	m2	Acker	Grün- / Verkehrsfläche
279/1	7	m2	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche
425	10	m2	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche
630	28	m2	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche
631	1180	m2	Verkehrsfläche	Gewerbe- / Verkehrsfläche
Gesamt	32144	m2		

Die Flächen verteilen sich wie folgt:

	vorh. Nutzung		geplante Nutzung	
Eingeschränktes Gewerbegebiet	27859 m2	86,7 %	28996 m2	90,2 %
Bauflächen	19582 m ²	60,9 %	23197 m2	72,1 %
Frei- und private Grünflächen	3944 m ²	12,3 %	4428 m2	13,8 %
Leitungszonen	4333 m ²	13,5 %	1371 m2	4,3 %
Grünflächen	512 m2	1,6 %	1117 m2	3,5 %
Verkehrsflächen	1345 m2	4,2 %	2031 m2	6,3 %
Summe	29716 m2	92,5 %	32144 m2	100,0 %
Flächen außerhalb	2428 m2	7,5 %	-	
Verkehrsflächen	457 m2	1,4 %	-	
Ackerflächen	1971 m2	6,1 %	-	
Summe	32144 m2	100,0 %	32144 m2	100,0 %

Salzwedel, 18.01.2017


 Blümel
 Bürgermeisterin

Teil B - UMWELTBERICHT zur 3. Änderung des Bebauungsplans 1-91

„Gewerbegebiet Schillerstraße“, Urschrift Januar 2017

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	1-0
1.1	Lage und Umfeld	1-0
1.2	Lage des Plangebietes.....	1-1
2	Sachlicher Teil	2-2
2.1	Einleitung	2-2
2.1.1	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	2-2
2.2	Beschreibung der Umwelt und der Schutzgüter	2-3
2.2.1	Naturräumliche Einordnung und Landschaftscharakteristik	2-3
2.2.2	Schutzgut Mensch.....	2-3
2.2.3	Schutzgut Biotop, Arten und Lebensgemeinschaft.....	2-5
2.2.4	Schutzgut Wasser	2-6
2.2.5	Schutzgut Boden.....	2-6
2.2.6	Schutzgut Landschaft – Landschaftsbild und Erlebnisräume.....	2-7
2.2.7	Schutzgut Klima	2-8
2.2.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	2-9
2.3	Bewertung der Umweltauswirkungen.....	2-9
2.3.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.....	2-9
2.3.2	Auswirkungen auf das Biotop, Arten und Lebensgemeinschaft	2-10
2.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	2-10
2.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	2-11
2.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	2-11
2.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	2-12
2.3.7	Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	2-12
2.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	2-12
2.3.9	Nichtdurchführung der Planung	2-12
2.4	Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen	2-13
2.4.1	Grundlagen und Beschreibung des Eingriffs.....	2-13
2.4.2	Konfliktanalyse und gesetzliche Grundlagen.....	2-13
2.4.3	Beschreibung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	2-14

2.4.4	Wertung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	2-18
3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	3-19
4	Anlagen:.....	4-20
5	Literatur	5-21

1 Allgemeine Angaben

1.1 Lage und Umfeld

Salzwedel als Mittelzentrum im Altmarkkreis Salzwedel im Bundesland Sachsen-Anhalt, Deutschland, ist gelegen im ländlichen Raum der nördlichen Altmark an der Grenze zu Niedersachsen, wendländischer Raum. Verkehrstechnisch erschlossen ist Salzwedel über die Bundesstraßen B71, 190 und 248.

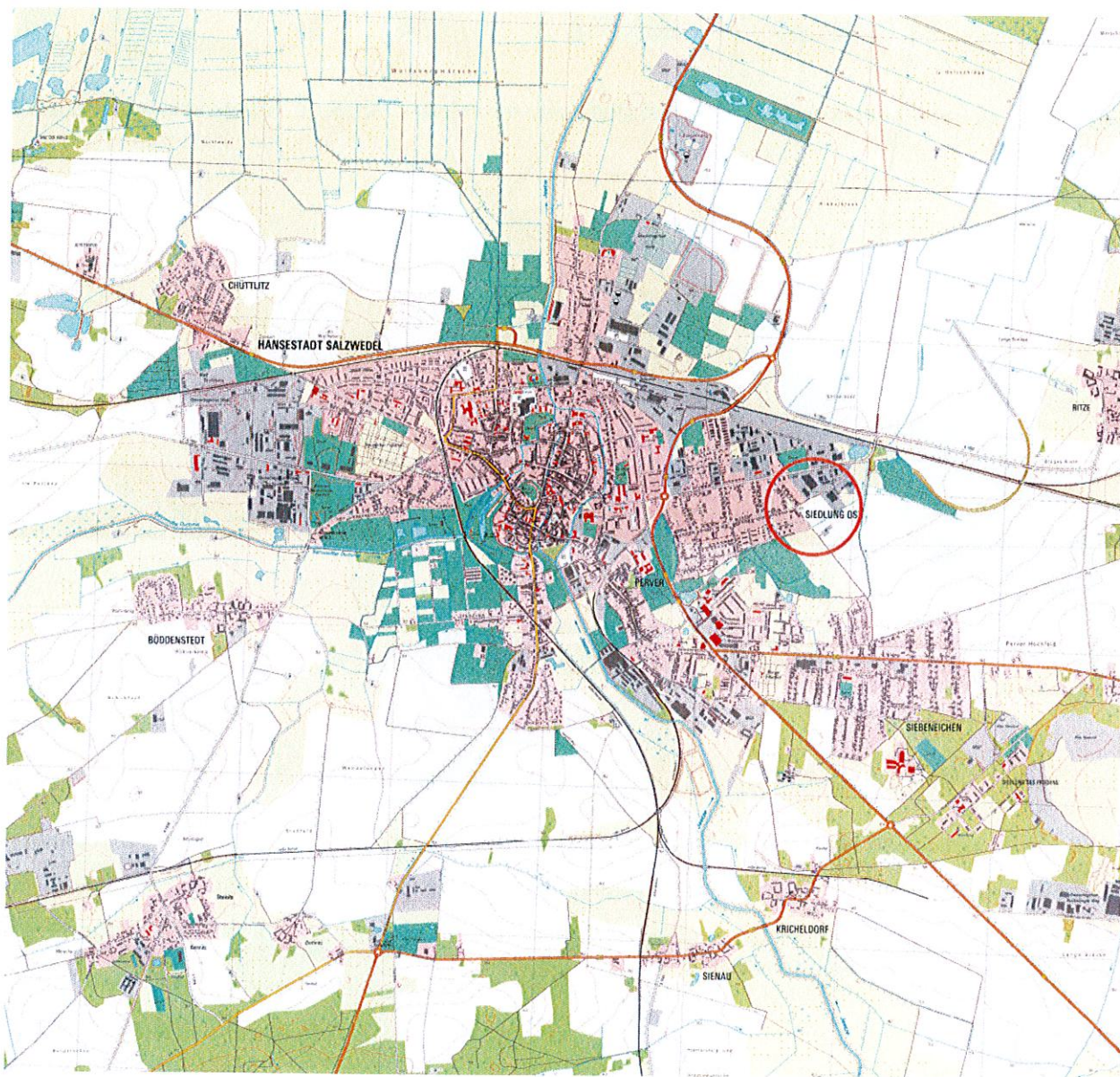


Abbildung 1: Lage der Hansestadt Salzwedel, Kartenauszug TK (c) GeoBasis-DE / Lverm Geo LSA /2014 G01-5008524-2014

1.2 Lage des Plangebietes

Aus der folgenden Abbildung ist die Lage des Planungsgebietes ersichtlich.

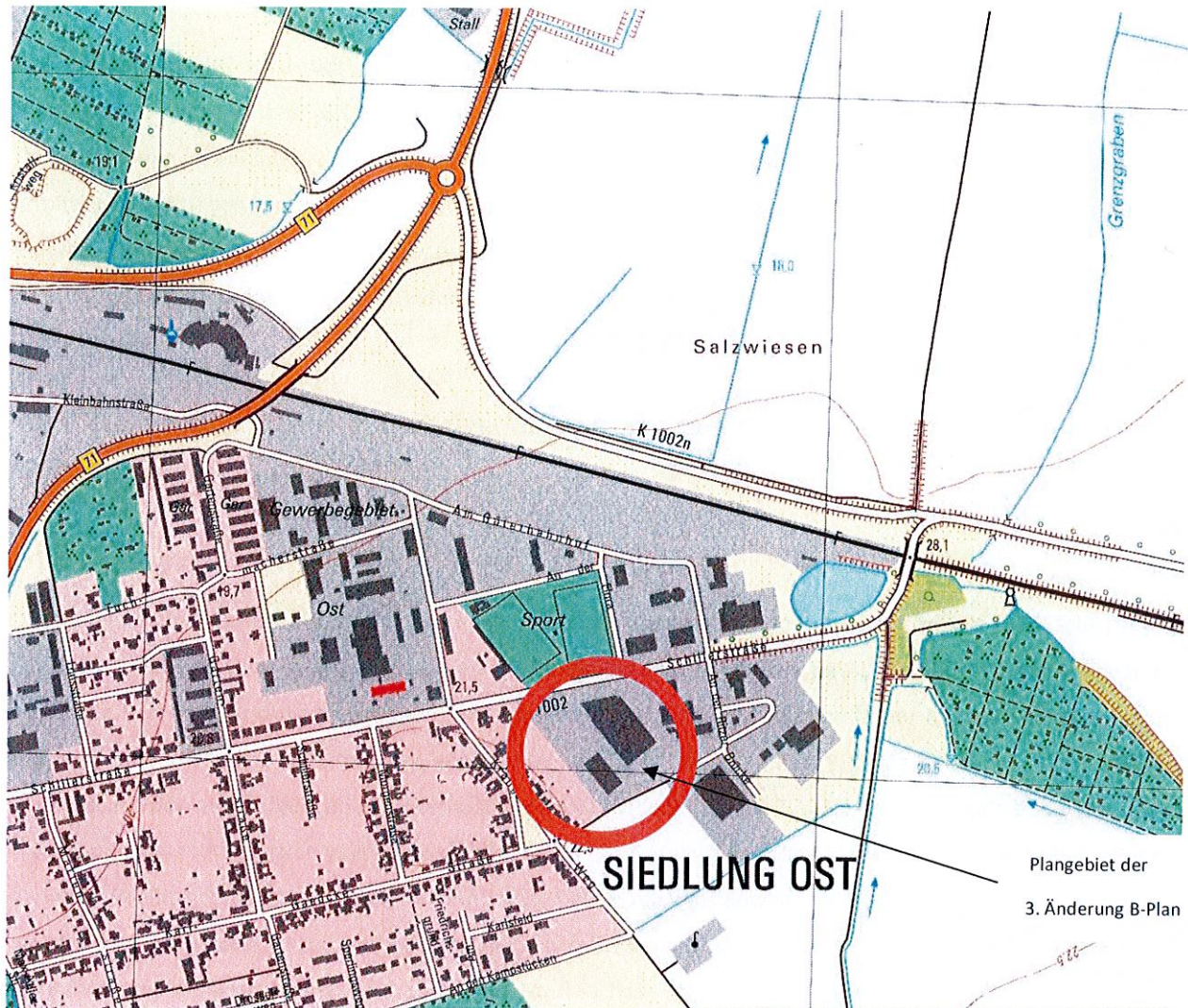


Abbildung 2: Lage des Planungsgebietes, Auszug TK 10 – 3133NW (c) GeoBasis-DE / Lverm Geo LSA 2014/G01-5008524-2014

Das Plangebiet hat eine Größe von 3,21 ha. Die Aufteilung ist in der Flächenübersicht dargestellt.

2 Sachlicher Teil

2.1 Einleitung

Der Umweltbericht wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) [3] unter Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) [4] sowie Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt [2] ausgearbeitet. Die Umweltprüfung ist ein integratives Trägerverfahren, in dem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht zeigt auf, wie die Umweltbelange im Rahmen dieser Planung gesehen und aus ökologischer Sicht als abwägungserheblich gewichtet werden. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes wurden in der Begründung bereits ausführlich dargelegt und bilden die Grundlage der folgenden Betrachtungen.

2.1.1 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

2.1.1.1 Fachgesetze

Die Aufgaben der örtlichen Landschaftsplanung leiten sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) [4] ab. Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB [3] beachtlich. Die ermittelten Eingriffe und die vorgesehenen Maßnahmen sind schutzgutbezogen in der Reihenfolge Vermeidung, Ausgleich und Ersatz abzuarbeiten. Der Verursacher des Eingriffes ist gemäß § 15 (1) BNatSchG [4] verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen gegeben sind, die das mit dem Eingriff verfolgte Ziel am gleichen Ort ohne oder mit geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf Grundlage der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt zu berechnen/ bewerten.

2.1.1.2 Methodischer Ansatz

Folgende methodische Vorgehensweise wird zu Grunde gelegt:

1. Die geplanten Flächennutzungen und Biotope wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst und bewertet. Dabei wird von den bisherigen Zielsetzungen ausgegangen und die jeweilige Änderung bezüglich der geplanten 3. Änderung beurteilt.
2. Das Vorkommen gefährdeter Tierarten, welche gemäß § 44 BNatSchG [4] gesetzlich geschützt sind, wurden im unbebauten Bereich des Plangebietes geprüft und bewertet.
3. Die Inwertsetzung der erfassten geschützten Arten, Biotope und Flächenbilanz stellen die Ausgangssituation für Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dar. Nach §1a (3) BauGB [3] ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

4. Die weiteren Betrachtungen zielen jeweils auf die Änderung der Verhältnisse in Bezug auf die bestehenden Festsetzungen im Gebiet. Insoweit wird eine geänderte Zielsetzung bewertet.

2.2 Beschreibung der Umwelt und der Schutzgüter

2.2.1 Naturräumliche Einordnung und Landschaftscharakteristik

Der Betrachtungsraum ist durch die landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft der Altmark charakterisiert. Der Standort befindet sich im Naturraum der „Westlichen Altmarkplatten“ im Übergang zu den Niederungsgebieten der Jeetze/Dumme. Die Landschaft setzt sich aus einem Mosaik grundwassergeprägter Niederungen und stauwasserbeeinflusster Platten der Altmoränenlandschaft zusammen. In größerem Flächenausmaß sind auf den relativ niedrig liegenden Grundmoränenplatten Tieflehm-Staugleye entwickelt. Sie werden in den höher liegenden Platten von Lehm- bzw. Tieflehm-Fahlerden und -Braunerden abgelöst. Die trockenen Sandstandorte nehmen Sand-Braunpodsole oder, untergeordnet, Sand-Podsolbraunerden ein. In den großflächig verbreiteten, grundwasserbeeinflussten flachen Niederungen sind bei Grundwasserständen zwischen 60 und 150 cm unter Flur Sand-Gleye und Decklehm-Gleye anzutreffen. Bei ständig hochanstehendem Grundwasser (höher als 60 cm u. Flur) haben sich in den Niederungen Moormosaik gebildet. Flächenhaft nicht so weit verbreitet, aber für diese Landschaft typisch, sind die Nieder- und Gley Moore insbesondere am Rand zu den höher gelegenen Altmarkheiden.

Die Westlichen Altmarkplatten gehören dem schon subatlantisch geprägten Binnentieflandklima des Niederelbegebietes und der Lüneburger Heide im Nordwesten und Westen an. Die Jahresmitteltemperaturen betragen rund 8,5° C, die mittleren Julitemperaturen 17,5° C. Die Niederschläge erreichen im Westen 600 mm/a und sinken nach Osten hin ab (Station Arendsee 578 mm/a).

Das Plangebiet befindet sich am äußerst westlichen Rand einer flachkuppenförmigen eiszeitlichen Hochfläche im Übergang zu den Niederungsflächen der Jeetze. Das Gelände ist eben, Grundwasser wurde bei Baugrunderkundungen bei ca. 1,50 bis 2,00 m unter Gelände, auch als Schichtenwasser angetroffen. Die Bodenbeschaffenheit ist örtlich stark veränderlich und reicht von lehmig, humösen Bereichen bis zu ausgeprägten Sanden. Offene Gewässer sind in der Nähe im Wirkungsbereich vorhanden, hier vorrangig Gräben und künstlich angelegte Regenwasserspeicher.

2.2.2 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch (hier in Form angrenzender Wohnbebauung) ist als vordergründiges Schutzziel der Ausschluss erheblicher Belästigungen durch Gefahren, Gerüche, Staub und Lärm zu nennen. Unter dieser Zielstellung ist die nächstgelegene Wohnbebauung im Umfeld des Gebietes zu betrachten, in der sich Menschen entsprechend der Definition nicht nur vorübergehend aufhalten. Somit ergeben sich für den Standort folgende relevante Immissionsorte: Wohnbebauung am Krangener Weg, ca. 50 m entfernt.

Zur Prüfung des Schutzes der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Umwelteinwirkungen sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder

nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) [6] unterliegen, die

- ✦ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – [TA Lärm]) [8]
- ✦ VwV vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26, S. 503).

Für das Wohnumfeld des Menschen sind die Umweltbedingungen im Siedlungsbereich des hier zu betrachtenden Umfeldes relevant. Die bestehenden gewerblichen Anlagen und das Plangebiet im Ganzen bleiben räumlich unverändert. Als zulässig definiert sind im Änderungsgebiet ausschließlich nicht störende Gewerbebetriebe. Ausgehend von der Gemengelage sind daher für Lärmbetrachtungen die zulässigen Pegelwerte eines Mischgebietes anzusetzen.

Beeinflussend wirken bereits vorhandene Anlagen:

- ✦ bestehende gewerbliche Anlagen im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes, nördlich und nordöstlich der Wohnbebauung
- ✦ Bahnstrecke Salzwedel-Stendal, nordöstlich der Wohnbebauung
- ✦ Sportanlagen nordöstlich
- ✦ Hauptverkehrsstraße, Schillerstraße, das Gebiet durchlaufend

Das Umfeld der angrenzenden Wohnbebauung ist überprägt, stadteinwärts schließen sich Einfamilienhäuser mit Gärten als Siedlungsstrukturen des Ortsrandes an. Südlich sind Ackerflächen angrenzend, nördlich und östlich erstreckt sich bis zur Bahnstrecke Salzwedel-Stendal das Gewerbegebiet Schillerstraße mit bereits bestehenden Gewerbe- und Sportanlagen. Die Bahnanlagen mit der Ritzer Brücke bilden dabei den räumlichen Abschluss im Norden und Osten.

Die unmittelbare Umgebung wird von einer teilweise kleinstrukturierten Nutzung der ortsnahe Fluren im Bereich der Ortslage durch Gärten und landwirtschaftliche Nutzflächen im Süden bestimmt. Einfamilien- und Doppelhäuser sind hier ortsbildprägend. Beeinflussend wirken bereits vorhandene Anlagen:

- ✦ Windräder südöstlich der Ortslage
- ✦ vorhandene Gewerbebetriebe im Plangebiet angrenzend an die Wohnbebauung

Das Standortumfeld ist durch gewerbliche Flächen geprägt und wird durch die geplante Änderung, hier Baugrenzen und Höhenfestsetzungen im bestehenden Gewerbebestandort nicht wesentlich beeinflusst / verändert.

Die Erholungsqualität des Untersuchungsgebietes findet sich vor allem in den angrenzenden Rändern und wird insgesamt von einem gut strukturierten, ackerbaulich geprägten Erlebnisraum geprägt, der durch einen weiträumigen Nutzungswechsel und in die Ackerflächen eingestreuten Gehölzstrukturen und Waldflächen gekennzeichnet ist. Innerhalb dieser Landwirtschaftsflächen sind in den Senkenlagen und Vernässungsbereichen landschaftsgliedernde Strukturen und Elemente wie Baumreihen und Feldgehölze im Untersuchungsgebiet ausgebildet. Wegbegleitende Gehölze und Verkehrsbegleitgrün an Straßen sind im Untersuchungsgebiet gut ausgeprägt. Insgesamt ist der Betrachtungsraum als urbaner Raum des Stadtgebietes der Hansestadt Salzwedel

angrenzend an einen reich strukturierten Acker-Grünland-Erlebnisraum mit zahlreichen Gehölzstreifen, Hecken und Grabenstrukturen zu bezeichnen. Mit Bezug auf das Arbeits- und Wohnumfeld bleibt als wesentlicher Einflussfaktor die Lärmentwicklung aus Verkehr und Gewerbe zu betrachten.

2.2.3 Schutzgut Biotop, Arten und Lebensgemeinschaft

Das hier vordergründig zu beurteilende Schutzgut sind „empfindliche Pflanzen und Ökosysteme“, Schutz vor erheblichen Nachteilen durch Schädigung empfindlicher Pflanzen und Ökosysteme. Die Bewertung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf geschützte Biotope im näheren Umfeld erfolgt an Hand der Kartierung. Nach Sichtung der „Fachkarten der für den Naturschutz wertvollen Bereiche im Land Sachsen-Anhalt“ und einer Biotopkartierung zur Erfassung der Biotope wird festgestellt, dass durch die langjährige gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung des Umfeldes und die bereits vorhandenen Wohn- und gewerblichen Strukturen im Gebiet davon auszugehen ist, dass sich keine empfindlichen Arten angesiedelt haben. Die bestehenden Festsetzungen zum Ausgleich und Ersatz stellen sich als Anpflanzungen von Einzelgehölzen, Hecken- und Rasenflächen dar. Die bereits bebauten Bereiche weisen keine natürlichen Vegetationsbereiche, kleinere Ruderalflächen ausgenommen, auf. Die Flächen sind überwiegend gewerblich genutzt, an den Übergängen sind Überformungen durch Wohnnutzung und Ackerbau prägend. **Geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.** Der Nachweis der Nutzung des Gebietes als primärer Lebensraum und Brutort ist nicht nachweisbar, wird aber aufgrund des vorhandenen Bewuchses für standorttypische Kleintiere, Vögel und Insekten als gesichert erachtet. Im Untersuchungsraum wurden folgen Arten gesichtet:

Vogelarten:

- ⇒ Haussperling
- ⇒ Verwilderte Haustaube
- ⇒ Elster
- ⇒ Amsel
- ⇒ Meise
- ⇒ Finkenarten
- ⇒ Schwalbe

Kleintiere:

- ⇒ Feldmaus
- ⇒ Kaninchen
- ⇒ Igel
- ⇒ Marderarten

Kennzeichnende Gehölze:

- | | | |
|-----------------|-------------------|-----------------------------------|
| ⇒ Stiel Eiche | Quercus robur | einzelständig |
| ⇒ Winterlinde | Tilia cordata | begleitgrün, Straße |
| ⇒ Pappel | Populus nigra | Baumgruppen, östlich des Gebietes |
| ⇒ Weide | | Baumgruppen südlich des Gebietes |
| ⇒ Birke | | Baumgruppen, einzelständig |
| ⇒ Gemeine Esche | Fraxinus exelsior | einzelständig, Ränder |
| ⇒ Liguster | Ligustrum vulgare | Heckenbereiche |
| ⇒ Hartriegel | Cornus sanguinea | Heckenbereiche |
| ⇒ Wildrose | Rosa canina | Heckenpflanze |

Westlich des Änderungsgebietes schließen Hausgärten an. Hier überwiegen Obstbäume und nicht heimische Gehölze.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete liegen nicht im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes oder den angrenzenden Bereichen. Natürliche Gewässer sind in der Umgebung in Form von Gräben II.Ordnung vorhanden. Im Gebiet des bestehenden Bebauungsplanes befindet sich am östlichen Rand ein Regenrückhaltebecken mit Abfluss über Grabensysteme in den nördlich gelegenen Niederungsbereich der Jeetze.

Entsprechend dem Baugrundgutachten ist im gesamten Planbereich der ganzjährige Grundwasserflurabstand relativ klein. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist im Gebiet nicht voll umfänglich möglich. Für die bestehenden Flächen ist der Abfluss über den Anschluss an Verdunstungs- und Sammelbecken mit Vorflutableitung / Kanaleinleitung geregelt. Änderungen an diesen Verhältnissen erfolgen grundsätzlich nicht. Die Pflicht zur Prüfung der Verhältnisse wird im Plan aufzunehmen sein. Ziel der Maßnahmen ist die Vermeidung von Vernässungen. Ausgehend von den Grundwasserfließrichtungen wird auch bei weiterer Ableitung von Oberflächenwasser eine Änderung der bestehenden Verhältnisse nicht erwartet. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes in Hinblick auf die sich bei Nutzungsaufgabe einstellende Natürlichkeit, Vernässungsgebiet, ist jedoch durch ableitende Gräben bereits vorhanden und verbleibend.

2.2.5 Schutzgut Boden

Der Boden ist die an der Erdoberfläche entstandene, mit Luft, Wasser und Lebewesen vermischte Verwitterungsschicht aus mineralischen und organischen Substanzen, welche sich unter Einwirkung aller Umweltfaktoren gebildet hat. Für die räumliche Gliederung der Böden sind das Relief, die landwirtschaftliche Bodennutzung und bauliche Eingriffe von Bedeutung.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens ergibt sich vorrangig aus seinen drei Hauptfunktionen:

- ⊕ Speicher- und Regelfunktion (Stoff- und Energieflüsse)
- ⊕ Biotische Ertragsfunktion (Nährstoff- und Wasserlieferant)
- ⊕ Lebensraumfunktion (Tiere, Pflanzen)

Der vorherrschende Bodentyp im Plangebiet und dessen Umfeld liegt im Bereich der Braunerde-Fahlerden bis Braunerden aus skeletthaltigem Löss über lehmigem Schutt aus Tonschiefer und podsolige Sauerbraunerden bis Braunerde-Podsole. Als Quelle wurde die Bodenübersichtskarte von Sachsen-Anhalt (BÜK400d, Stand des Dateninhaltes Oktober 1994) herangezogen.

Die Bodenflächen im Plangebiet können ihre Funktion zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch bereits bestehende Nutzung als Bauflächen nicht mehr vollständig erfüllen. Die natürlichen Standorteigenschaften und die Bodendynamik ist bereits deutlich überprägt. Durch die bereits bestehende Versiegelung durch Wohn- und Gewerbebauten, urbane Strukturen und langjährige intensive landwirtschaftliche

Bewirtschaftung der umliegenden Flächen ist der Boden im Bereich des Standortes bezogen auf seinen Natürlichkeitsgrad bereits im Ausgangszustand nicht mehr als besonders schutzwürdig einzustufen.

Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne von § 2 Abs. 3 bis 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) [10] liegen nicht vor. Kampfmittelverdacht besteht derzeit nicht. An der bisherigen Beurteilung erfolgt durch die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes keine Änderung. Maßnahmen wurden nicht abgeleitet.

2.2.6 Schutzgut Landschaft – Landschaftsbild und Erlebnisräume

Bei der Bewertung des Landschaftsbildes stehen die ästhetischen Werte der Landschaft im Mittelpunkt der Betrachtung. Das landschaftliche Erholungspotential wird wesentlich durch das Landschaftserlebnis bestimmt. Der Wert einer Landschaft wird erheblich durch das Landschaftsbild bestimmt. Dabei kommt der raumbildenden Vegetation, sichtbeeinflussenden Morphologie und markanten Einzelobjekten eine große Bedeutung zu.

Das Landschaftsbild eines Gebietes ist die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft. Es ergibt sich aus der Art der Ausprägung der Landschaftselemente und deren Komposition. Die Betrachtung der Landschaft erfasst alle wesentlichen Strukturen, wobei die Wertigkeit mit der Anzahl vielfältiger natürlicher Strukturen steigt. Das Landschaftsbild besitzt folgende Funktionen:

- ⊕ Bildungsfunktion (Landschafts-genese)
- ⊕ Erholungsfunktion (Naturnähe, Schönheit im Sinne von Harmonie der Landschaft)
- ⊕ Heimatfunktion (Eigenart der Landschaft)

Die für das Schutzgut Landschaft relevanten Aspekte bestehen in der Empfindlichkeit der einzelnen Strukturen und ihrer Ensemble gegenüber den Auswirkungen des Vorhabens. Deshalb sind drei Parameter von Bedeutung: Einzelstrukturen/-phänomene, Landschaftsbildräume/Ensemble und der ästhetische Wirkraum. Unter dem ästhetischen Wirkraum ist der Raum zu verstehen, in dem das Eingriffsobjekt sichtbar wird.

Im Untersuchungsgebiet herrschen die flächenmäßig dominierenden und teilweise ausgeräumten Ackerflächen vor. Der Siedlungsbereich der Hansestadt Salzwedel schließt sich dabei in urbanem Charakter mit Gewerbeflächen und einer dichten Wohnbebauung von Osten nach Westen an. Das Plangebiet liegt dabei im östlichen Übergangsbereich. Weiter nach Norden und Westen erstreckt sich das Niederungsgebiet der Jeetze.

Das Landschaftsbild im primären Umfeld des Plangebietes ist durch die landwirtschaftliche Nutzung der Landschaft geprägt und kann aus den genannten Gründen in diesen Bereichen als strukturarm und ausgeräumt beschrieben werden. Die Ursachen dafür sind in der dominierenden landwirtschaftlichen Nutzung im Landschaftsraum zu suchen. Insgesamt ist jedoch durch den Wechsel von landwirtschaftlichen Nutzflächen mit den vereinzelt Wald-, Gehölzbereichen, Hecken und Grabenstrukturen ein durchaus reizvolles Landschaftsbild ausgeprägt. Besonders nordwestlich prägt hier die Jeetzeniederung das Bild.

Die landschaftliche Erlebniswirksamkeit ist im Untersuchungsgebiet differenziert zu beurteilen. Insgesamt überwiegen die Bereiche mit einer geringen Erlebniswirksamkeit. Die Geländemorphologie ist im Umfeld des

Standortes durch die geringe Reliefenergie einheitlich ausgeprägt. Die vorhandene Bebauung der Stadt wirkt im direkten Bereich dominierend.

Deutlich über das Geländeprofil herausragende und weit sichtbare natürliche Erhebungen fehlen. Weitsichtig bildet der Übergang der Altmarkplatten in die Jeetzeniederung jedoch ein abwechslungsreiches Bild. Eine landschaftsbezogene Erholungsfunktion und das Naturerleben sind insgesamt im Betrachtungsraum möglich. Als Beispiel seien die ästhetischen Funktionen des Landschaftsbildes wie Schönheit, Naturnähe, Vielfalt und Eigenart der Landschaft angeführt. Auf das Änderungsgebiet bezogen sind Auswirkungen hier nicht zu erwarten.

Bewertungsgrundlage

Die Schutzwürdigkeit des Raumes wird von seinem Leistungsvermögen bestimmt, um verschiedenen Funktionen (insbesondere des Landschaftshaushaltes insgesamt) gerecht zu werden. Beim Landschaftsbildpotential wird speziell das Leistungsvermögen eines Landschaftsbildraumes hinsichtlich der Erfüllung der Bildungs-, Heimat- und Erholungsfunktion eingeschätzt. Dazu werden wahrnehmbare geomorphologische Ausprägungen, markante kulturhistorische Bestandteile und bauliche Objekte, die Vegetations- und Gewässerstruktur sowie die Nutzungsverteilung betrachtet und daraus Leitlinien und Sichtbeziehungen abgeleitet.

Die Bewertung erfolgt über die Faktoren Vielfalt (Relief, Nutzungswechsel, Raumgliederung), Eigenart (Einzigartigkeit, Unersetzbarkeit), Naturnähe (Vegetation, Ursprünglichkeit, Flora/Fauna) und Schönheit (Harmonie, Zäsuren) der Landschaftsbildräume.

Gegebenheiten des Landschaftsraumes

Das gegenwärtige Landschaftsbild im nahen Umfeld des Plangebietes wird bedingt durch die intensive und weiträumige landwirtschaftliche Nutzung, als partiell anthropogen überformt beschrieben. Landschaftsgliedernde Elemente sind vorhanden, die Sichtbeziehungen sind durch die weitläufige Landschaft gegeben. Das Untersuchungsgebiet stellt sich dem Betrachter als ebenes Gelände mit leichten Erhebungen und dem markanten Profil des Stadtgebiets der Hansestadt Salzwedel im Bereich einer Senke im Westen dar. Blickpunktbildend im Gebiet sind die vorhandenen Windkraftanlagen südöstlich am Krangener Berg, die Silhouette der Stadt und im nahen Umfeld die Ritzer Brücke als abschlussbildendes Element im Übergang zur freien Landschaft im Osten. Die geplante Höhenfestsetzung der Bauvorhaben wird dieses Bild nicht störend beeinflussen. Mit der max. Höhenvorgabe von 19 m über Bezugshöhe bleiben geplante Baukörper unterhalb der Höhengrenzen heimischer Bäume. Eine Randeingrünung hin zur offenen Landschaft wird dies unterstützen. Im Plan vorgenommene Empfehlungen zur Farbgestaltung von Gebäuden und Begrünung unterstützen das Abwenden dominanter Verhältnisse.

2.2.7 Schutzgut Klima

In der Landschaftseinheit ist ein subatlantisch beeinflusstes Klima des Binnentieflandes wetterbestimmend. Die Jahresniederschläge liegen bei 500 bis 600 mm. Der mittlere Verlauf der Höhenströmungen des Windes wird durch

die großräumige Luftdruckverteilung bestimmt. Im Jahresmittel dominieren großräumig Winde aus westlichen Richtungen.

Aussagen zu den lokalen und thermischen Windsystemen (Kaltluftabflüsse) und detaillierte Aussagen zu den Windverhältnissen lassen sich abstrakt aus der Höhenlage des Gebietes herleiten, wonach der Luftaustausch in den bodennahen Bereichen durch den Niederungsbereich der Jeetze beeinflusst ist und in ost-westlicher Richtung verläuft. Vorherrschend sind insgesamt hier westliche Strömungen. Negative Auswirkungen auf diese Systeme sind aus den Ansätzen der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar.

2.2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind als kulturelles und wirtschaftliches Erbe zu schützen. Die Schutzgüter sind insbesondere durch klimatische Einflüsse und Naturereignisse, die ständige Verwitterung, Erschütterungen sowie Schadgase gefährdet. Kulturgüter sind nicht ersetzbar, weshalb die Vermeidung einer Beeinträchtigung grundsätzlich den Vorrang vor Umsetzungsmaßnahmen hat.

Das Vorhandensein von Denkmalen (insbesondere von Bodendenkmalen) ist bei Baumaßnahmen vorab zu prüfen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind jedoch keine betroffenen Kultur- oder Sachgüter bekannt.

2.3 Bewertung der Umweltauswirkungen

2.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Staub, Geruch

Für das Plangebiet lassen sich derzeit keine Festlegungen treffen. Es ist hier jeweils vorhabenbezogen eine Immissionsprognose für Gerüche und Staub zu erstellen. Anhand dieser können detaillierte Aussagen getroffen werden. Die bereits bestehenden Einschränkungen in der baulichen Nutzung (Unzulässigkeit störender Betriebe im Sinne der BauNVO-Mischgebietsregel und BImSchG) lassen jedoch vermuten, dass störende Einflüsse nicht bestehen oder entstehen werden.

Lärm

Für die Bestimmung der Schallimmissionen liegt eine entsprechende Einordnung seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bereits vor. Es werden Richtwerte in Wichtung zu bereits bestehenden Immissionsquellen festgeschrieben um auch mit bereits vorhandenen Belastungen die erforderlichen Schutzbereiche sicherzustellen. Im Plan sind daher die Richtwerte der Immissionswerte bindend festzusetzen:

- tags 60dB(A) (06:00 bis 22:00 Uhr)
- nachts 45 dB (A) (22:00 bis 06:00 Uhr)

Weiter wird empfohlen Schallschutzmaßnahmen für den westlichen Gebietsrand festzusetzen. Mit Umsetzung dieser Festsetzungen werden negative Auswirkungen auf das Umfeld nicht erwartet. Ein Monitoring der Entwicklung wird im Zeitraum von 5 Jahren nach Planumsetzung für erforderlich gehalten. Im

Baugenehmigungsverfahren sind die Schutzmaßnahmen vorhabenbezogen zu prüfen und die erforderlichen Maßnahmen zu beauftragen. Ein Nachweis in Form einer Schallimmissionsprognose ist zur Klärung der Zulässigkeit der Einzelvorhaben erforderlich.

Verkehrsaufkommen

Durch die Änderungen im Gebiet wird der (bereits vorhandene) gewerbliche Verkehr nur unwesentlich beeinflusst. Ziel der Planung ist die Anpassung bestehender Festsetzungen im Gebiet, wobei die Grundzüge der Nutzung unberührt bleiben. Die Verkehrsströme laufen derzeit über die Schillerstraße in das Gebiet. Im Plangebiet erfolgt die Regelung überwiegend innerbetrieblich. Die zur Verfügung stehenden Flächen sind nahezu unverändert, weitere Auswirkungen auf das Umfeld, in Bezug auf die bereits bestehenden Verhältnisse, werden daher nicht erwartet. Zukünftige Vorhaben müssen den Planfestsetzungen entsprechen und sind damit im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu beurteilen.

2.3.2 Auswirkungen auf das Biotop, Arten und Lebensgemeinschaft

Das Plangebiet ist Bestandteil eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Weitergehende faunistische Untersuchungen sind nicht erfolgt, da ein Verdacht auf das Vorhandensein geschützter Arten nicht vorliegt. Im Gebiet wurden die standorttypischen Kleintierarten, Vögel und Insekten festgestellt. Eine Veränderung des Lebensraumes, vorrangig in den Randgebieten des Plangebietes, wird keine erheblichen Auswirkungen nach sich ziehen, wenn die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz im Gebiet und direkt angrenzend erfolgen. Die in der 3. Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen Maßnahmen stellen gleichwertigen Ersatz für die bisher geltenden Festsetzungen dar.

2.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Wichtige Elemente dieses Schutzgutes sind die Grundwasserneubildung, der Grundwasserschutz und die damit im Zusammenhang stehende Retention von Wasser im Bodenkörper. Der Standort befindet sich außerhalb wasserrechtlich festgesetzter Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete.

Der Oberflächenwasserabfluss ändert sich hinsichtlich der Abfluss- bzw. Versickerungsmenge nicht, hier gelten die bestehenden Regelungen weitgehend fort. Gemäß den Ergebnissen der Baugrunduntersuchungen ist eine Versickerung der Oberflächenwassers im Gebiet nur in Teilflächen möglich. Der Einfluss der Bebauung auf den Wasserhaushalt ist durch örtliche Prüfung und mögliche Anordnung von Versickerungsflächen vorhabenbezogen abzumildern. Bereits jetzt werden große Teile des Oberflächenwassers abgeleitet und in einem Regenrückhaltebecken an der Ritzer Brücke gesammelt. Dort erfolgt die Ableitung über die Vorflut in nördliche Bereiche. Teilweise sind Verdunstungs- und passive Versickerungsanlagen vorhanden. Dieser Zustand ist dem Grunde nach unberührt. Großräumig sind damit keine Veränderungen hinsichtlich des Wasserregimes verbunden. Regelungen zum Wasserabfluss bestehen im rechtskräftigen Plan nicht. Aufgenommen wird die Pflicht zur Prüfung und Regelung der Verhältnisse jeweils im Genehmigungsverfahren, da auf Grund der Bodenverhältnisse eine direkte Einleitung von Oberflächenwasser nur begrenzt möglich ist. Die Ableitung in Vorfluten ist weiterhin

erforderlich. Die Auswirkungen infolge der 3. Änderung bleiben insgesamt ohne erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

2.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Mit der geplanten Änderung im Plangebiet ist lediglich eine geringe Neuversiegelung von bisher nicht bebau- / versiegelbarer und damit einhergehend auch ein geringer Verlust von versickerungsfähiger Bodenfläche verbunden. Es handelt sich hier um bisher mit Leitungsrechten belegter Flächen innerhalb bestehender Baufenster und um die Verlagerung von Ausgleichsflächen. Die Bodenfunktionen erfahren daher hier nur eine unerhebliche Beeinträchtigung in ohnehin überformten Bereichen. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits auf der Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes bebaut und versiegelt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Stoffeinträge sind derzeit nicht erkennbar. Im Zuge von Baumaßnahmen kommt es zu keinen tiefgründigen Bodenbewegungen. Mutterboden wird von der Fläche des Baufeldes abgeschoben und ist vor Ort wieder einzubauen. Dies bedarf jedoch keiner zusätzlichen Festsetzung.

Durch Wiederherstellung von natürlichen Bodeneigenschaften und Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden kompensierbar.

2.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht verbunden, da bereits raumprägende bauliche Anlagen am Standort vorhanden sind und weitere Überprägungen durch geeignete Beschränkungen zur Bebaubarkeit getroffen wurden, hier Höhe der baulichen Anlagen, Grundflächenzahl. Es erfolgt hier eine Klarstellung zu bestehenden Höhenfestsetzungen und insgesamt eine Beschränkung der Gebäudehöhe. Diese liegt im Bereich der Kronenhöhe heimischer Bäume.

Da ein bestehender, rechtsgültiger Bebauungsplan geändert wird, bildet die bislang zulässige bauliche Nutzung die Grundlage für die Beurteilung: Die bisherige Festsetzung (Traufhöhenbegrenzung auf 8 m ohne maximale Gebäudehöhe) soll geändert werden. Festgesetzt werden sollen maximale Gebäudehöhen von 11 m (straßenbegleitend) bzw. 19 m (rückwärtiges Baufenster). Da nach den bisherigen Festsetzungen Firsthöhen von bis zu 28 m ü. G. zulässig sind, ergeben sich im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Änderung keine Verschlechterung. Während die bisher zulässige Gebäudehöhe die Höhenentwicklung hoher Bäume erreicht oder sogar geringfügig überschreitet, wird sich die künftig zulässige Bauhöhe deutlich innerhalb der Baumhöhe bewegen, so dass sich im Hinblick auf die Fernwirksamkeit eine günstigere Situation ergibt; für den Nahbereich ergibt sich aufgrund der Änderung der baulichen Form keine wesentliche Änderung. Fernsicht und Verschattung verschlechtern sich nicht. Zusätzliche Kompensationen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden somit nicht erforderlich.

Durch die geplanten Änderungen im Plangebiet ist daher keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegenüber dem aktuellen Zustand ableitbar. Eine relevante Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Vergleich zum Ausgangszustand ist am Standort somit nicht zu erwarten. Die Vorbelastung des Landschaftsraumes wurde

bereits beschrieben. Einzigartige oder seltene Landschaftstypen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Planänderung steht den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes Salzwedel daher grundsätzlich nicht entgegen.

2.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht zu erwarten. Ausgehend davon, dass bauliche Anlagen dem Stand der Technik entsprechen, ist eine Beeinflussung des Schutzgutes nicht erkennbar. Ebenso finden bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen keine grundlegenden Veränderungen der lokalklimatischen Verhältnisse statt. Der Luftaustausch im Betrachtungsraum wird nicht unterbunden.

2.3.7 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen, Kultur- und Sachgütern liegen für das unmittelbare Plangebiet und deren Umfeld nicht vor. Auswirkungen werden somit nicht erwartet.

2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Beschreibung und Bewertung der Umwelt erfolgt für alle Schutzgüter (abiotische und biotische Schutzgüter). Da die Schutzgüter in einer engen Wechselbeziehung miteinander stehen, können diese nicht isoliert voneinander betrachtet werden. In der Umwelt treten Wechselwirkungen untereinander in vielfältigen Formen auf und erzeugen in Abhängigkeit der Art und Größe des Eingriffes Folgewirkungen und Sekundäreffekte.

Die spezifische Problematik der Umweltauswirkungen gewerblicher Anlagen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und kann im Vorfeld nur schwer beurteilt werden. Hier sind die Regelungen gemäß BImSchG und TA-Lärm heranzuziehen, die dem jeweiligen Vorhaben zuzuordnen sind. Unter Berücksichtigung der durch den Plan vorgegebenen Einschränkungen, sind die tatsächlichen Verkehrsströme und die Lärmentwicklung zu kontrollieren. Hier ist durch gezieltes Monitoring die Einhaltung der Vorgaben zu überwachen. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sind die vom Vorhaben ausgehenden Emissionen und die auf die schutzwürdige Nutzung einwirkenden Immissionen zu prüfen.

2.3.9 Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung dieser Planung wird die weitere Entwicklung der bereits vorhandenen gewerblichen Strukturen auf der Grundlage des bestandskräftigen Bebauungsplanes erfolgen. Die aufgezeigten Auswirkungen treten dabei dem Grunde nach auch heute bereits auf. Es kann festgestellt werden, dass auch bei Nichtdurchführung der Planung eine ungestörte Entwicklung des Naturraumes im Plangebiet nicht erfolgen wird, solange die gewerbliche Nutzung betrieben wird.

2.4 Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

2.4.1 Grundlagen und Beschreibung des Eingriffs

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schillerstraße“ ist bereits zum größten Teil gewerblich bebaut. Eine rechtsgültige Bauleitplanung liegt vor. In der näheren Umgebung befindet sich Wohnbebauung, deren Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB richtet. Für die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft nach § 18 NatSchG LSA werden daher die bisher planungsrechtlich festgesetzten Entwicklungsziele in Bezug auf die geplante Änderung bewertet. Die in der Folge des Eingriffs entstehen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (insbesondere der Schutzgüter Flora/Fauna, Boden, Wasser), werden entsprechend auszugleichen sein.

Der Umfang der geplanten Bebauung orientiert sich an den bereits für den Standort zulässigen Anlagen und stellt aus baulicher Sicht die Grenze für oberirdische und somit im Landschaftsbild wahrnehmbaren Bauten dar. Hier wird insgesamt, bedingt durch die Festlegung einer geordneten Entwicklung, eine Verbesserung der Verhältnisse erreicht werden. Der angrenzende Wirkraum ist insofern unberührt als die vorliegende Planung den Übergang zu den angrenzenden Flächen respektiert und entwickelt bzw. keine Änderung an den bestehenden Verhältnissen erforderlich wird.

2.4.2 Konfliktanalyse und gesetzliche Grundlagen

Aufgrund der bereits zulässigen und vorhandenen gewerblichen Nutzung des Standortes ist davon auszugehen, dass durch die geplante Anpassung keine Auswirkungen für geschützte Biotopbereiche ableitbar sind, die zu erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen führen können. Durch die vergleichende Bewertung des Gebietes kann dies nachgewiesen werden.

Als Eingriff in Natur und Landschaft sind nach § 14 BNatSchG [4] und § 6 NatSchG LSA [2] Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, zu verstehen. Im Plangebiet erfolgt jedoch lediglich eine Umverteilung der Strukturen und die Einbeziehung und Entwicklung einer bisher nicht zugehörigen Ausgleichfläche. Wesentliche Veränderungen der Nutzung der Grundfläche erfolgen hingegen nicht. Es verbleibt damit nachzuweisen, dass die getroffenen Ausgleichsfestsetzungen mit dem nunmehr angestrebten Planfestsetzungen konform bleiben. Die Auswirkungen der Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben sind nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter zusammenfassend aufgeführt.

Konflikt	Eingriff	Schutzgut	Art des Eingriffs	kompensationspflichtiger Eingriffsumfang
1	Entzug von Bodenflächen	Boden Wasser	nutzungsbedingt	Aufwertung von Freiräumen
2	Verlegung von Ausgleichsflächen	Fauna/Flora Biotop	nutzungsbedingt	Flächentausch
3	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Landschaftsbild	baubedingt	nicht quantifizierbar
4	Verkehr, Lärm, Wohn- und Arbeitsumfeld	Mensch	baubedingt	nicht quantifizierbar

Eingriffe – Übersicht

Entsprechend den Regelungen des § 15 Abs. 2 BNatSchG [4] und § 7 NatSchG LSA [2] ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen über Ausgleichsmaßnahmen vorrangig auszugleichen oder zu kompensieren. Bei der Ermittlung der festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen ist der Zustand vor Beginn des Eingriffs mit dem Endzustand vergleichend zu beurteilen. Diese Ermittlung ist in der „Bilanzierung des Eingriffs nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt“ dargestellt. Abweichend werden hier die bisherigen mit den zukünftigen Festsetzungen verglichen.

2.4.3 Beschreibung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Gesamtgebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans hat eine Größe von 3,21 ha.

Die folgende Tabelle zeigt die Übersicht über die Ziele notwendiger Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen:

Beeinträchtigung	Vermeidung / Minimierung	Ausgleich	Ersatz
Boden und Bodenwasserhaushalt			
- Verlust von belebtem Oberboden und Bodenverdichtungen durch Flächenversiegelung - Verlust der biotischen Ertragsfähigkeit - Verringerung der Grundwasserneubildung	- Minimierung von Versiegelungsflächen auf das gebietstypisch bedingte Minimum - Wiedereinbau des Bodens am Standort	- Schaffung von freibleibenden Randzonen - Ausgleich im Gebiet	- Verminderung der Bodenerosion durch eine dauerhafte Vegetationsbedeckung auf den bepflanzten Flächen - Versickerung von Oberflächenwasser im Baugebiet
Oberflächen- und Grundwasser			
- Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung	- Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in Sammelanlagen und Ableitung, örtliche Versickerungsanlagen im Gebiet	- Grundwasserneubildung ist perspektivisch im Gebiet eingeschränkt, Vernässung wird vorgebeugt	- Verminderung des Oberflächenabflusses durch eine dauerhafte Vegetationsbedeckung auf den bepflanzten Flächen, - passive Versickerungsanlagen - Verdunstungsbecken
Tier- und Pflanzenwelt			
- dauerhafter Entzug von Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch Bodenversiegelung und Errichtung baulicher Anlagen	- Bauflächen besitzen im Ausgangszustand hinsichtlich des Biotopwertes nur eine geringe Bedeutung bzw. sind bereits im Zuge der ursprünglichen Plan-aufstellung kompensiert	- Mit der Bepflanzung von Randflächen wird perspektivisch ein Lebensraumpotential in der freien Landschaft geschaffen	- es erfolgt eine Aufwertung der Freiflächen durch die Erhaltung / Entwicklung von Biotopstrukturen und Neuanlage am Gebietsrand (Streuobstwiese)
Mensch / Landschaftsbild			
- Veränderung des Umfeldes, Lärm	- Schutzmaßnahmen werden im Sinne von Auflagen zur äußeren Gestalt von Baukörper und zum Schallschutz erforderlich, bereits bestehende Regelungen werden vertieft	- die Höhe der Baukörper wird beschränkt - für die Baumasse wird eine optische Gliederung festgesetzt - Schallschutz wird definiert, der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren verankert	

Übersicht über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Als Kompensationsleistung für den Eingriff sind im Einzelnen die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen geplant. Diese ersetzen bisherige Festsetzungen und ergänzen den Ersatz- Kompensationsumfang:

Maßnahmen zur Bepflanzung

1. Private Grünfläche

Angrenzend an den westlichen Gebietsrand, hin zur Wohnbebauung, erfolgt die Anpflanzung einer Hecke mit Sträuchern und Baumheistern, geplante Wuchshöhe 5,00 bis 10 m, Fläche 687 m².

Laubbäume II. – III. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre	Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia		

Straucharten

Hasel	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus laevigata	Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra		

2. Öffentliche Grünfläche

Auf der mit 2 bezeichneten Planfläche erfolgt das Anlegen einer Streuobstwiese auf einer Fläche von 1117m².

3. Begrünung von Freiräumen

Die gemäß BauNVO verbleibenden unbebauten und unversiegelten Flächen werden als Grünflächen mit Rasensaat, versickerungsfähig angelegt. An den Gebietsrändern (Nr. 3) erfolgt die Pflanzung und Erhaltung von mindestens 20 Einzelbäumen.

Baumarten:

Stieleiche, Winterlinde, Feldahorn, Hainbuche

Sonstige Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

1. Oberflächen- / Niederschlagswasser

Zur Sicherung der Grundwasserneubildung im Gebiet wird abfließendes Oberflächenwasser von Dach- und befestigten Flächen dezentral gesammelt. Die Möglichkeiten zur Versickerung werden örtlich geprüft, Mindeststandard ist die Einleitung in Verdunstungsbecken mit Abfluss in Grabensysteme und passiver Versickerung der Ableitung.

2. Landschaftsbild

Die Fassadenflächen an der Westgrenze des Gebietes erhalten Vorgaben zur Farbgestaltung, Vorgaben zur Teilbegrünung unstrukturierter Flächen sollen die optische Wahrnehmung positiv beeinflussen.

3. Maßnahmen zum Lärmschutz

Es wurde festgesetzt, dass die zulässigen Schallimmissionspegel den Mischgebietswerten zu entsprechen haben und entlang der westlichen Gebietsgrenze Maßnahmen zum baulichen Schallschutz zu treffen sind. Dies erfolgt unter dem Aspekt sich überlagernder Schallquellen im Gebiet und dient dem Schutz der unmittelbar berührten Wohnbebauung im Westen. Maßnahmen zur Organisation des Verkehrs und zum Umgang mit Lärmquellen wurden festgesetzt.

Die Grundlage für die Bilanzierung des Eingriffs bildet die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt.

In der Richtlinie ist die Bilanzierung auf der Basis von Wertzahlen (Biotopwert und Planungswert) vorgegeben. Für die Eingriffsfläche wird aus einem Biotopwert und der Flächengröße durch Multiplikation eine Wertzahl ermittelt. Die Summe der Wertzahlen über die Eingriffsfläche repräsentiert den Wertverlust, der infolge des Eingriffs für den Naturhaushalt entsteht. Abweichend wird im vorliegenden Fall die Festlegung des Planbestandes mit dem Planwert betrachtet.

Für die Kompensationsfläche wird aus einem Planungswert und der Flächengröße durch Multiplikation eine Wertzahl ermittelt, die den Biotopwert der Fläche nach Durchführung der Kompensationsmaßnahme repräsentiert. Nach Abzug des Ausgangswertes der Kompensationsflächen ergibt sich eine Wertzahl für die Wertsteigerung der Fläche, der durch die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme für den Naturhaushalt entsteht.

Die für die Errichtung von baulichen Anlagen in Anspruch genommene Grundfläche ist vor dem Eingriff aufgrund der Ausgangssituation verschiedenen Biotoptypen zuzuordnen. Im konkreten Fall ergibt sich dies aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schillerstraße“.

Um eine aus der Sicht der schutzgutbezogenen Betrachtung notwendige und maximal mögliche Eingrünung des Geländes zu ermöglichen, ist entsprechend der am Standort vorhandenen Platz- und Besitzverhältnisse eine landschaftsgerechte Schaffung von Grünzonen als Entwicklung der Ränder und Freiflächen vorgesehen.

Die Flächen sollen dabei so gestaltet werden, dass eine ökologische Aufwertung gegenüber dem Ausgangszustand erreicht wird. Die Anlage der Pflanzungen erfolgt grundsätzlich unter der Zielstellung, eine hohe Artenvielfalt zu etablieren und den Strukturreichtum zu erhöhen. Diese Maßnahmen sind unter dem Gesichtspunkt der Kompensation des Eingriffes in das Landschaftsbild mit einer gestalterischen Funktion zu bewerten.

Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen können sich im Vergleich zum Ausgangszustand ökologisch höherwertige Gehölzstrukturen entwickeln und perspektivisch vielgestaltige Strukturen entstehen. Die dauerhafte Vegetationsschicht erhöht die Biotopvielfalt und wirkt der Wind- und Wassererosion und der Oberflächenverdichtung entgegen. Diese Flächen bleiben dauerhaft versickerungsfähig.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und die Einleitung in den Boden über Versickerungsanlagen erfolgen innerhalb der bebaubaren Flächen, dieser Ansatz trägt zum flächensparenden Umgang mit dem vorhandenen Boden bei. Eine Ableitung von Teilen des Oberflächenwassers ist jedoch nicht vermeidbar und auch für bereits bestehende bauliche Anlagen im Plangebiet üblich.

Insgesamt wird innerhalb des Plangebiets durch die gezeigten Maßnahmen eine Kompensation in Höhe von 2559 Wertpunkten erreicht. Der Eingriff kann somit innerhalb des Änderungsgebietes ausgeglichen werden.

2.4.4 Wertung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Eingriff in den Naturraum ist durch die bezeichneten Maßnahmen ausgleichbar.

⊕ Punktwert vor dem Eingriff:	59599
⊕ Punktwert nach dem Eingriff:	62158
⊕ Saldo	2559

Die Berechnung der Werte ist aus der Anlage Flächenbilanz zu ersehen.

3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit Umsetzung der Planung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-91 „Gewerbegebiet Schillerstraße“ der Hansestadt Salzwedel erfolgen keine erheblichen Eingriffe in den Naturraum. Die Analyse der Schutzgüter zeigt, dass wesentliche Eingriffe als Folge der Änderung nicht zu erwarten sind.

Der Verlust an Bodenflächen bleibt unerheblich. Die zusätzlichen Eingriffe durch Umlenkung von Ausgleichsflächen können funktionsbezogen ausgeglichen werden, sind aber im Rahmen der Eingriffsregelung durch Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der Grünflächen ersatzweise auszugleichen. Die Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses begünstigen die geordnete Behandlung des Oberflächenwassers, der bereits bestehende Eingriff ist auf Grund der geologischen und topographischen Verhältnisse am Standort nicht vermeidbar.

Zum Schutz vor schädlichen Immissionen waren Festsetzungen zu treffen, die die Lärmentwicklung im Gebiet insgesamt begrenzt, schädliche Auswirkungen werden nicht erwartet, ein Monitoring der Verhältnisse in Form von Vergleichsmessungen kann dies nachweisen. Hinsichtlich der Belastung der angrenzenden Wohnbebauung bleibt festzustellen, dass die Einhaltung der Grenzwerte eine zwingende Voraussetzung zur Vermeidung von unzulässigen Belästigungen darstellt. Im Baugenehmigungsverfahren ist dies daher zu prüfen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft, welcher sich aus dem Änderungsumfang der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-91 „Gewerbegebiet Schillerstraße“ ergibt, kann insgesamt mit zusätzlichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Es wird eingeschätzt, dass mit Umsetzung aller Maßnahmen keine nachhaltig negativen Auswirkungen und erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter am Standort und in dem angrenzenden Wirkraum verbleiben werden.

4 Anlagen:

- Flächenübersicht
- Flächenbilanz
- Bestandsplan
- Expertise zur umweltfachlichen Relevanz

5 Literatur

- [1] „Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA),“ 14. 12. 2010.
- [2] NatSchG LSA - Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, vom 10. Dezember 2010, (GVBl. Nr. 27 vom 16.12.2010 S. 569) Gl.-Nr.: 791-22 .
- [3] BauGB, „Baugesetzbuch,“ vom 23. September 2004; in der aktuellen Fassung
- [4] BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz, *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege*, vom 29. Juli 2009.
- [5] UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, vom 24. Februar 2010.
- [6] BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz, *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge*, vom 17. Mai 2013.
- [7] GIRL - Geruchsimmissions-Richtlinie, „Handlungsempfehlung für Sachsen-Anhalt zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen,“ Fassung vom 29. Februar 2008 (Erg. vom 10.09.2008) .
- [8] TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, „Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz,“ vom 26. August 1998.
- [9] TA Luft - Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft, „Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz,“ vom 24. Juli 2002.
- [10] BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz, *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten*, vom 17. März 1998.
- [11] WHG - Wasserhaushaltsgesetz, *Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts*, vom 31. Juli 2009.

Mit verwendet wurden die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren und Unterlagen zu besonderen Problemstellung des Büro Planungsgruppe Umwelt.

Für die Erstellung der Unterlage:

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Olaf König, planungsring altmark Salzwedel GbR
unter Hinzunahme der Voruntersuchung des Büro Planungsgruppe Umwelt - Hannover

Ort, Datum: Salzwedel, 22.06.2015



Olaf König

Flächenbilanzierung 1-2
Gemarkung Salzwedel
Flur 34

3. Änderung B-Plan 1-91 "Gewerbegebiet Schillerstraße" - Ausgangssituation

Flächen nach 2. Änd.		Nutzung im Bestand	Planfläche		Zielbiotop	Kennzeichnung	Planwert	Summe
		Flurstücksgröße	27238	m ²				
143, 144, 145, 146	Bereich GEE, 80%	Baufenster	21790	m ²	bebaut	Bl	0	-
146		Leitungszone GEE in vor enthalten!	2208	m ²				
143, 144, 145, 146	Bereich GEE, 20%	übrige Freifläche Baufenster	1683	m ²	Freiflächen	PYY	7	11.778
146	Teilfl.	priv. Fläche, Leitungszone West	2125	m ²	Weg	VWA	0	-
146	Teilfl.	priv. Fläche mit Pflanzgebot westl.	1640	m ²	Ziel Hecke	HHA	14	22.960
143, 144, 145		priv. Fläche mit Pflanzgebot südl.	500	m ²	Ziel Hecke	HHA	14	7.000
390		öff. Fläche mit Pflanzgebot südl.	120	m ²	Ziel Hecke	HHA	14	1.680
172/3	Teilfl.	STV	53	m ²	versiegelt	VS...	0	-
172/2	Teilfl.	STV	544	m ²	versiegelt	VS...	0	-
631	Teilfl.	STV	236	m ²	versiegelt	VS...	0	-
631	Teilfl.	Gehweg	513	m ²	versiegelt	VWB	0	-
169/1 und 168/1	Teilfl.	Acker	217	m ²	Ziel Rasen	GSB	7	1.519
168/1	Teilfl.	Leitungszone / Acker	30	m ²	Ziel Rasen	GSB	7	210
900/166 und 168/1	Teilfl.	Leitungszone / Acker	265	m ²	Ziel Rasen	GSB	7	1.855
			29716	m ²				
							47.002	
Flächen außerhalb		Nutzung im Bestand	Planfläche		Art	Kennzeichnung	Biotopwert	Summe
631	Teilfl.	Wegeflurstück	457	m ²	unbefestigt	VWA	6	2.742
169/1	Teilfl.	Acker	160	m ²	int. genutzt	Al.	5	800
168/1	Teilfl.	Acker	180	m ²	int. genutzt	Al.	5	900
900/166	Teilfl.	Acker	1631	m ²	int. genutzt	Al.	5	8.155
			2428	m ²				
							12.597	
			32144	m ²				
							59.599	

Erläuterungen: Die Leitungszone im Bereich Flurstück 145 darf nicht überbaut werden. Die Befestigung der Fläche ist zulässig. Die Größe der Fläche beträgt $184 \cdot 12 = 2208 \text{ m}^2$. Angesetzt wird die gemeinsame Anrechnung im Baufeld.

Flächenbilanzierung 1-3
Gemarkung Salzwedel
Flur 34

Flächen nach Durchführung der Planänderung

		geplante Nutzung	Planfläche		Kennzeichnung	Planwert	Summe	
1	GEE Bereich GEE, 80%	Baufläche Baufenster	28996 23197	m ² m ²	bebaut / versiegelt	Bl	0	-
2	Bereich GEE, 20%	Freiflächen ohne Nr. 3 und 4	3741	m ²	Freiflächen	PYY	7	26.188
3	TF 146	priv. Fläche, Leitungszone West	1371	m ²	Schotter- rasen	GSB	7	9.597
				m ²	4428			
4	TF 146	priv. Fläche mit Pflanzgebot West Nr. 1	687	m ²	Hecke, heimische Arten	HHA	14	9.618
5	Gebiet	Einzelbäume Anpflanzung	nicht angesetzt, Flächenüberdeckung mit Freiflächen nach 2					
6	172/3	STV	53	m ²	versiegelt	VS...	0	-
	172/2	STV	544	m ²	versiegelt	VS...	0	-
	TF 631	STV	236	m ²	versiegelt	VS...	0	-
7	TF 631, 168/1, 169/1, 900/166	Gehweg südlich	1198	m ²	wasserge- bunden	VWB	0	-
8	TF 900/166	Streuobstwiese Nr. 2	1117	m ²	Streuobst	HSA / HSB	15	16.755
			32144	m ²	62.158			

Punktwert im Zustand der 2. Änderung

59.599

Punktwert nach dem Eingriff:

62.158

Ergebnis:

2.559

Erläuterungen: Der Eingriff ist mit den gezeigten Maßnahmen wertverhältnismäßig auszugleichen, Flächen außerhalb des Gebietes werden nicht benötigt.

Flächenbilanzierung 1-1
 Gemarkung Salzwedel
 Flur 34

Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Schillerstraße"
 Flächenübersicht

Nr.	Flurstücke:	Flächennoteil	Größe		Nutzung
1	143	voll	6506	m2	HDL
2	144	voll	6429	m2	HDL
3	145	voll	4411	m2	HDL
4	146	voll	9892	m2	HDL
5	172/2	voll	544	m2	STV
6	168/1	Teilfläche	444	m2	LWS
7	169/1	Teilfläche	396	m2	LWS
8	172/3	Teilfläche	53	m2	STV
9	279/1	Teilfläche	7	m2	STV
10	390	Teilfläche	104	m2	GRÜ
11	425	Teilfläche	10	m2	STV
12	630	Teilfläche	28	m2	STV
13	631	Teilfläche	1180	m2	STV / GRÜ
14	900/166	Teilfläche	2140	m2	LWS
			32144	m2	

Erläuterungen: keine

**VEREINFACHTER ANDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 1 - 91
SALZWEDDEL
GEWERBEGEBIET SCHILLERSTRASSE**

Flur 75

Bereich der 3. Änderung

Flur 34

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes Salzwedel-Gardelegen.

Landkreis: Salzwedel

Gemeinde: Salzwedel

Gemarkung: Salzwedel

Maßstab: 1:1000

Flur 34 IIw

Verfasser: **Singel**

Gezeichnet: **Salzwedel, Gardelegen**

gezeichnet: **Wilmethorff**

Das Planverfasser ist gemäß dem Inhalt des Liegenschaftskarten und wird die städtebauliche Nutzung der Fläche im Sinne der Bebauungsplanung (Satzung Nr. 1-91) zu realisieren. Die städtebauliche Nutzung der Fläche wird im Sinne der Bebauungsplanung (Satzung Nr. 1-91) zu realisieren. Die städtebauliche Nutzung der Fläche wird im Sinne der Bebauungsplanung (Satzung Nr. 1-91) zu realisieren.

Satzung der Stadt Salzwedel über die 1. Änderung
Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1-91 für das Ge-
biet südlich der Schillerstraße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung
Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (968L. I S. 2253),
letzter geändert durch Artikel 1 des Investitionserlei-
chungs- und Wohnungsgesetzes vom 22.04.2003 (1030L. I
S. 1) wird nach Anhörung der Bürger und der Bürger-
schaft der Stadt Salzwedel am 27.06.2003 mit Genehmigung der hiesigen
Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 1. Änderung
Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1-91: "Gewerbegebiet Sch-
illerstraße" für das Gebiet südlich der Schillerstraße, bes-
tehend aus der Planzeichnung und dem Text, erlassen:

Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schillerstr.“, Salzwedel 1 – 91 Expertise zur umweltfachlichen Relevanz der vorgesehenen Änderungen des B-Plans Salzwedel 1-91 im Hinblick auf Auswirkungen auf das Natur und Landschaft sowie mögliche Gestaltungsmaßnahmen

Die Gornig GmbH plant die Erweiterung ihrer Betriebsanlagen / Gebäude am Standort Salzwedel / Schillerstr. Um die Planungsabsichten umsetzen zu können, sind u. a. folgende Änderungen des geltenden Bebauungsplanes im Hinblick auf die Bebaubarkeit des Grundstückes relevant und werden im Hinblick auf die o. g. Fragestellung beurteilt:

- Änderung der Festlegung zur Höhenbegrenzung
- Anpassung der Baugrenzen im südwestlichen Randbereich des B-Plans mit Verlegung von Leitungszonen und nachfolgend Veränderung grünordnerischer Festsetzungen

Da die Änderung eines bestehenden B-Plans ansteht, bildet die bislang zulässige bauliche Nutzung den Hintergrund für die Beurteilung der Änderungen.

Die bisherige Festsetzung (Traufhöhenbegrenzung auf 8 m ohne maximale Gebäudehöhe) soll geändert werden. Festgesetzt werden sollen maximale Gebäudehöhen von 11 m (straßenbegleitend) bzw. 19 m (rückwärtiges Baufenster). Da sich aus der bisherigen Festlegung zulässige Firsthöhen von **bis zu 28 m ü. G.** ergeben, ergibt sich im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Änderung keine Verschlechterung. Während die bisher zulässige Gebäudehöhe die Höhenentwicklung hoher Bäume erreicht oder sogar geringfügig überschreitet, wird sich die künftig zulässige Bauhöhe deutlich innerhalb der Baumhöhe bewegen, so dass sich im Hinblick auf die Fernwirksamkeit eine günstigere Situation ergibt; für den Nahbereich ergibt sich aufgrund der Änderung der baulichen Form keine wesentliche Änderung. Zusätzliche Kompensationen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden **nicht** erforderlich.

Im südwestlichen Randbereich wird der Baukörper relativ dicht an die dort angrenzende Wohnbebauung heran reichen können. In Zusammenhang mit der Verlegung der Leitungen in diesen Bereich verbleibt ein lediglich 3 m breiter Streifen, der für eine Eingrünung genutzt werden soll. Aufgrund dieser Situation werden hier folgende Planungsempfehlungen ausgesprochen:

- Fassadengestaltung: dezente Farbgebung der südwestlich ausgerichteten Fassadenflächen (keine kräftigen Farben, kein strahlendes Weiß; geeignet sind z.B. Grau-Blautöne.
Da voluminöse Baukörper vorgesehen werden sollen, wird empfohlen, in Abschnitten ohne baulich - architektonische Untergliederung der Baukörper zudem eine Fassadenbegrünung vorzusehen. Beides ist als Gestaltungsmaßnahme zu bewerten, die im Sinne der Eingriffsregelung zu einer Eingriffsminimierung beiträgt.
- Anpflanzung einer Hecke im Bereich des Abstandsstreifens mit einzelnen kleinkronigen Bäumen als gestalterische Maßnahme zur Einbindung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung; diese Maßnahme kann als Kompensationsmaßnahme im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angerechnet werden, soweit zu einem überwiegenden Anteil standortheimische Arten verwendet werden. Entwicklungsziel ist eine schmale Strauchhecke. Bei Bedarf ist ein Wurzelschutz für angrenzende Leitungen vorzusehen. (geeignete Arten: vgl.

beispielhafte Zusammenstellung). Es kann eine Höhe der Vegetation von 5 – 10 m erreicht werden. Für eine Anpflanzung großkroniger bzw. hoch wachsender Bäume ist die Breite dieser Fläche nicht ausreichend. Geeignete Gehölze (beispielhaft):

Laubbäume II. – III. Ordnung

Feldahorn
Eberesche

Acer campestre
Sorbus aucuparia

Hainbuche

Carpinus betulus

Straucharten

Hasel
Weißdorn
Schwarzer Holunder

Corylus avellana
Crataegus laevigata
Sambucus nigra

Hundsrose
Schlehe

Rosa canina
Prunus spinosa

Planungsgruppe Umwelt, Hannover