

BEBAUUNGSPLAN NR. 4-91 (TEIL 2)

**Wohngebiet Nördlich Arendseer Straße /
Groß Chüdener Weg - Stadt Salzwedel**

BEGRÜNDUNG

**(1. Planentwurf vom 16.06.1995,
mit Änderungen
vom 11.11.1995 und 11.02.1996)**

Büro für Stadt-,Regional- u.
Dorfplanung
Dipl.Ing. Jaqueline Funke

06712 Zeitz, August-Bebel-Str. 12
30163 Hannover, Slicherstraße 3
Tel./Fax Hannover (0511)393138

im Auftrag der Stadt Salzwedel

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Rechtsgrundlage	5
2. Veranlassung	5
2.1. Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	5
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	8
3.1. Lage in der Stadt, Geländeverhältnisse, Oberflächenentwässerung	8
3.2. Bodenbeschaffenheit	8
3.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	8
3.4. Freiflächen	8
3.5. Nutzungen und Landschaftsbild	10
4. Generelle Planungsziele	10
5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
5.1. Art der baulichen Nutzung	12
5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
5.2.1. Grundflächen- und Geschößflächenzahl	13
5.2.2. Höhe der baulichen Anlagen, Geschossigkeit	13
5.2.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	13
5.2.4. Festsetzung einer Obergrenze der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude	14
6. Erschließung der Grundstücke, sonstige öffentliche Flächen	14
6.1. Öffentliche Verkehrsanlagen	14
6.2. Flächen für die Wasserwirtschaft und unterirdische Leitungen	17
6.3. Öffentliche Grünflächen	17
6.4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	18
7. Durchführung des Bebauungsplanes	18
7.1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	18
7.2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18
8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	18
8.1. Erschließung	18
8.1.1. Verkehrserschließung	19
8.1.2. Ver- und Entsorgung	19
8.2. Wirtschaftliche Belange	19
8.3. Belange der Landwirtschaft	20
8.4. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	20
9. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit	20
9.1. Belange des Umweltschutzes	20
9.1.1. Reinhaltung der Gewässer	20
9.1.2. Abfallbeseitigung	21
9.1.3. Lärmschutz	21
9.1.4. Bodenschutz	21
9.2. Naturschutz und Landschaftspflege	21
9.2.1. Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	22

9.2.2.	Landschaftsbild	23
9.3.	Zusammenfassung	23
10.	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	24
10.1.	Rechtsgrundlagen	24
10.2.	Erforderlichkeit und Geltungsbereich	24
10.3.	Konkrete Festsetzungen	24
10.4.	Verstöße gegen die örtliche Bauvorschrift	25
11.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	25
12.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	25

ANHANG 1

Flächenbilanz	26
---------------	----

ANHANG 2

Bewertungsrahmen für Biotoptypen	27
----------------------------------	----

ANHANG 3

Überschlägliche Lärmberechnung zum Bebauungsplan Nr.4-91(2)	28
---	----

VERZEICHNIS DER PLÄNE UND KARTEN

-	Bebauungsplan	(Maßstab 1: 1000)
-	Lage in der Stadt	(Maßstab 1:10000)
-	Ausschnitt aus der Flurstückskarte	(Maßstab 1: 2500)
-	Bestandsaufnahme	(Maßstab 1: 2500)
-	Bebauungsvorschlag	(Maßstab 1: 2000)
-	Straßenquerschnitte (Empfehlung)	(Maßstab 1: 100)

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2.9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl.I.S.3486) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I.S.466) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58) aufgestellt. Die örtliche Bauvorschrift basiert auf der Rechtsgrundlage des §87 der BauO LSA.

2. VERANLASSUNG

2.1. VORAUSSETZUNGEN SOWIE ZIELE UND NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Entwicklungskonzept der Stadt Salzwedel als Wohnbaufläche enthalten. Die derzeitige Nutzung des zur Bebauung vorgesehenen Bereiches ist Ackerfläche.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um dringend benötigte Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau zur Verfügung zu stellen. Die derzeitige Situation ist dadurch gekennzeichnet, daß durch ein unzureichendes Angebot an Bauplätzen für Einfamilienhäuser ein Ausweichen der Bauherren auf die Umlandgemeinden erfolgt. Dies ist mit den Zielen der Regional- und Landesplanung insbesondere mit der beabsichtigten schwerpunktmäßigen Entwicklung in den zentralen Orten im ländlichen Bereich nicht vereinbar. (Landesentwicklungsprogramm Artikel II, Punkt 1.7.) Die Stadt Salzwedel als Mittelzentrum weist durch die stagnierende Einwohnerzahl und infolge des Geburtenrückgangs mittelfristig eine Überkapazität an Wohnfolgeeinrichtungen im Bildungs- und Sozialbereich auf. Die Bindung der Einwohner an die Stadt Salzwedel durch die Bereitstellung von Bauland in den nachgefragten Wohnformen ermöglicht daher bestehende Einrichtungen auszulasten. Ziel der Stadt Salzwedel ist es, den Radverkehr als umweltfreundlichen Verkehrsträger zu stärken und den Anteil des Radverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen zu erhalten bzw. noch zu erhöhen. Das Plangebiet ist mit dem Fahrrad sehr gut sowohl von der Innenstadt als auch vom Versorgungsbereich Altmarkpassage zu erreichen. Der Ausbau der Radverkehrstrassen zum Anschluß des Gebietes ist Bestandteil des Erschließungskonzeptes.

Das Gebiet eignet sich als Wohngebiet. Es grenzt nördlich und östlich an bestehende Wohngebiete an.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes zu gewährleisten. Es wird Gelände, daß sich derzeit im Außenbereich befindet, als Bauland gewidmet. Das Plangebiet soll für den Einfamilienhausbau parzelliert und an einzelne Bauherren vergeben werden. Es ist zu erwarten, daß eine Vielzahl von Architekten im Plangebiet tätig wird. Ein städtebauliches Gesamtkonzept muß daher durch den Bebauungsplan gesichert werden.

2.2. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt.

In den räumlichen Geltungsbereich werden die Flächen folgender Flurstücke einbezogen:

Gemarkung: Salzwedel, Flur 77

Flurstücke: 102/3, 102/4, 1457/100, 1192/99, 96/3, 96/2, 1180/93, 92/1, 92/2, 92/5, 92/6, 90/2, 1598/91, 1220/96, 87/7, 57/2, 57/3, 56/1, 55/1, 384/55, 383/55, 382/55

teilweise: 785/87, 86, 107, 1595/58

(siehe Flurstückskarte)

Das Plangebiet grenzt östlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.4-91 (Teil 1) Wohngebiet Nördlich Arendseer Straße und nördlich an den Bebauungsplan Nr.2-91 Arendseer Straße / Wilhelm-Busch-Straße an.

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Westen Wohnbebauung des Baugebietes "Nördlich Arendseer Straße"
- im Südosten Wohnbebauung der Siedlung Siebeneichen,
- im Südwesten die Bundesstraße B190 (Arendseer Straße) und südlich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(E)),
- im Norden Grünland, Ackerland und eine Kleingartenanlage und
- im Westen Ackerfläche.

Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Wohnnutzung sind somit nur von Süden durch die Bundesstraße B190 (Arendseer Straße) zu erwarten.

2.3. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan wird aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Entwicklungskonzept der Stadt Salzwedel entwickelt. Im Landesentwicklungsprogramm formulierte, verbindliche Ziele für die schwerpunktmäßige Ausweisung von Wohngebieten in zentralen Orten werden durch die Planung gefördert. Die Grundsätze der Raumordnung und Landesentwicklung enthalten unter Pkt.1.5. die Beachtung des Zusammenhanges zwischen zentralörtlichen Einrichtungen, vorhandenen Arbeitsstätten und technischen Versorgungsanlagen und -netzen und dem Wohnungsbestand. Auf Grundlage der vorhandenen umfangreichen Ausstattung des Mittelzentrums Salzwedels im Bereich der sozialen Infrastruktur und der zentralörtlichen Einstufung ist eine Übereinstimmung mit dem vorgenannten Grundsatz der Raumordnung gegeben. Die Erweiterung der Wohnbaufläche in Salzwedel erfordert keine Folgeinvestitionen im Bereich der sozialen Infrastruktur. Insbesondere die gute Erreichbarkeit des Plangebietes mit dem Fahrrad und die Nähe von Versorgungseinrichtungen (Altmarkpassage) lassen die Fläche für eine Wohnbauentwicklung besonders geeignet erscheinen.

3. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

3.1. LAGE IN DER STADT, GELÄNDEVERHÄLTNISSE, OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Stadtgebietes von Salzwedel. Es wird von einem Anschluß an die Arendseer Straße erschlossen. Das Gebiet liegt auf einer leicht nördlich geneigten und relativ ebenen Fläche. Der höchste Punkt befindet sich im Südosten des Plangebietes mit 28,5 müHN und der niedrigste Punkt am nordwestlichen Rand mit 22,8 müHN.

Das Oberflächenwasser wird derzeit über den Graben am Nordrand des Plangebietes abgeführt bzw. versickert im Plangebiet. Das Geländerelev im Plangebiet ist eben.

3.2. BODENBESCHAFFENHEIT

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet.

Gemäß der Stellungnahme des geologischen Landesamtes zum Flächennutzungsplan sind oberflächlich holozäne Ablagerungen <2 Meter über pleistozänen Sanden im Plangebiet vorhanden. Der Untergrund besitzt ab einer Tiefe von ca. 1,5 - 2 Metern eine gute Tragfähigkeit, Setzungen sind bei Bebauung gering und relativ gleichmäßig. Die Bodenoberschichten <2 Meter sind sehr stark frostveränderlich und wasserstauend. Die Gründungsbedingungen sind als gut einzuschätzen. Auf eine ausreichend tiefe Gründung ist zu achten. Das Grundwasser ist ca. 3 - 6 Meter unter Gelände zu erwarten. Die generelle Abflußrichtung verläuft von Süd nach Nord. Die Geschütztheit ist normal. Einschränkungen aus geologischer Sicht sind im Untersuchungsraum nicht bekannt.

3.3. GRÖSSE DES GELTUNGSBEREICHES, EIGENTUMSSTRUKTUR

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 16,15 ha groß. Das Plangebiet befindet sich überwiegend in Rechtsträgerschaft der Stadt Salzwedel. Weitere Eigentümer sind 2 Privateigentümer und das Straßenbauamt.

3.4 FREIFLÄCHEN

Bodenwertigkeit:

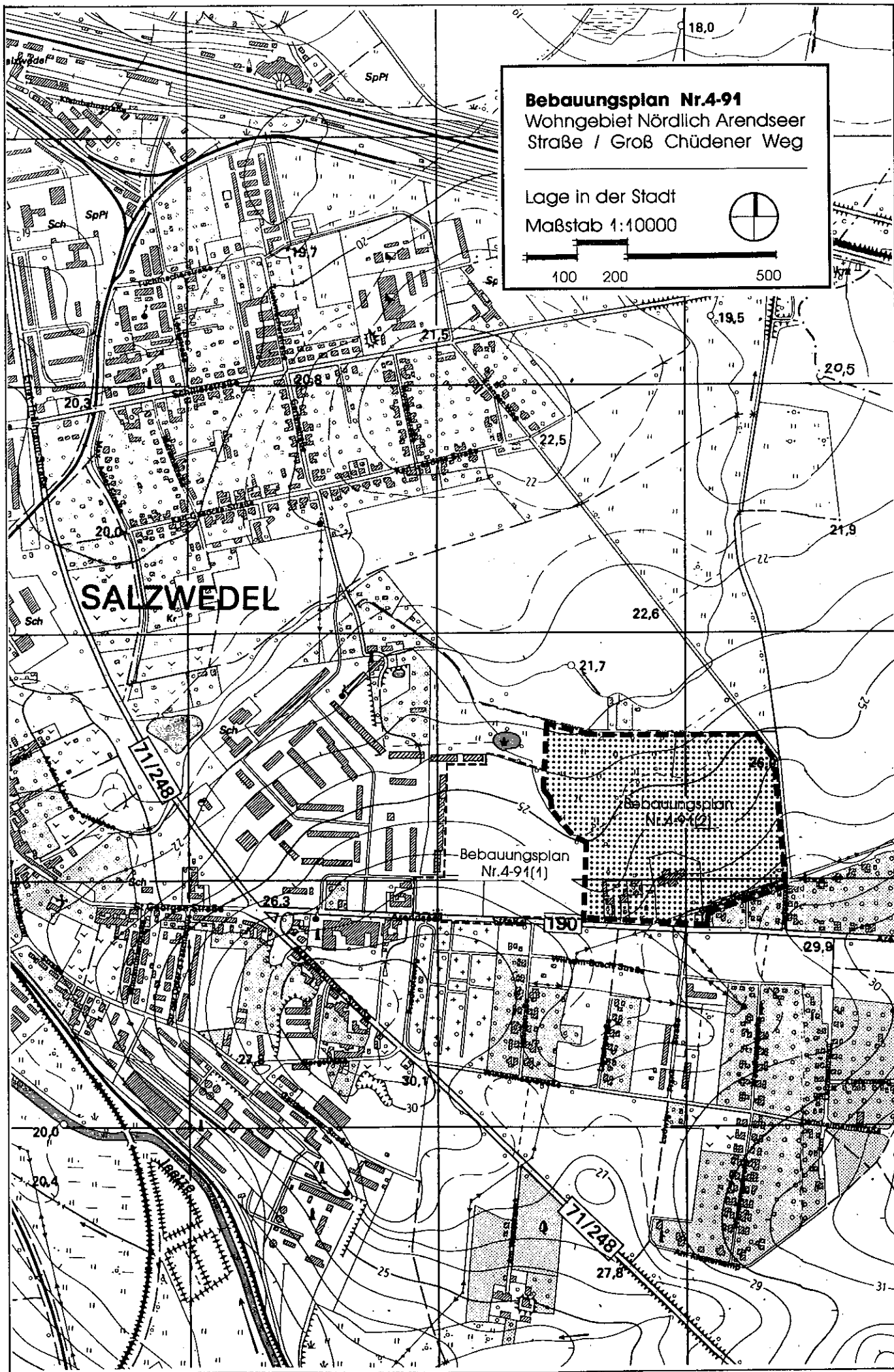
holozäne Ablagerungen über pleistozänen Sanden, mittleres Ertragspotential, ca. 35-40 Bodenpunkte

Wasser:

Das gesamte Plangebiet gehört zum Einzugsbereich eines Zuführungsgrabens zur Jeetze. Eine künstliche Entwässerung ist nicht notwendig. Der Versickerungsgrad ist derzeit relativ hoch. Das Grundwasser ist normal geschützt.

Vegetation:

Der zur Bebauung vorgesehene Teil des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt und ist weitgehend ausgeräumt. Entlang des örtlich nicht mehr vorhandenen Grabens im Norden des Plangebietes sind mehrere Gehölzinseln vorhanden. Die Feuchtwiesen im Norden des Plangebietes sind randlich durch Gehölzgruppen eingefaßt. Im Bereich der im Plan ausgewiesenen privaten Grünflächen ist ein zum Teil ökologisch wertvoller Obstbaumbestand vorhanden. (siehe Bestandsaufnahme)



3.5. NUTZUNGEN UND LANDSCHAFTSBILD

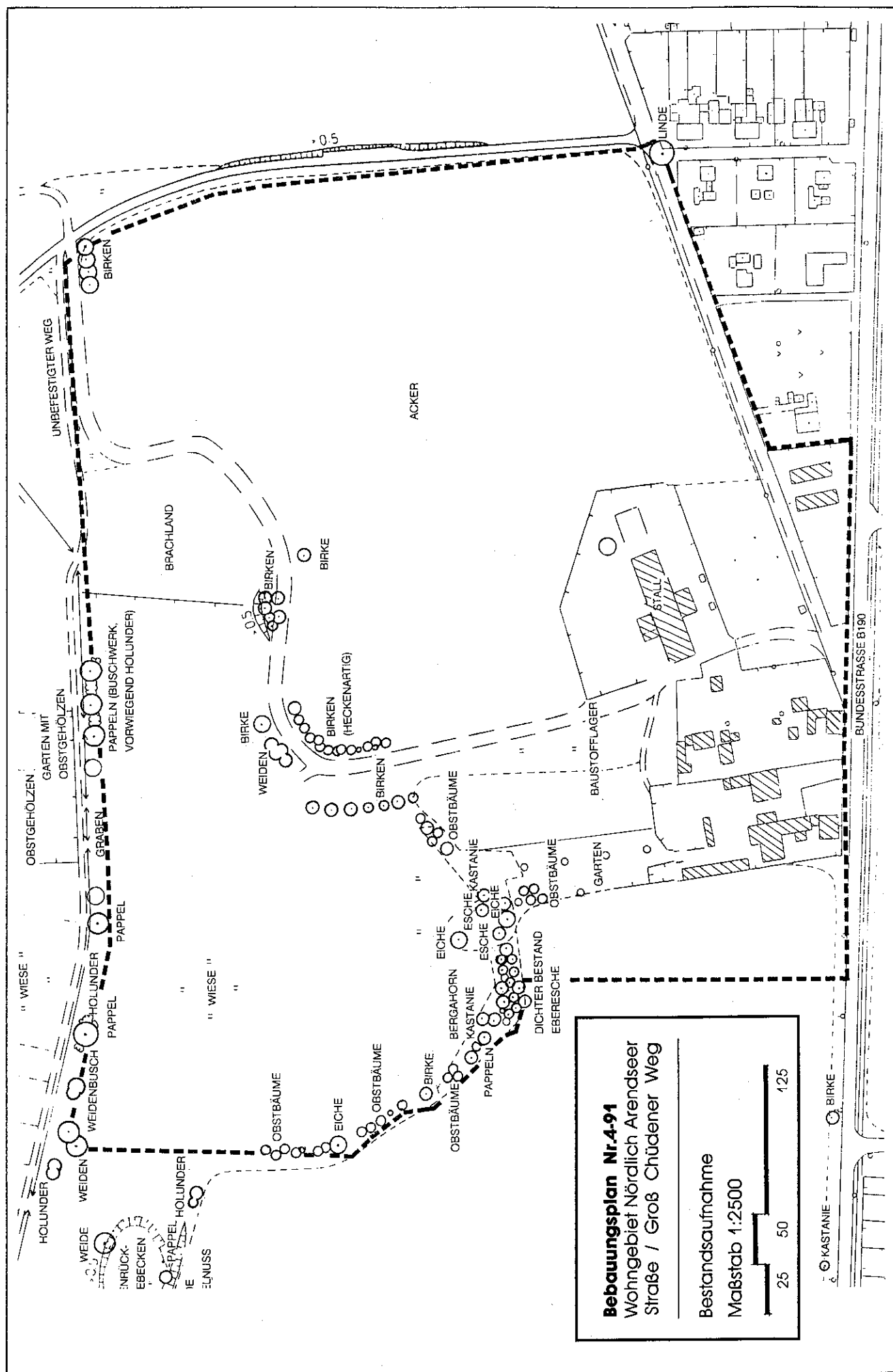
Nutzungen der einzelnen Bereiche:

- | | | |
|--------------|--|---|
| • Flurstücke | 102/3, 102/4, 1457/100, 1192/99, 96/3, 96/2 teilweise, 1180/93 teilweise, 92/1, 785/87, 86
(gesamt ca. 7,58 ha) | : Ackerfläche |
| • Flurstücke | 57/3, 57/2, 56/1, 55/1, 384/55, 383/55, 382/55
(gesamt ca. 4,9 ha) | : Grünland |
| • Flurstücke | 1220/96, 1598/91, 92/5, 90/2 teilweise
(gesamt ca. 1,2 ha) | : gewerbliche Fläche
Nutzung durch das
Straßenbauamt |
| • Flurstücke | 90/2 teilweise, 1180/93 teilweise
(gesamt ca. 1,2 ha) | : Nutzung als Stallanlage
und Freifläche um die
Stallanlage |
| • Flurstücke | 90/2 teilweise, 87/7
(gesamt ca. 1,0 ha) | : Nutzung für Gebäude
und Hoffläche, |
| Privat- | | gärten und Grabeland |

Das Landschaftsbild wird derzeit durch den vorhandenen Ortsrand der Siedlung Siebeneichen und die Baumgruppen am Grabenbereich bestimmt. Die Ackerfläche ist weitgehend ausgeräumt, während im Norden des Plangebietes und auch im Bereich der Grabelandflächen auf dem Flurstück 90/2 noch Gehölzstrukturen vorhanden sind. die stillgelegte Stallanlage im Plangebiet fügt sich nicht in die Landschaft ein und beeinträchtigt derzeit das Orts- und Landschaftsbild erheblich. Auch die Großwohnsiedlung der Arendseer Straße beeinträchtigt das Landschaftsbild weiträumig.

4. GENERELLE PLANUNGSZIELE

Das Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich an die Siedlung Siebeneichen an. Ziel für eine Wohngebietsausweisung an dieser Stelle ist die Erweiterung und der Abschluß des Wohngebietes Siebeneichen nach Norden. Der erste Teil des Bebauungsplanes schloß sich an die Großwohnsiedlung westlich des Plangebietes an und vermittelte in der Höhe von der 5-geschossigen Bebauung bis auf eine Zweigeschossigkeit. Der vorliegende 2. Teil des Bebauungsplanes grenzt an das Einfamilienhausgebiet Siebeneichen an und erweitert es nach Norden wobei entlang des Grabens der Ortsrand und Übergang zum Grünbereich gebildet wird. Die Anlage dieser Wohnsiedlung entspricht dem Stadtentwicklungskonzept. Ziel der Stadtentwicklung ist die Gliederung der Stadt durch Grünverbindungen zwischen dem Stadtkern und der offenen Landschaft. Die nördlich angrenzenden Freibereiche der Grabenniederung sind Bestandteil dieses Grünsystems und daher auch langfristig von jeder Bebauung freizuhalten. Der Ausbildung des Ortsrandes auf dieser Seite kommt somit eine besondere Bedeutung zu. Östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich noch Reservefläche für den Einfamilienhausbau, die langfristig auch erschlossen werden sollen. Generelles Planungsziel ist die Einfügung des Siedlungsbereiches in die Landschaft. Der Bereich wurde in zwei Cluster unterteilt, die durch eine Grünfläche unterbrochen in den Landschaftsraum reichen. Dies ermöglicht eine enge Verzahnung mit dem umgebenden Landschaftsraum und eine landschaftsgerechte Ausbildung des Ortsrandes. Weiterhin kann ein Fuß- und Radwegesystem vom Fahrverkehr getrennt in den Grünflächen eingeordnet werden.



Städtebauliche Zielsetzung für die Anordnung der Gebäude im Plangebiet ist die modifizierte Fortführung des Charakters der Wohnsiedlung Siebeneichen und die Schaffung eines traditionellen durch Gebäudekanten definierten Straßenraumes entlang der Wohnwege. Dies ermöglicht eine hohe räumliche Qualität der Gebäudeanordnung und einen Wechsel von Straßenraum und Platzbildung. Das Gegenüber von Häusern fördert die Kommunikation im Straßenraum. Es ermöglicht die Wahrung der Privatheit in den rückwärtigen Gartenbereichen und Gemeinschaftsaktivitäten im Straßenraum. Die Grundstücke wurden möglichst so angeordnet, daß eine Süd-, West-, bzw. Ostlage entsteht. Lediglich am nördlichen Plangebietsrand sind Grundstücke vorhanden, auf denen diese Anordnung nicht möglich ist. Dieses städtebauliche Konzept ist kostengünstig, da aufgrund des weitgehenden beidseitigen Anbaus an die Straßen und Wohnwege die Erschließungsfläche und damit auch die versiegelte Fläche gering gehalten wird. Nachteilig ist, daß nur wenige Grundstücke nach Süden ausgerichtet sind und damit derzeit die Nutzung der Sonnenenergie nur auf wenigen Grundstücken möglich ist. Die Verkehrserschließung wird durch zwei Anliegerstraßen und davon abgehende, schleifenförmige verkehrsberuhigte Wohnwege gebildet. Diese Anordnung ermöglicht ein störungsfreies Wohnen, da jeglicher Durchgangsverkehr vom Plangebiet ferngehalten wird. Die Wohnwege benutzen nur die unmittelbaren Anlieger.

5. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2 und 4 dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen. Der beiliegende Bebauungsvorschlag illustriert eine mögliche Nutzung des Plangebietes.

5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

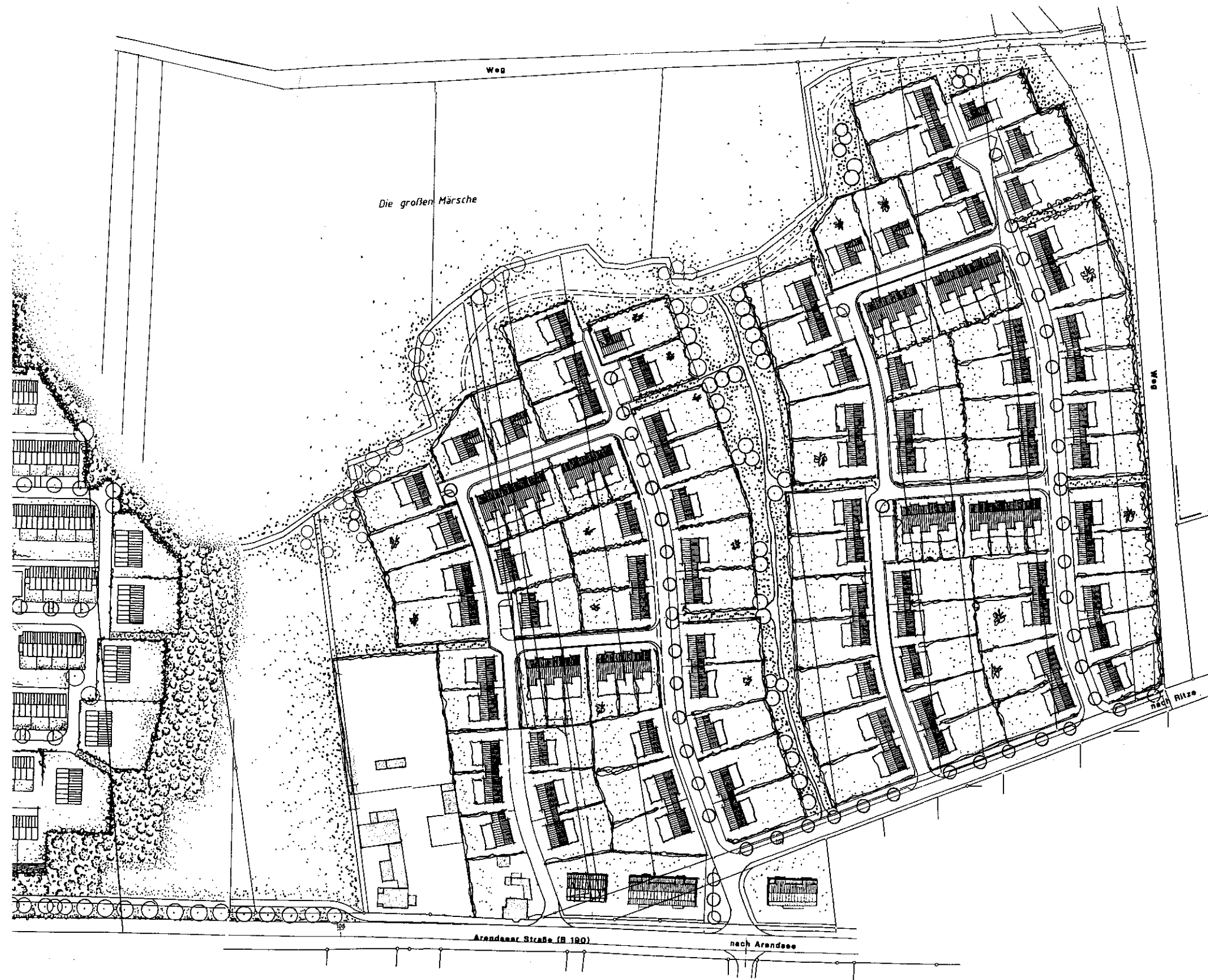
Ziel der Planung ist die Schaffung neuen Wohnbaulandes für den Wohnungsbedarf der Stadt Salzwedel.

Als Art der baulichen Nutzung wurde daher vorwiegend Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Ausweisung von Reinem Wohngebiet würde entlang der Wohnwege zum Beispiel ein noch ruhigeres Wohnen ermöglichen. Aufgrund der Vorbelastung durch die Bundesstraße B190 (Arendseer Straße) ist die Ausweisung von Reinem Wohngebiet allerdings nicht zweckmäßig, da der hohe Immissionsschutzrechtliche Anspruch dieser Gebietsart ohnehin nicht eingehalten werden kann. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Andere zulässige Nutzungen dürfen das Wohnen nicht stören. Die zulässigen Nutzungen müssen den Charakter des Gebietes wahren. Entsprechend den angestrebten Zielen sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die gemäß §4 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen worden. Sie würden die städtebauliche Ordnung im Plangebiet erheblich beeinträchtigen. Im Allgemeinen Wohngebiet gelten Immissionsrichtwerte der DIN18005. Sie können im Südteil durch den Einfluß der Bundesstraße B190 nicht eingehalten werden. Es sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Süden des Plangebietes an der Bundesstraße B190 (Arendseer Straße) befindet sich derzeit die Straßenmeisterei. Voraussetzung für die Durchführung des Bebauungsplanes ist die Realisierung der Absicht, die Straßenmeisterei zu verlagern. Bei Beibehaltung des derzeitigen Zustandes ist ein Großteil der Planung aufgrund Immissionsschutzrechtlicher Rahmenbedingungen nicht realisierbar. Es ist geplant Teile dieses Geländes weiterhin als Bürostandort zu nutzen. Dies bedingt die Ausweisung von Mischgebiet in diesen Bereichen, da auch

Bebauungsplan Nr. 4-91 (2)

Wohngebiet "Nördlich Arendseer
Straße / Groß Chüdener Weg"

Bebauungsvorschlag



Maßstab 1:2000



Büro für Stadt-, Regional- und Dorf-
planung, Dipl.Ing. Jaqueline Funke
30163 Hannover, Slicherstraße 3
06712 Zeitz, August-Bebel-Straße 12

eine Kombination von Wohnen und Arbeiten zulässig sein soll. An Wohngebäuden im Mischgebiet sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen, um ein gesundes Wohnen zu ermöglichen. Durch textliche Festsetzungen wurde für diese Bereiche ein erhöhter Schallschutz vorgeschrieben.

5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen durch Traufhöhe, die Geschossigkeit, die überbaubaren Flächen und die Bauweise angegeben.

5.2.1. GRUNDFLÄCHEN- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet allgemein mit 0,3 festgesetzt. Sie bleibt damit unter dem in §17 BauNVO für Wohngebiete angegebenen Wert. Aufgrund der beabsichtigten Bauweise Einfamilienhäuser und Doppelhäuser ist eine höhere Grundflächenzahl nicht erforderlich. Davon abweichend wurde für die Mischgebiete eine Grundflächenzahl von 0,5 festgelegt. Die Bebauung ist durch Baugrenzen soweit eingeschränkt, daß dieser Überbauungsgrad nicht erreicht wird. Da jedoch gemäß §19 BauNVO die Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten teilweise mit anzurechnen sind, ist diese Grundflächenzahl erforderlich, um ausreichend Stellplätze vorhalten zu können.

Die Geschößflächenzahl (GFZ) liegt zwischen 0,3 und 0,8 und entspricht damit bei eingeschossiger Bebauung der GRZ, bei 2-geschossiger Bebauung in den Mischgebieten ist eine Geschößflächenzahl von 0,8 ausreichend. Der Bau von oberen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, ist gemäß BauO möglich, da diese nicht auf die GFZ angerechnet werden.

5.2.2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN, GESCHOSSIGKEIT

Die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen durch Höchstmaß der Dachtraufe von 4 Meter bei eingeschossigen und 7 Meter bei zweigeschossigen Bauwerken sowie die Festlegung eines Höchstmaßes für die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens von 1 Meter dienen der Durchsetzung eines städtebaulichen Grundkonzeptes und zur Wahrung eines harmonischen Charakters des Baugebietes. Sie werden ergänzt durch gestaltbezogene Festlegungen wie Hauptfirstrichtung und Dachneigung. Die Festlegung eines Höchstmaßes für die Oberkante Erdgeschoßfußboden soll einen oberirdischen Kellerbau verhindern, der sowohl der Ortstypik widerspricht, als auch zu einer Umgehung der vorangegangenen Festsetzungen für die Wohnfläche usw. führen kann.

5.2.3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUWEISE

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich. Die Einschränkung der Abweichung von der Baugrenze entlang der Wohnwege durch eine textliche Festsetzung soll ein abgestimmtes Straßenbild entlang der Wohnwege gewährleisten. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden: An den Straßen soll ein

Streifen von 3 - 5 Metern als Abstand zur Straßenverkehrsfläche freigehalten werden. Dieser Abstand ist zur Wahrung der Privatheit in den ebenerdigen zur Straße angeordneten Wohnräumen erforderlich. Die rückwärtigen Bereiche sollen der gärtnerischen Nutzung vorbehalten werden. Die vorgesehene Grundstücksparzellierung ermöglicht auf den Rückseiten größere Gartenbereiche vorzusehen. Die Bebauungsstruktur soll durch Platzbildung und Aufweitung von Straßenteilen aufgelockert werden. Im Plangebiet können in den jeweiligen Bereichen Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen und Reihenhäuser in offener Bauweise entstehen. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wurde aus Gründen des Schallschutzes teilweise eine geschlossene Bebauung vorgeschrieben.

5.2.4. FESTSETZUNG EINER OBERGRENZE DER ANZAHL DER WOHNUNGEN PRO GEBÄUDE

Entlang der verkehrsberuhigten Wohnwege wurde eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude vorgenommen. Dies ist erforderlich, da die Leistungsfähigkeit der verkehrsberuhigten Wohnwege begrenzt ist. Außerdem soll damit der Charakter des Gebietes als Einfamilienhausgebiet gesichert werden.

6. ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE, SONSTIGE ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

6.1. ÖFFENTLICHE VERKEHRSANLAGEN

Der Bebauungsplan muß die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern.

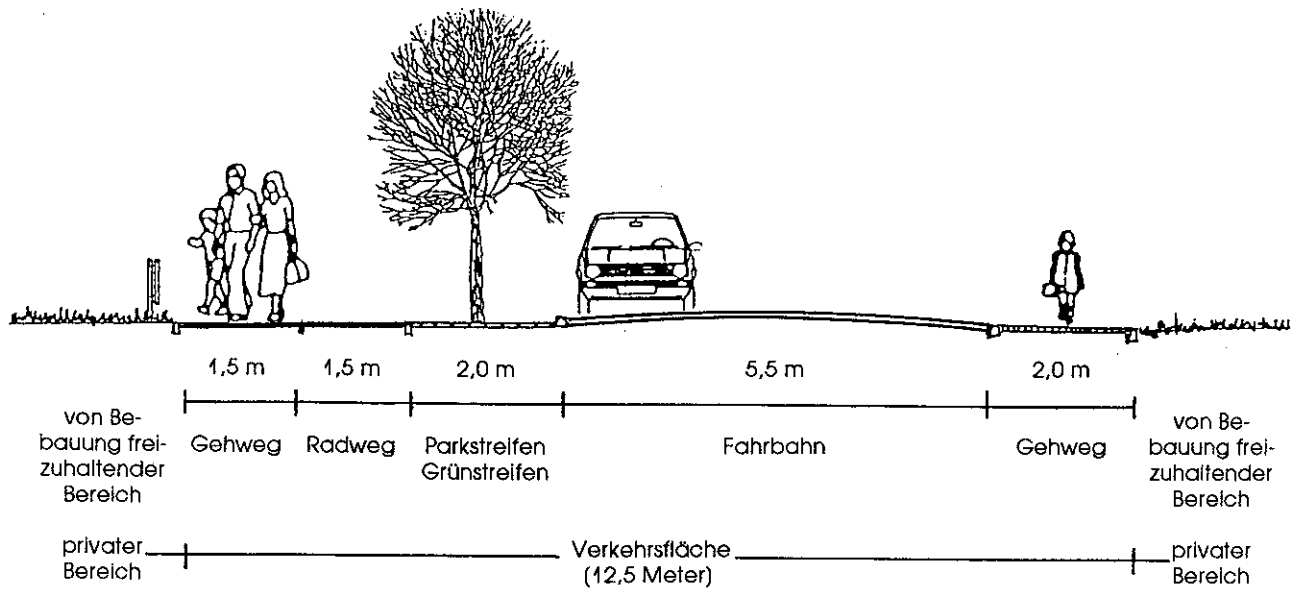
Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über den Groß Chüdener Weg. Der Anschluß des Groß Chüdener Weges an die Arendseer Straße erfolgt derzeit im spitzen Winkel und ist nicht verkehrsgerecht. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes soll der Anschluß als reguläre Kreuzung gegenüber der Ludwig-Frank-Straße angebunden werden. Die Kreuzung wird neu ausgebaut. Vom Groß Chüdener Weg als Sammelstraße gehen zwei Anliegerstraßen und Wohnwege in die beiden Wohnbereiche ab. Der Ausbau von zwei Anliegerstraßen ist erforderlich, da je Wohnweg maximal 30 Wohnungen angeschlossen werden können (EAE 85, Tabelle 17, AW1) und die Kapazität somit nicht ausreicht, wohingegen bei vier Anliegerstraßen eine Überdimensionierung gegeben wäre. An die Anliegerstraßen schließen die Wohnwege schleifenförmig an. Für die Straße und die Wege werden die abgebildeten Querschnitte empfohlen. Die geringe Straßenbreite garantiert ein geschwindigkeitsreduziertes Fahren. Die Sammel- und Anliegerstraßen sollen für maximal 30 km/h und die Wohnwege für Schrittgeschwindigkeit ausgebaut werden (verkehrsberuhigte Zone). Eine gesonderte Festsetzung von Sichtflächen an den Einmündungen ist nicht erforderlich. Die Sichtdreiecke an der Arendseer Straße befinden sich außerhalb des Plangebietes.

An den Anliegerstraßen und auf den kleinen Plätzen der Wohnwege sind öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die Stellplätze entlang der Anliegerstraßen sind optional. Es ist ein 2 Meter Streifen im Wechsel mit Grünbereichen und Baumanpflanzungen im Straßenraum dafür freigehalten. Für Besucher des Wohngebietes sind diese öffentlichen Stellplätze in geringem Umfang erforderlich. Es wurde mit ca. 0,2 - 0,3 Stellplätzen je Wohnung im öffentlichen Raum kalkuliert.

Der Anschluß des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr soll an der Arendseer Straße erfolgen. Aufgrund der relativ geringen Einwohnerdichte (Einfamilienhausbau) ist eine Busschleife in das Plangebiet nicht sinnvoll. Als günstiger Standort für eine Haltestelle wird der Bereich unmittelbar östlich angrenzend an die Einfahrt erachtet. Die Bauflächengrenze wurde dort um 2,5 Meter nach Norden versetzt, um die Einordnung einer Bushaldebucht zu ermöglichen. Von diesem möglichen

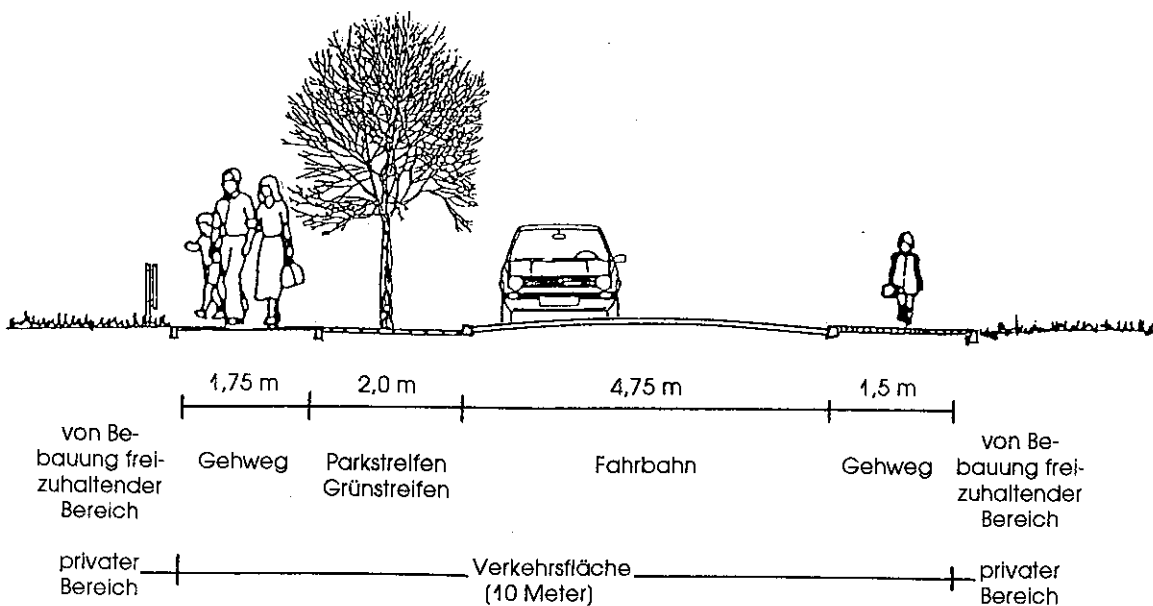
Querschnitt 1

Sammelstraße Groß Chüdener Weg



Querschnitt 2

Anliegerstraße



Bebauungsplan Nr.4-91

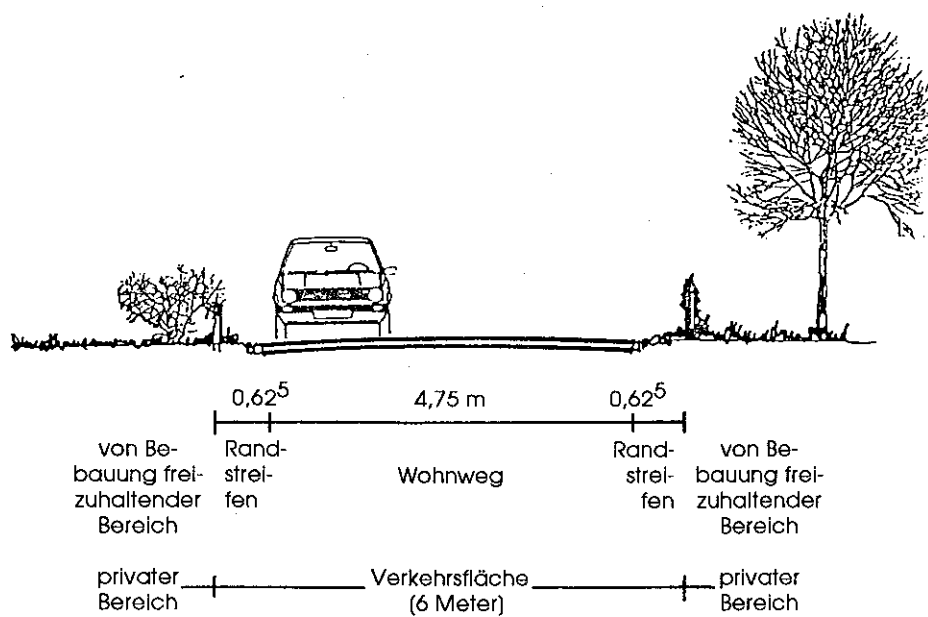
Wohngebiet Nördlich Arendseer
Straße / Groß Chüdener Weg

Straßenquerschnitte (Empfehlung)

Maßstab 1:100

Querschnitt 3

verkehrsberuhigter Wohnweg



Standort aus verläuft nach Norden ein Fußweg, der dann an die Grünfläche anschließt, die auch die Hauptfußwegeverbindung im Plangebiet bildet. Somit kann von diesem Punkt aus das Plangebiet günstig an den ÖPNV angeschlossen werden.

6.2. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND UNTERIRDISCHE LEITUNGEN

Für eine schadlose Abführung des Oberflächenwassers ist eine möglichst hohe Versickerungsquote im Plangebiet erforderlich. Regenwasser und Schmutzwasser werden im Trennsystem gesammelt. Das Regenwasser soll zum Rückhalteteich nordwestlich des Plangebietes abgeführt werden. Dafür kann im zentralen Grünbereich ein Graben errichtet werden. Weiterhin sollte der ehemalige Graben an der Nordgrenze der Wohnbebauung wieder geöffnet werden. Die Gräben fördern die Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet. Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird am tiefsten Punkt im Plangebiet gesammelt und über die neu zu errichtende Abwasserleitung über das benachbarte Wohngebiet abgeführt. Das Gebiet kann weitgehend mit Freispiegelleitungen entwässert werden. Die Ver- und Entsorgungsanlagen werden im öffentlichen Straßenraum oder in den Grünanlagen verlegt. Es sind daher keine Flächen gesondert für Versorgungsanlagen ausgewiesen worden.

Das Plangebiet wird weiterhin von folgenden vorhandenen Leitungen gequert:

- DN400 Hauptwasserleitung entlang des Groß Chüdener Weges / Krangener Weges (im Plan eingezeichnet),
- 15 kV-Kabel der Energieversorgung Magdeburg (ehemals Erdöl-Erdgas Gommern GmbH),
- DN200 Schmutzwassersammler im Groß Chüdener Weg.

Die DN400 Hauptwasserleitung bleibt in der bestehenden Trassenführung erhalten. Sie verläuft weitgehend innerhalb öffentlicher Grünflächen. Lediglich an der Arendseer Straße verläuft sie über Baugrundstücke und wird dort durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Das 15 kV-Kabel der EVM quert das Plangebiet mittig von Ost nach West und muß im Rahmen der Erschließung verlegt werden, so daß es dann im öffentlichen Raum verläuft.

Der DN200 Schmutzwassersammler verläuft im Groß Chüdener Weg und muß im westlichen Teil (westlich der Einmündung) verlegt werden.

6.3. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Das Plangebiet wird durch mehrere Grünzüge gegliedert. Dies ermöglicht ein schnelles Erreichen von Grünbereichen und eine räumlich getrennte Führung von Rad- und Fußwegen. Der Grünzug westlich des Plangebiet untergliedert die Bereiche für den Geschoßwohnungsbaubereich westlich des Plangebietes und für den Bereich des Einfamilienhausbaues. Er ist im wesentlichen öffentlich gewidmet. Die bestehenden Gartenflächen sind als private Grünflächen integriert. Mittig im Plangebiet verläuft ein weiterer Grünzug, der die Verzahnung des gesamtstädtischen Grünraumes mit dem Wohngebiet zum Ziel hat. In diesem Grünbereich ist ein Graben zur Entwässerung und ein Kinderspielplatz vorgesehen. Bestandteil des Radverkehrsnetzes der Stadt Salzwedel ist ein Radweg von der Arendseer Straße zum Krangener Weg, der innerhalb der Grünfläche verlaufen soll. Die Grünfläche wird südlich des Groß Chüdener Weges bis zur Arendseer Straße durch einen Fußweg ergänzt. Am Einmündungspunkt dieses Fußweges in die Arendseer Straße wäre ein günstiger Standort für eine ÖPNV-Haltestelle.

6.4. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Im Nordwesten des Plangebietes ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft vorgesehen. Die Maßnahmen werden im Abschnitt 9 erläutert. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und der vorhandenen Gehölzstrukturen am Rande dieser Fläche eignet sich der Bereich besonders für eine naturräumliche Aufwertung.

7. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. MASSNAHMEN - KOSTEN - FINANZIERUNG

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Verlagerung des Straßenbauamtes aus dem Plangebiet an einen geeigneten Standort in Gewerbegebieten
- den Bau der Erschließungsstraßen
- den Bau der notwendigen Kanäle und Entwässerungsanlagen, Voraussetzung dafür ist der Anschluß an die zentrale Abwasserableitung
- den Bau von Wasserversorgungsleitungen entlang der Erschließungsstraßen
- den Anschluß an das E-Netz auf der Niederspannungsebene
- der Anschluß an das Gasnetz
- der Bau von Gasversorgungsleitungen entlang der Erschließungsstraßen
- die Verlagerung einer 15 kV-Leitung und einer DN200 Schmutzwasserleitung
- die Herstellung und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen
- die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen durch Schaffung von Biotopen im Plangebiet

Die Erschließungskosten werden im Erschließungsprojekt beziffert.

7.2. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich weitgehend im Eigentum der Stadt Salzwedel. Die Grundstücke können auf Grundlage der im Plan informativ dargestellten Grundstücksgrenzen parzelliert werden. In Teilbereichen ist gegebenenfalls eine Grenzregelung erforderlich.

8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

8.1. ERSCHLIESSUNG

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.5 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.5 Nr.1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitäts- und Gasnetz und an das Fernmeldenet
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und

- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

8.1.1. VERKEHRERSCHLIESSUNG

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 6.1. erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet. Das Bemessungsfahrzeug für Kurvenradien der Wohnwege und Wendehämmer ist das 3-achsige Müllfahrzeug. Durch das schleifenförmige Anlegen der Wohnwege werden große Wendehämmer weitgehend vermieden.

8.1.2. VER- UND ENTSORGUNG

Träger der Wasserversorgung ist der VKWA Salzwedel. Das Plangebiet kann an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen werden. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden. Der Versorgungsträger sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung.

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Salzwedel GmbH. Für das gesamte Plangebiet ist der Neuaufbau eines Niederspannungsnetzes erforderlich. Im Plangebiet ist ein Trafostandort vorgesehen. Er befindet sich innerhalb der Bauflächen südlich der öffentlichen Stellplätze am zweiten Weg von Osten nahezu in der Mitte des Plangebietes.

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Salzwedel GmbH. Das Plangebiet kann an die örtlichen Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Post Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Bereich der geplanten Bebauung und für die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, schriftlich dem Fernmeldeamt Magdeburg mindestens 9 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Altmarkkreis Salzwedel. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, daß die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Post.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der VKWA Salzwedel. Das Plangebiet soll an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung wird ein Kanalnetz angelegt. Das Oberflächenwasser von den Straßen wird im Trennsystem gesammelt und über offene Gräben und Rückhalteteiche abgeleitet. Das Wasser der Dachflächen soll auf den Grundstücken versickert werden. Die notwendigen Kanäle und Leitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünanlagen.

8.2. WIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Durch die Durchführung des Bebauungsplanes werden wirtschaftliche Belange nur unwesentlich berührt. Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes werden für den Realisierungszeitraum Arbeitsplätze im Baugewerbe gesichert. Dies gewinnt aufgrund der derzeitigen Strukturkrise der Wirtschaft in den neuen Bundesländern an Bedeutung.

8.3. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Durch den Bebauungsplan werden im Plangebiet ca. 7,5 ha Ackerflächen der Landwirtschaft entzogen. Da in der Stadt Salzwedel keine weiteren Flächen im Innenbereich für den Wohnungsbau vorhanden sind, ist die Stadt zur Deckung des Wohnungsbedarfs gezwungen, landwirtschaftliche Nutzfläche umzuwidmen.

Die Bodenbonität wird als durchschnittlich eingestuft. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland für Einfamilienhäuser und der vorhandenen mittelzentralen Ausstattung ist die Inanspruchnahme von Ackerland im Außenbereich nicht zu umgehen. Durch das Vorhaben werden keine landwirtschaftlichen Betriebe von ihren Ackerflächen abgeschnitten. Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich ein Feldweg, der erhalten bleibt. Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Betriebe entstehen nicht.

8.4. WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG

Gemäß §1 Abs.5 Nr.2 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung zu beachten. Diesem Ziel trägt der Bebauungsplan durch die Schaffung von Eigenheimbauland bei kostengünstiger Erschließung besonders Rechnung.

9. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF UMWELTBELANGE - UMWELTVERTRÄGLICHKEIT -

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.5 Nr.7 BauGB).

9.1. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- den Lärmschutz.
- den Bodenschutz.

9.1.1. REINHALTUNG DER GEWÄSSER

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer.

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung weder "Vorranggebiete für Wassergewinnung" noch "Gebiete mit besonderer Bedeutung für Wasserversorgung". Das Grundwasser ist relativ ungeschützt. Eine Gefährdung des Grundwassers entsteht bei der Ausweisung der Fläche als Wohngebiet nicht.

Zur Reinhaltung der Gewässer muß das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluß des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt gewährleistet werden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muß außerdem gewährleistet sein, daß das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Bei der Nutzung als Wohngebiet ist von einer Gefährdung des Oberflächenwassers nicht auszugehen.

9.1.2. ABFALLBESEITIGUNG

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine gesonderte Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluß an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises gewährleistet. Mit Sonderabfällen im Sinne von § 3 Abs.3 AbfG, ist nicht zu rechnen.

9.1.3. LÄRMSCHUTZ

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Allgemeine Wohngebiete sind lärmempfindliche Bereiche. Im Gebiet befindet sich die Straßenmeisterei des Straßenbauamtes Stendal als wesentlich störender Betrieb. Die Straßenmeisterei soll in ein Gewerbegebiet verlagert werden. Dies ist auch mit dem Straßenbauamt Stendal abgestimmt. Diese Verlagerung ist Voraussetzung für die Realisierung des Bebauungsplanes. Das Gebiet tangiert weiterhin die Bundesstraße B190, die eine höhere Lärmbelastung verursacht. Eine Überschreitung der Richtwerte der DIN18005 tritt in den Mischgebieten (Mi) und in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) auf. Die Anwendung einer Schallschutzmauer wurde geprüft und verworfen. Da weitgehend entlang der Bundesstraße B190 bereits Wohngebäude vorhanden sind, würde die Schallschutzmauer zu weit von der Emissionsquelle abrücken müssen, was ihre Wirksamkeit einschränkt. Da die Überschreitung der Richtwerte in den WA2-Bereichen vor allem nachts auftritt und tags nicht so gravierend ist, wird die Anwendung von Schallschutzfenstern an den Gebäuden als günstigste Lösung angesehen. Dies wird durch textliche Festsetzung vorgeschrieben. Die Lärmimmissionswerte sind im Anhang 3 zu ersehen.

Der Krangener Weg grenzt östlich an das Plangebiet an. Er ist derzeit ein nicht ausgebauter Plattenweg und soll auch gemäß dem Verkehrskonzept der Stadt Salzwedel keine Verbindungsfunktion haben. Trotzdem wird er als "Schleichweg" für PKW's genutzt. Dies soll durch den Bebauungsplan weder verhindert noch gefördert werden. Um Staubbelastungen für die angrenzenden Wohngrundstücke zu verhindern, wird an der östlichen Plangebietsgrenze ein Grünstreifen vorgesehen.

9.1.4. BODENSCHUTZ

Bei der Realisierung des Bauvorhabens kommt dem Bodenschutz zur Erhaltung der natürlichen Bodenoberfläche in den nicht baulich genutzten Bereichen eine besondere Bedeutung zu. Bei Bauvorhaben ist daher eine Nutzung dieser Grundstücksbereiche zu vermeiden. Ober- und Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt aus- und einzubauen. Bezüglich des Schutzes des Mutterbodens gilt §202 des Baugesetzbuches.

9.2. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Der Bebauungsplan muß die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- daß die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- daß für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

9.2.1. LEISTUNGSFÄHIGKEIT DES NATURHAUSHALTES

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Luft und Klima, Boden, Vegetation und Tierwelt bestimmt. Der Hauptteil der als Wohngebiet ausgewiesenen Fläche wird bisher als Ackerland genutzt. Die betroffenen Ackerflächen sind weitgehend ausgeräumt. Es sind in diesem Bereich nur am Nordrand Gehölze vorhanden. Die intensive Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen unter Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln mindert die Bedeutung der Ackerfläche für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes haben die Flächen keine "besondere Bedeutung". Grundsätzlich wird eingeschätzt, daß ein nachhaltiger Eingriff in den Naturhaushalt durch die Versiegelung durch Gebäude und Straßen im Plangebiet entsteht. Als Eingriffsbereich sind insbesondere die als Wohngebiet ausgewiesenen ehemals landwirtschaftlichen Flächen zu betrachten. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.4-91 (Teil 1) wurde dargestellt, daß ein Ausgleichsdefizit im Rahmen des 2.Teiltes des Bebauungsplanes mit ausgeglichen wird. dies umfaßt eine Fläche von 1 Hektar, wie in der Begründung zum Bebauungsplan Nr.4-91 (Teil 1) dargestellt. Die Bewertung des Eingriffs und die Bezifferung des erforderlichen Ausgleichs soll über ein vereinfachtes Bewertungsmodell erfolgen.

Berechnung des erforderlichen Ausgleichs für den Naturhaushalt im Plangebiet

Da verbindliche Bewertungskriterien in Sachsen-Anhalt fehlen und in Grünordnungsplänen verschiedene Bewertungsansätze verwendet werden, soll hier ein vereinfachtes Modell zur Bewertung herangezogen werden (Magdeburger Modell). Es basiert auf einer flächenbezogenen Bewertung des Eingriffs und des Ausgleichs durch Bildung der Differenz zwischen den vorhandenen Wertigkeiten vor und nach der Planung. Die Biotoptypen werden dazu flächenmäßig erfaßt und jeweils mit einem Wertfaktor für den Biotyp multipliziert, der zwischen 0 und 1 (je nach Bedeutung für den Naturhaushalt) liegt.

Bestand			
Ermittlung des Flächenwertes vor dem Eingriff			
Biotyp	Fläche (ha)	Wertfaktor	Eingriffswert
1. Gehölzstreifen am Graben	0,04	0,7	0,03
2. Grünland, Wiese bewirtschaftet, vereinzelt Sträucher	4,86	0,5	2,43
3. Hausgärten	0,65	0,4	0,26
4. Freifläche am Mischgebiet	0,28	0,3	0,01
5. Ackerfläche, intensiv genutzt	7,58	0,3	2,27
6. Freifläche des landwirtschaftlichen Betriebes	1,10	0,1	0,11
7. teilversiegelte Fläche des Straßenbauamtes	0,80	0,1	0,08
8. Stallgebäude	0,10	0	0
9. bestehende Straßen	0,29	0	0
10. versiegelte Fläche Mischgebiet	0,05	0	0
11. versiegelte Fläche gewerblich genutzt	0,40	0	0
Summe	16,15		5,19

Planung			
Ermittlung des Flächenwertes nach dem Eingriff			
Biotoptyp	Fläche (ha)	Wertfaktor	Flächenwert
1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (GRZ 0,3) überbaubare Fläche: 6,7 ha x 0,3	2,01	0	0
2. Mischgebiet (MI) (GRZ 0,5) überbaubare Fläche: 0,74 ha x 0,5	0,37	0	0
3. Hausgärten neu	5,06	0,4	2,02
4. Grünflächen			
private Grünflächen	0,41	0,4	0,16
öffentliche Grünflächen	2,43	0,5	1,22
5. Verkehrsflächen (gesamt 1,27 ha, davon versiegelt 80%)	1,02	0	0
Straßen, Fußwege gepflastert			
Grünflächen im Straßenbereich (20% der Verkehrsflächen)	0,25	0,3	0,08
6. Ausgleichsfläche mit Festsetzungen zur Entwicklung als extensive Grünlandfläche	4,60	0,7	3,22
7. Defizit des Wohngebietes Bebauungsplan Nr.4-91 (Teil 1)	1,00	- 1,0	- 1,0
Summe	17,15		5,70

Die Bewertung der Biotoptypen vor und nach dem Eingriff ergibt wie vorstehende Tabellen zeigen eine Aufwertung von 5,19 auf 5,7 Punkte (hektarbezogen). Dies schließt bereits die Berücksichtigung des Defizites aus dem Teil 1 des Wohngebietes mit ein. Dabei sind die Flächen für Anpflanzungen an den Grundstücksrändern der Wohnbereiche noch nicht einbezogen. Ebenso wurde eine maximale Überbauung einberechnet, die erfahrungsgemäß nicht erreicht wird.

9.2.2. LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild ist beim vorliegenden Plan betroffen. Im Norden und Nordosten des Plangebietes wird ein neuer Ortsrand geschaffen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch Anpflanzungen weitgehend vermieden. Das Landschaftsbild wird neu gestaltet.

9.3. ZUSAMMENFASSUNG

Die überschlägliche Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Planung ergibt eine rechnerische Aufwertung von ca. 20% des Ausgangszustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet. Auch bei Berücksichtigung der Ungenauigkeit des angewendeten Modells ist damit ein Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt im Plangebiet sichergestellt.

10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

10.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlage für örtliche Bauvorschriften ist der §9 Abs.4 Baugesetzbuch in Verbindung mit §87 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt. Danach können örtliche Bauvorschriften auch mit einem Bebauungsplan erlassen werden. Zweck einer örtlichen Bauvorschrift ist es, bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen.

10.2. ERFORDERLICHKEIT UND GELTUNGSBEREICH

Auf heute freier, weiträumig vegetationsarmer Fläche wird mit der Realisierung der Planung ein völlig neues Wohngebiet entstehen. Diese Wohnsiedlung soll ein einheitliches, harmonisches Erscheinungsbild erhalten. Die Gebäude sollen sich gestalterisch in das Ortsbild von Salzwedel und in die bereits vorhandene Bebauung der näheren Umgebung im Süden einfügen. Um dieses Ziel zu verwirklichen, sind die zulässigen Materialien und Farben der Außenwände und die Dachformen und - Materialien baulicher Anlagen sowie Einfriedungen durch Gestaltfestsetzungen bestimmt. Der Geltungsbereich der Gestaltfestsetzungen umfaßt alle Baugebiete des Plangebietes.

10.3. KONKRETE FESTSETZUNGEN

In Anlehnung an das Erscheinungsbild vieler historischer Bürgerhausbereiche in Salzwedel sowie vieler Wohnhäuser in der näheren Umgebung sind die Außenwände der Gebäude in Putz oder in Klinker zu erstellen. Zusätzlich ist die Verwendung von Holz möglich, solange dies in Verbindung mit vorstehenden Materialien erfolgt. Hierdurch ergeben sich vielfältige Kombinationsmöglichkeiten. Da auch die Nebenanlagen das Ortsbild mit prägen, gelten die Festsetzungen auch für Garagenbauten. Dies soll insbesondere die Erstellung von Fertiggaragen aus Blech verhindern. Die Gestaltung der Dächer der Wohngebäude ist aufgrund der Ortsrandlage des Wohngebietes von besonderer Bedeutung. Sie bestimmt das Erscheinungsbild der in die Landschaft eingebetteten Stadtanlage im Blick aus der Ferne wesentlich mit. Anknüpfend an die benachbarten Bereiche ist für sämtliche Gebäude (außer Garagen und Nebengebäude Dachneigung $> 15^\circ$, wenn der Abstand zur Straßenverkehrsfläche an einer Seite weniger als 6 Meter beträgt) eine Dachneigung von 36 bis 45° festgesetzt. Mit der Festsetzung der Firstrichtung der Hauptdächer entlang der Haupteerschließungsstraßen wird die ortstypische Traufständigkeit gewahrt und eine entsprechend homogene Raumwirkung erzielt, die den Straßenverlauf betont. untergeordnete Quer- und Zwerchgiebel sind zulässig. Als Dachform ist in Salzwedel traditionell das Satteldach vorhanden. Dies trifft auch auf die angrenzende Siedlung Siebeneichen zu. Der Wunsch vieler Bauherren nach einem Krüppelwalmdach muß diesem traditionellen Bild nicht widersprechen, wenn die Firstlinie das bestimmende Element des Daches bleibt. Typisch für das historische Ortsbild sind rote Dachpfannen. Entsprechend dieser Vorprägung werden nur Dachziegeln oder -steine in roten bis rotbraunen Farbtönen zugelassen. Weitere Festsetzungen betreffen die Einfriedungen, die in Einfamilienhausgebieten bestimmend für die Gestaltung des Straßenraumes sind. Eine Abstimmung der Einfriedungen ist für ein harmonisches Gesamtbild entlang der Straßen erforderlich. Ebenso beeinträchtigten unabgeschirmte Mülltonnenstandplätze das Straßenbild.

10.4. VERSTÖSSE GEGEN DIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Verstöße gegen die örtliche Bauvorschrift sind gemäß §85 BauO LSA zu ahnden, wobei die Obergrenze für Geldbußen bei 100.000,00 DM festgesetzt wurde.

11. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF PRIVATE BELANGE

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

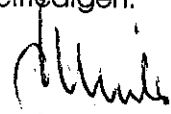
- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, daß Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Diese privaten Belange werden durch den Bebauungsplan gefördert, er bewirkt eine erhebliche wertsteigernde Umwandlung von Ackerflächen in Wohnbaugrundstücke. Trotz der zu erwartenden Wertsteigerung wurde Bedenken seitens einer Eigentümerin in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebracht, die ihre Fläche im Westteil des Plangebietes weiterhin als Grabeland nutzen möchte. Dies würde aber zu einer Unwirtschaftlichkeit der Erschließung in diesem Teil führen. Die Fläche wurde daher mit überplant, die Realisierung dieses Bereiches wird aber zeitlich vorerst zurückgesetzt.

12. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bei dem Bebauungsplan Nr.4-91 (Teil 2) Wohngebiet Arendseer Straße / Groß Chüdener Weg Stadt Salzwedel steht die Befriedigung des Wohnungsbedarfes im Vordergrund. Für den Einfamilienhausbau werden im Plangebiet ca.9 ha Ackerfläche und ehemalige Gewerbefläche erschlossen. Dies ermöglicht den Bau von ca. 100 Einfamilienhäusern und führt damit zur Deckung des Wohnungsbedarfes für ca. 250 Einwohner. Der Bebauungsplan fördert kurzfristig wirtschaftliche Belange und berührt die Interessen der Landwirtschaft notwendigerweise durch die Inanspruchnahme von Ackerboden. Die Umweltbelange werden zwar durch die Inanspruchnahme von Ackerfläche für eine bauliche Nutzung beeinträchtigt. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird aber durch andere Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Plangebiet ausgeglichen. Nach § 1 Abs.5 Satz 4 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen und in Anspruch genommen werden. Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, entstehen durch den Bebauungsplan aufgrund der Festsetzungen nicht. Das Interesse des Straßenbauamtes Stendal am Fortbestand der bisherigen Nutzung auf diesen Flächen widerspricht der bisher abgestimmten Verlagerung der Straßenmeisterei in das Gewerbegebiet Fuchsberg. Im Sinne des Immissionsschutzes ist auch der bereits bestehenden Wohnbebauung ist diese Verlagerung zwingend. Auf Grundlage des Bestandsschutzes sind Übergangslösungen möglich. Private Interessen einer Eigentümerin werden durch die Planung beeinträchtigt. Im vorliegenden Fall ist die Deckung des Wohnungsbedarfes aus der Sicht der Stadt wichtiger. Anders ist die Wohnungsnachfrage nicht zu befriedigen.

Salzwedel, im März 1996


Schneider
Bürgermeister



ANHANG 1

Flächenbilanz (Planimetergenauigkeit)

Gesamtfläche	16,15 ha	Baufläche Wohngebiet	6,70 ha
		Baufläche Mischgebiet	0,74 ha
		Straßenfläche gesamt	1,27 ha
		Grünfläche privat	0,41 ha
		Grünfläche öffentlich	2,43 ha
		Ausgleichsfläche	4,60 ha

ANHANG 2

Bewertungsrahmen für Biotoptypen

1.	- Biotope nach §30 NatSchGLSA (z.B. Röhricht, seggenreiche Naßwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Moore u.a.) - Biotope von landesweiter Bedeutung - Naturwald - naturnaher Wald mit Unterwuchs - Dauerbrachen mit der potentiell natürlichen Vegetation - Feuchtgrünland - Streuobstwiesen	1,0 0,9 0,9 0,9 0,9 0,9 0,9
2.	- unbelastetes Fließ- und Stillgewässer mit Ufersaum - Laub-Mischwald mit den natürlichen Waldgesellschaften - historische Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung - Erholungswald - Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen - extensive Ackerflächen mit Ackerwildkräutern - naturnahe Wasserflächen (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB) - naturnahes Regenwasserrückhaltebecken - extensive Grünlandnutzung - Sozialbrache / Sukzessionsflächen - Feldgehölze / Hecken / stufige Wälder - Ausgleich und Ersatz	0,8 0,8 0,8 0,8 0,8 0,8 0,8 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7
3.	- Waldbestände in Reinkultur (z.B. Nadelwald) - EG-Brache - öffentliche Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB) - fischereilich genutzte Teiche - Freizeitgewässer - Gräben mit Grünstreifen - Hausgärten - private Grünflächen in gewerblichen Misch- und Wohngebieten (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB) - Dauerkleingärten (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB) - Kinderspielplätze (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB) - Baumschulen, Obstplantagen - Grabeland - intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen (§9 Abs.1 Nr.18 BauGB)	0,5 0,5 0,5 0,4 0,4 0,4 0,4 0,4 0,4 0,4 0,4 0,3 0,3 0,3
4.	- nicht überbaute und versiegelte Grundstücksflächen in Baugebieten (§9 Abs.1 Nr.2, 10 BauGB, §1 BauNVO) - Sport- und Golfplätze - begrünte Dachflächen - Rasengitterflächen - übererdete Tiefgaragen - landwirtschaftliche Betriebsflächen - wassergebundene Decke - Pflasterflächen	0,3 0,2 0,2 0,2 0,2 0,1 0,1 0,1
5.	- versiegelte Flächen wie Parkplätze, Flughäfen, Industriebhof, Deponie, etc.	0,0

ANHANG 3

Überschlägliche Lärmberechnung zum Bebauungsplan Nr.4-91(2)

Verursacher: Bundesstraße B190 (Arendseer Straße)

Belegung: 7380 Kfz/d in der Summe beider Richtungen 1992

Der Berechnung zugrunde gelegte Werte: DTV = 8000 Kfz/d
Anteil LKW p = 20% tags und nachts
zulässige Geschwindigkeit: 50 km/h
Abschirmungen durch davorstehende
Gebäude wurden nicht berücksichtigt

Die Berechnung mit diesen Werten gemäß 16.BImSchV ergibt:

- | | |
|----------------------------|---|
| 1. Mischgebiet: | Entfernung 15 Meter (nächstes Gebäude) |
| Immissionswerte: | tags 68 dB(A) > 64 dB(A) |
| | nachts 61 dB(A) > 54 dB(A) |
| 2. Allgemeines Wohngebiet: | Entfernung 40 Meter (nächstes Gebäude) |
| WA2-Gebiete | tags 60,5 dB(A) > 59 dB(A) |
| | nachts 53,4 dB(A) > 49 dB(A) |
| 3. Allgemeines Wohngebiet: | Entfernung 140 Meter (nächstes Gebäude) |
| WA1-Gebiete | tags 53,0 dB(A) < 59 dB(A) |
| | nachts 46,0 dB(A) < 49 dB(A) |

Somit werden in den Mischgebieten und in den WA2-Gebieten die Grenzwerte der 16.BImSchV überschritten. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung der Tagwerte in den WA2-Gebieten und einer angenommenen weiteren Reduktion durch Abschirmung ist der Einbau von Schallschutzfenstern eine ausreichende Maßnahme. Es wurde ein Schalldämmmaß von 32 dB festgeschrieben, welches garantiert, daß auch in den Mischgebieten ein Innenwert von 30 dB(A) nachts eingehalten wird.