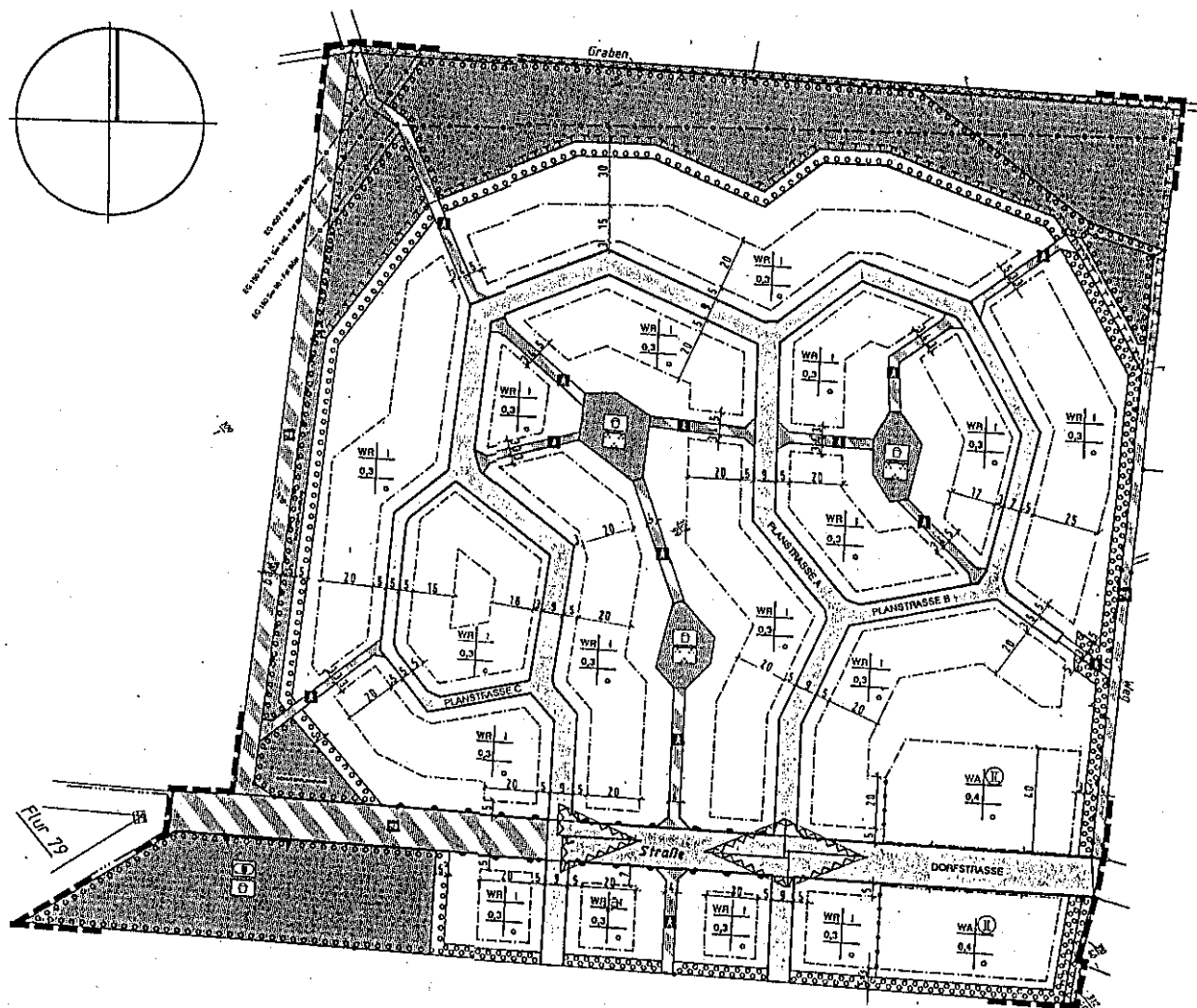


LANDKREIS SALZWEDEL
STADT SALZWEDEL

BEBAUUNGSPLAN Nr. 9/92 BÖDDENSTEDT - WOHRBERG

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

UND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

PLANUNGSBÜRO WITT & PESEL, DEICHSTRASSE 6, 29456 HITZACKER, Tel.: 05862/1646

JULI 1993

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Veranlassung, Allgemeines	1
2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	1
3. Rahmenbedingungen für den B-Plan, Nachbarschaft	1
4. Planungsabsicht	3
5. Art der baulichen Nutzung	3
6. Maß der baulichen Nutzung	3
6.1 Grundflächenzahl	4
6.2 Zahl der Vollgeschosse	4
6.3 Bauweise	4
7. Überbaubare Grundstücksflächen	4
8. Verkehr	5
8.1 Straßen	5
8.2 Wege	7
9. Ver- und Entsorgung	8
10. Landwirtschaft	9
11. Öffentliche Grünflächen	9
12. Natur und Landschaft	10
13. Immissionssituation	12
14. Kosten der Erschließung, Finanzierung, Bodenordnung	13
- Begründung zur örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen	

Verzeichnis der Pläne und Abbildungen

- Bebauungsvorschlag (M ca. 1 : 1500)	
- Straßenquerschnitte (M 1 : 100)	6

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 9/92, Böddenstedt - Wohrsberg mit örtlicher Bauvorschrift

der Stadt Salzwedel,
Landkreis Salzwedel.

1. VERANLASSUNG, ALLGEMEINES

In der Stadt Salzwedel besteht ein dringender Bedarf an Wohnbauland, insbesondere für den privaten Einfamilienhausbau. Der Stadtverwaltung liegen mit Stand Frühjahr 1993 etwa 300 Anträge von Bauwilligen vor. Der Bedarf wird zukünftig noch steigen, da Salzwedel als zu entwickelndes Mittelzentrum und voraussichtliche Kreisstadt des geplanten Landkreises Altmark-West mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung rechnen kann. In dem Bemühen, den Baulandbedarf kurzfristig zu befriedigen, wurde seitens der Stadt auch im Stadtteil Böddenstedt eine geeignete Fläche erworben, die durch den vorzeitigen Bebauungsplan Böddenstedt - Wohrsberg für eine bauliche Nutzung vorbereitet werden soll. Die Stadt wird im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans die Möglichkeiten des BauGB-Maßnahmengesetzes zur Verfahrensbeschleunigung nutzen.

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

Salzwedel ist im Landesentwicklungsprogramm Sachsen-Anhalt als Mittelzentrum ausgewiesen und somit als zentraler Ort zu stärken und zu entwickeln. Dieser Entwicklungsaufgabe entspricht u.a. die Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen. Die Stadt besitzt noch keinen Flächennutzungsplan. Der Entwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans weist auf der Fläche des Plangebietes Wohnnutzung aus. Die Übereinstimmung mit den Zielen der Entwicklung des Stadtgebietes entsprechend § 8 Abs. 4 BauGB ist somit gewährleistet.

3. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN B-PLAN, NACHBARSCHAFT

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des langgestreckten Straßendorfes Böddenstedt. Bei dem ca. 11,5 ha großen Gebiet handelt es sich im wesentlichen um ehemalige Ackerfläche, die seit einem Jahr brach liegen. Nördlich des Dorfes und des Plangebietes liegt die Niederung der Dumme, ein durch Gräben und Baumbestand (Einzelbäume, Baumgruppen und kleine Waldstücke) gegliedertes

Feuchtwiesengebiet. In der nordöstlichen Ecke, zugleich der tiefsten Stelle, reicht eine solche Feuchtwiese in das Plangebiet hinein. Von hier aus steigt das Gelände in südwestliche Richtung stetig an, bis es mit dem 29,5 m über NN liegenden Wohrsberg seinen höchsten Punkt erreicht. Die Höhendifferenz zwischen diesen etwa 400 m auseinandergelegenen Punkten beträgt 6 m, dies entspricht einem durchschnittlichen Gefälle von 1,5 %.

Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich bewirtschaftete Ackerflächen. An der Dorfseite wird das Gebiet durch die vorhandene Bebauung sowie die dahinter liegenden Gärten und Hofweiden begrenzt. Im Dorf befinden sich private Landwirtschaftsbetriebe mit dazugehörigen Stallanlagen, die teilweise erweitert und ausgebaut werden sollen. Es handelt sich um einen Schweinestall mit ca. 120 m und einen Kuhstall mit ca. 220 m Abstand zur östlichen Grenze des Plangebietes.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich Anlagen der Erdgasgewinnung. Es handelt sich um die Erdgasförderstellen E Sw 96/89 und E Sw 74/73 nördlich des Plangebietes sowie die Erdgasförderstellen E Sw 92/84 und E Sw 20/70 südlich des Plangebietes. Die von Bebauung freizuhaltenden Sicherheitsabstände zu den Förderstellen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Außerdem wird das Gebiet von drei Erdgasleitungen gequert, von denen eine das gesamte nördliche Plangebiet in einem Abstand von ca. 20 bis 30 m zum Graben durchläuft. Der Sicherheitsabstand zu dieser Leitung mit der Bezeichnung EG 150 Sw 96-Fst Böst, innerhalb dessen keine bewohnten und ortsfesten Bauten sowie Stallungen errichtet werden dürfen, beträgt 30 m. Innerhalb eines Schutzstreifens von 5 m bezogen auf die Rohrleitungsachse ist Baumbewuchs unzulässig.

Im westlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine 10 kV-Freileitung, die der Elektroenergieversorgung der Erdgasförderstellen dient. Diese Trasse findet in der Planung des Wohngebietes keine Berücksichtigung. Die Leitung ist zu verkabeln oder so zu verlegen, daß eine Beeinträchtigung des Planbereichs vermieden wird.

Westlich des Plangebietes befindet sich auf der Spitze der Wegegabelung ein Kadaverhäuschen der ehemaligen LPG. Eine frühere Sandkuhle, die sich nördlich der verlängerten Dorfstraße befand, wurde in der Vergangenheit bereits mit Erdstoffen, die bei der Zuckerrübensortierung anfielen, verfüllt. Bereiche mit die Planung beeinflussenden Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich an der Südseite der Dumme ein Aufstiegs Gelände für Flugmodelle mit Verbrennungsmotoren des Luftsportvereins Kreis Salzwedel e.V.. Der geringste Abstand zwischen der östlichen Grenze des erlaubten Flugsektors und der westlichen Grenze des Plangebietes beträgt ca. 400 m.

Der Straßenverkehrsanschluß des Gebietes ist über die Dorfstraße, die am östlichen Ortsausgang auf eine Kreisstraße mündet, gewährleistet. Die Kreisstraße verbindet Salzwedel über Steinitz, Ortsteil Kemnitz, mit der Landesstraße Nr. 8 und ist Bestandteil der Stadtumfahrung.

4. PLANUNGSABSICHT

Die Planung sieht vor, Böddenstedt zu einem innenstadtnahen Wohnbereich zu entwickeln. Der Bebauungsplan Wohrsberg ist der erste Abschnitt im Rahmen der Entwicklung Böddenstedts zu einem Siedlungsbereich mit eigener Grundversorgung, d.h. die Zahl der anzusiedelnden Wohnbevölkerung soll mittelfristig z.B. die Rentierlichkeit von Läden mit Waren für den täglichen Bedarf gewährleisten.

Mit dem Wohngebiet Böddenstedt-Wohrsberg wird vor allem dem verbreiteten Wunsch nach Wohnen in ruhiger und landschaftlich schöner Lage bei dennoch günstiger Entfernung zum Stadtzentrum entsprochen. Dieses soll jedoch in einer für das angrenzende Dorf und die umgebende Landschaft verträglichen Art erfolgen. Daher ist auf die Gestaltung der Übergänge sowohl vom Altdorf zum Wohngebiet als auch vom Wohngebiet zur Landschaft großer Wert zu legen. Das Wohngebiet soll aufgrund seiner Nachbarschaft mehr dörflichen als städtischen Charakter tragen. Mitentscheidend für die zukünftige Wohnqualität wird der verkehrliche Anschluß des Wohngebietes an die Stadt sein.

Um den Fahrverkehr einzudämmen, erlangt die Verbindung zwischen Stadt und Wohngebiet über Rad- und Fußwege eine große Bedeutung.

5. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Aufgrund der allgemeinen Zielstellung, Wohnbauland insbesondere für den privaten Einfamilienhausbau zur Verfügung zu stellen, werden vor allem reine Wohngebiete in dem Plangebiet ausgewiesen.* Hiermit wird dem Wunsch vieler Antragsteller nach ruhigem "Wohnen im Grünen" entsprochen. Andere Nutzungen als das Wohnen sind in diesen Gebieten nicht erwünscht und nach § 3 BauNVO auch nur ausnahmsweise zulässig.

Zur funktionalen Gestaltung des Übergangs vom Altdorf zu dem neuen Wohngebiet werden die unmittelbar an das bestehende Dorf angrenzenden Bauflächen nördlich und südlich der verlängerten Dorfstraße als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In ihnen sind neben Wohngebäuden auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe entsprechend § 4 BauNVO nicht nur erlaubt sondern aufgrund der räumlich-funktionalen Übergangssituation erwünscht. Primär sollten die zentralen Funktionen und Einrichtungen jedoch im Altdorf unter Nutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz angesiedelt werden.

*Aufgrund der Maßgabe der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidiums Magdeburg vom 10.01.1994 und des Beitrittsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung Salzwedel vom 09.03.1994 werden die als reine Wohngebiete ausgewiesenen Baugebiete zu allgemeinen Wohngebieten geändert.

6. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke werden die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Bauweise festgesetzt.

*1

Die festgesetzte Grundflächenzahl (0,3 als Obergrenze) bleibt auch nach der Änderung der betreffenden Baugebiete zu allgemeinen Wohngebieten erhalten.

6.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

In den reinen Wohngebieten (WR) wird die Grundflächenzahl mit 0,3 als Obergrenze festgesetzt.*1 Hiermit wird die nach § 17 BauNVO mögliche Obergrenze von 0,4 unterschritten. Diese Reduzierung erfolgt, weil

- Formen des verdichteten Bauens aufgrund der Stadtrandlage ausgeschlossen und
- eine ländlich aufgelockerte Bebauung erzielt werden soll.

In den allgemeinen Wohngebieten wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Mit diesen Werten wird die bauliche Nutzung in allen sämtlichen Grundstücksbereichen und in allen hier geplanten Bauformen erreichbar, insbesondere da eine Einschränkung des § 19 (4) BauNVO nicht festgesetzt ist. Aufgrund dieser Situation dürfen die Flächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen zu einer Überschreitung der festgesetzten GRZ führen.

Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) ist entbehrlich.

6.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

In den reinen Wohngebieten ist ein Vollgeschoß als Höchstgrenze festgesetzt.*2 Diese Festsetzung entspricht dem geplanten Gebietscharakter und soll dazu beitragen, den Übergang zur offenen Landschaft verträglich zu gestalten. Ein Ausbau der Dachgeschosse ist möglich.

In den allgemeinen Wohngebieten ist eine zweigeschossige Bebauung nicht nur möglich sondern zwingend erforderlich. Hinter dieser Festsetzung steht, wie in den vorangegangenen Abschnitten bereits beschrieben, die Absicht, einen Übergangsbereich zwischen Altdorf und Wohngebiet zu schaffen, der ganz bewußt noch einmal das Motiv des Straßendorfes aufnimmt und sich mit den Baukörpern an den bäuerlichen Bauformen (Vierseitenhof) und Baumassen (Scheunen, zweigeschossige Bauernhäuser und Stallungen) orientiert. Durch textliche Festsetzung wird ermöglicht, Gebäudeteile, deren Grundfläche maximal 20 % der Summe der Grundflächen der Hauptgebäude betragen darf, eingeschossig auszuführen, wenn dadurch der gestalterische Bezug zu den westlich angrenzenden reinen Wohngebieten verbessert wird.

*2 Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (1 als Höchstgrenze) bleibt auch nach der Änderung der betreffenden Baugebiete zu allgemeinen Wohngebieten erhalten.

6.3 BAUWEISE

Für das gesamte Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird die im Altdorf überwiegend vorhandene Bauweise aufgenommen.

*3 Die Festsetzung der Baugrenzen bleibt auch nach der Änderung der betreffenden Baugebiete zu allgemeinen Wohngebieten erhalten.

7. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Flächen werden in den Reinen Wohngebieten durch Baugrenzen festgesetzt.*3 Die Tiefe der überbaubaren Flächen variiert in Abhängigkeit von der örtlichen Situation und der Besonnung zwischen 16 und 25 m und weist in der Regel 20 m Bautiefe auf. Mit der Einschränkung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen soll erreicht werden, daß

- die Bebauung sich an den Erschließungsstraßen orientiert und dadurch raumbildend für den Straßenraum wird,
- und zusammenhängende private Grünbereiche (Gärten) entstehen.

Durch die Festlegung der Baugrenzen wird in der Regel ein Streifen von 5 m zu den öffentlichen Straßen- und Wegeflächen von Bebauung freigehalten. Die in einigen Bereichen ermöglichte Reduzierung des Abstands der Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 3 m kann die Spannung im städtebaulichen Gefüge erhöhen.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete werden neben Baugrenzen auch Baulinien festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um

- die dörfliche Straßenrandbebauung in dem sog. Übergangsbereich fortzuführen,
- Vorgärten als für das altmärkische Dorf untypisches Element auszuschließen,
- den Endpunkt des alten Dorfes, der zugleich Auftakt des neuen Wohngebietes ist, architektonisch und städtebaulich durch Gebäude zu fassen.

Das alte Straßendorf erfährt hier (Fläche WA) in seiner städtebaulichen Struktur durch die Geschossigkeit (II) und die bis an den öffentlichen Verkehrsraum herangezogene Bebauung noch einmal eine Steigerung und leitet gleichsam durch die neue Architektur der Baukörper zu dem Reinen Wohngebiet über. Da der Beginn des WA mit einer Richtungsänderung der Dorfstraße einhergeht, kommt dem südöstlichen Eckpunkt der nördlichen Baufläche (WA) eine besondere architektonische Bedeutung zu. In Wiederholung der städtebaulichen Situation an dem anderen, weiter östlich gelegenen Knickpunkt der Dorfstraße, an dem sich das Transformatorienhaus befindet, sollte diese Stelle mit einem dominanten Gebäude oder Gebäudeteil besetzt werden, der gleichzeitig als Orientierungspunkt dient. Die Festsetzung von Baugrenzen in den mittleren Abschnitten zwischen den Baulinien ermöglicht das Zurückspringen von der gesetzten Bauflucht.

*

den zuvor als reine Wohngebiete festgesetzten Bauflächen

8. VERKEHR

8.1. STRASSEN

Die äußere Verkehrsanbindung des Wohngebietes erfolgt über die vorhandene Dorfstraße, die auf die Stadtfahrt mündet. Der alleinige Anschluß des Wohngebietes über die vorhandene Dorfstraße bringt zweifellos Beeinträchtigungen der Wohnqualität im Bereich des alten Dorfes mit sich; permanent durch den Gebrauch der Dorfstraße als Zufahrtsstraße zum Plangebiet und in gesteigerter Form während der Bauphase im Wohngebiet durch zusätzliche LKW. Es wäre daher zweckmäßig, eine separate Zufahrt für das Wohngebiet unter Umgehung des Dorfes zu schaffen.

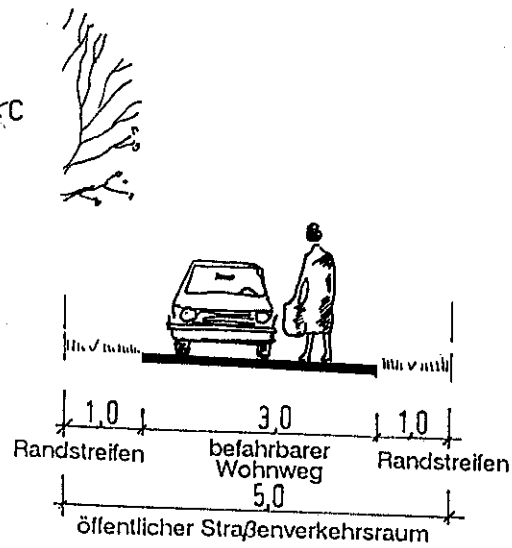
Für die innere Verkehrserschließung wurden folgende Ziele gesetzt:

- Minimierung der Straßenverkehrsflächen,
- Erweiterbarkeit in südliche Richtung,
- separate Fuß- und Radwege,
- klare Hierarchie innerhalb der Straßenverkehrsflächen mit Abstufungen entsprechend der Zahl der angeschlossenen Grundstücke,
- Vermeidung von Stichstraßen und Wendevorrichtungen,
- verkehrsberuhigende Führung der Fahrbahnen.

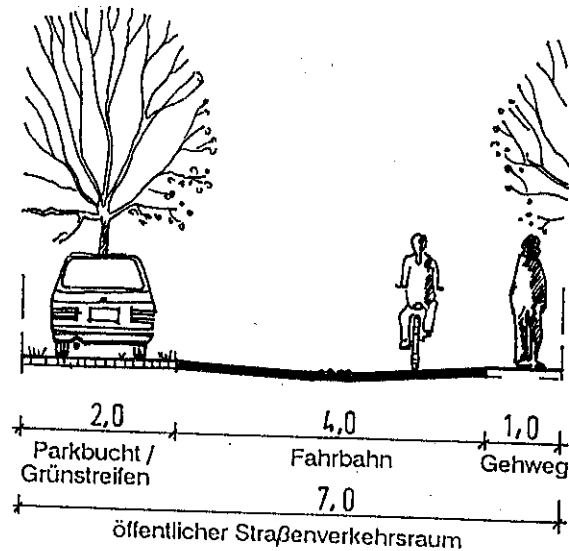
Empfehlung für die Straßenquerschnitte

Maßstab 1 : 100

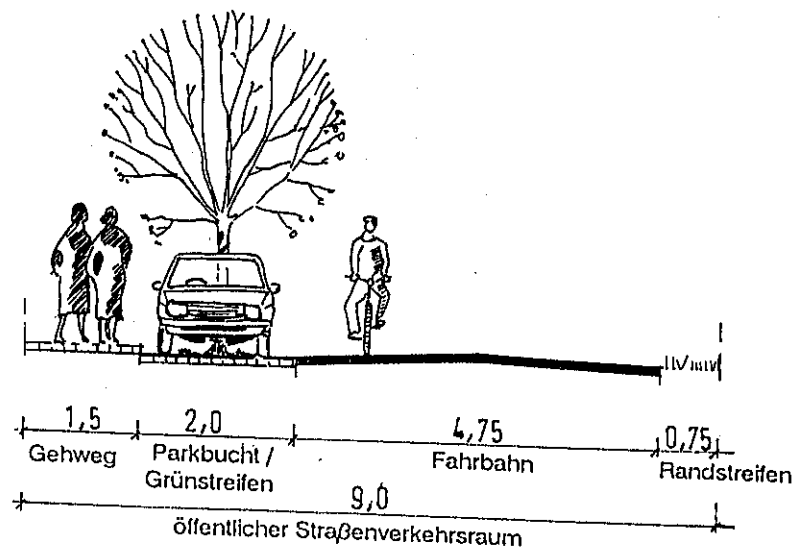
PLANSTRASSE A/C



PLANSTRASSE B



PLANSTRASSE C/A



Diese Ziele sollen durch Anwendung eines modifizierten Ringsystems erreicht werden. Der nach Norden geschlossene und nach Süden offene, weil erweiterungsfähige Ring bindet an zwei Knotenstellen an die verlängerte Dorfstraße an. Westlich des hinteren Knotenpunktes kann die Dorfstraße in ihrem jetzigen Zustand verbleiben, da sie keine weitere Bedeutung für den Straßenverkehr erlangt. Lediglich der Bolzplatz/Spielplatz wird über diesen gepflasterten Feldweg angebunden. Im vorderen Teil übernimmt die Dorfstraße die Funktion einer Sammelstraße, deren erster Abschnitt (Übergangszone) gleichzeitig Anliegerstraße ist. Der Haupteinschließungsring (Planstraße A) weist einen 9 m breiten öffentlichen Straßenverkehrsraum auf. Die Art der Aufteilung dieses Verkehrsraumes in Fahrbahn, Gehweg, Grünstreifen / Parkbucht und Randstreifen ist der Abbildung (Empfehlung für die Straßenquerschnitte) zu entnehmen. Die relativ häufigen Richtungsänderungen der Fahrbahn bewirken eine Verkehrsberuhigung. Die zulässige Geschwindigkeit im Wohngebiet sollte 30 km/h nicht überschreiten. An den Einmündungen des Hauptringes auf die Dorfstraße sind die erforderlichen Sichtfelder entsprechend den "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen" (EAE 85) festgesetzt.

Von dem Hauptring zweigt östlich ein Nebenring, die Planstraße B, mit einem 7 m breiten öffentlichen Verkehrsraum ab (empfohlene Aufteilung siehe Abbildung). Von dem Nebenring zweigt der einzige Stich, über den maximal 3 Grundstücke erschlossen werden sollten, ab. Der befahrbare Teil dieses Weges geht in einen reinen Fuß- und Radweg über. Auf eine Wendemöglichkeit kann aufgrund der geringen Stichlänge und der geringen Anliegerzahl zugunsten der Verkehrsberuhigung verzichtet. Der Transport der Mülltonnen zur Planstraße B ist bei einer maximalen Entfernung von ca. 30 m den Bewohnern zumutbar.

Westlich des Hauptringes besteht ein weiterer Nebenring (5.0 m öffentlicher Straßenverkehrsraum), der als befahrbarer Wohnweg ausgebildet ist.

Auf die Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen wird verzichtet. Einstellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen einzurichten. Entlang des Hauptringes kann der konzipierte Grünstreifen so gestaltet werden, daß sich zwischen den Baumscheiben jeweils Parkbuchten für den Besucherverkehr befinden. Weitere Möglichkeiten für die bedarfsweise Ausweisung von Stellplätzen befinden sich an den Knick- und Einmündungsstellen der Straßen.

8.2 WEGE

Unabhängig von der Führung der Straßenverkehrsflächen wurde ein Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer konzipiert, das Querbeziehungen und "schnelle" Wege innerhalb des Gebietes ermöglicht. Das äußere Wegegerüst wird von den vorhandenen bzw. auf der Flurstückskarte vorhandenen Wegen gebildet. Da sie auch Bedeutung für die Landwirtschaft besitzen oder erlangen können sind sie als Wirtschaftswege festgesetzt. Sie bilden gleichsam den östlichen und westlichen Rand des Wohngebietes und sind die Anbindepunkte für das noch zu schaffende regionale Fuß- und Radwegenetz. Hierbei ist die straßenunabhängige Verbindung zwischen dem Wohngebiet und der Innenstadt von herausragender Bedeutung. Besonders günstig wäre ein Wegeverlauf parallel zur Dumme, der

- die kürzeste Verbindung darstellt,
- die Dummenniederung als Erlebnis- und Erholungsbereich erschließt und
- durch die Verknüpfung wichtiger städtischer Sport- und Kultureinrichtungen (Freibad, Tennisplätze, Tierpark, Park des Friedens, Danneilmuseum) eine Freizeitachse aufbaut.

Das innere Wegenetz knüpft an vier Stellen an das Äußere an und ermöglicht so den Zugang zur Landschaft. An den inneren Knotenstellen der Wege bestehen Aufweitungen in Form öffentlicher Grünflächen, die neben der Nutzung als Spielplätze und Parks Kommunikationsinseln schaffen. In Ausnahmefällen sollten diese Wege auch befahrbar sein, z. B. für Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen oder zur Bedienung der rückwärtig gelegenen Gärten. Die Hauptwegeflächen weisen daher eine Breite von 4 m auf. Die übrigen Wegeräume sind 3 m breit. Da einige Wege senkrecht zu den Höhenlinien verlaufen eignen sie sich auch für die Aufnahme der Entwässerungssysteme, bei Regenwasser gegebenenfalls sogar im offenen Gerinne.

Eine am Rand der Feuchtwiese verlaufende, in der Liegenschaftskarte eingetragene Wegeparzelle wurde aus ökologischen Gründen nicht mit in das Wegesystem einbezogen, da sich auf dieser Fläche wertvoller Baumbestand befindet.

Der südlich der Dorfstraße abzweigende Weg hat zwar gegenwärtig keine Bedeutung, ist aber für den Fall einer späteren Erweiterung des Wohngebietes als öffentliche Fläche von Bewuchs freizuhalten.

9. VER - UND ENTSORGUNG

Der Stadtteil Böddenstedt hat Anschluß an die zentrale Trinkwasserversorgung. Dieser Anschluß ist auf das Wohngebiet zu erweitern.

Die Beseitigung der örtlichen Abwässer erfolgt über eine Oxydationsteichanlage und über private Kleinkläranlagen oder Sammelgruben. Ein Anschluß an die zentrale Kläranlage in Salzwedel ist vorgesehen. Das in dem Plangebiet anfallende Regen- und Schmutzwasser ist getrennt abzuleiten. Das Abwasser ist zur Kläranlage Salzwedel weiterzuleiten. Für das im öffentlichen Straßenraum anfallende Oberflächenwasser ergibt sich aufgrund des vorhandenen Gefälles und dem breiten Angebot an öffentlichen Wegen die Möglichkeit der Führung im offenen Gerinne entlang der Wege. Hierbei kann ein Teil des Regenwassers auch den Grünflächen zur Versickerung zugeführt werden. Grundsätzlich ist das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser an Ort und Stelle zur Versickerung zu bringen. In der Feuchtwiese, der tiefsten Stelle des Gebietes, ist der Bau eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens, evtl. auch als Auskolkung des vorhandenen Grabens, möglich. Der Graben selbst kann als Vorflut genutzt werden.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch Anschluß an das öffentliche Netz sichergestellt. Hierzu wird eine Ortsnetzstation errichtet und über ein Mittelspannungskabel an die vorhandene Ortsnetzstation im alten Ortsteil angebunden. Von der neu errichteten Ortsnetzstation könnte auch die Versorgung einer Erweiterung des Wohngebietes im Süden erfolgen. Ein günstiger Standort für die zu errichtende Ortsnetzstation, der vom öffentlichen Verkehrsraum aus zugänglich und mit Schwerlastfahrzeugen sowie Kran erreichbar sein sollte, befindet sich im Südwesten des Wohngebietes im Bereich des Spielplatzes/Bolzplatzes.

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Träger der Müllentsorgung. Alle Grundstücke sind über öffentliche Straßen und Wege erreichbar. Für die Anlieger des Stichweges wird gegebenenfalls die Aufstellung der Müllbehälter an der Planstraße B erforderlich. Auf die Festsetzung einer Mülltonnensammelstelle wird wegen der geringen Zahl an Müllbehältern verzichtet.

Die Versorgung des Gebietes mit hochcalorigem Erdgas ist im Interesse der Luftreinhaltung erforderlich. Der Anschluß des Plangebietes an die Erdgasversorgung ist über die vorhandene Mitteldruckleitung in der Dorfstraße möglich.

Die in Rechtsträgerschaft des Erdgasförderbetriebes befindliche 10 kV-Leitung ist zu verkabeln. Eine Integration der Freileitung in das Wohngebiet ist aus Gründen der Baulandausnutzung und der Gesamtgestaltung des Gebietes nicht möglich. Der geforderte Sicherheitsabstand zu der Erdgasleitung EG 150 Sw 96 - Fst Böst von 30 m wird durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen mit einer Tiefe von 20 m nicht eingehalten. Der kleinste Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Leitung beträgt ca 24 m. Der hieraus möglicherweise resultierende Widerspruch ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

10. LANDWIRTSCHAFT

Auf die Belange der Landwirtschaft ist Rücksicht zu nehmen. Ein Bewirtschaften der angrenzenden Felder und Wiesen muß auch nach Realisierung des Wohngebietes möglich sein. Hierbei sind zumutbare Belästigungen hinzunehmen. Andererseits dürfen seitens der Landwirtschaft die Bedürfnisse des Wohngebietes nicht außer Acht gelassen werden. Auf das allgemeine Rücksichtnahmegebot wird hingewiesen.

11. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

An drei Stellen innerhalb der Wohnbereiche sind öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Park festgesetzt. Die Grünflächen sind sowohl über öffentliche Wege als auch über die anliegenden Grundstücken zu erreichen. Hier soll vor allem das Spielen der kleineren Kinder (bis 7 Jahre) stattfinden. Sie sind darüber hinaus aber auch als Kommunikationsinseln für die umgebenden Wohnbereiche gedacht.

Im Südwesten befindet sich an der höchsten Stelle des Gebietes (Wohrsberg) eine größere zusammenhängende Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz/Bolzplatz. Diese Fläche ist vor allem für das Spielen der größeren Kinder gedacht. Aufgrund der Geländesituation ergibt sich von hieraus ein Blick über das gesamte Wohngebiet und einen Teil der Dummenniederung. Dieser Punkt sollte daher für die Gesamtgestaltung des Gebietes genutzt und mit einer Aussichtsplattform o.ä. besetzt werden. Das kann im Zusammenhang mit der Gestaltung des Spielplatzes (Aussichtspunkt und Klettergerüst zugleich) erfolgen. Denkbar wäre auch die Installation eines oder mehrerer Windräder, die gleichzeitig zur Energiegewinnung genutzt werden können. Zur Steigerung der Höhenwirkung und Bereicherung des Landschaftsbildes ist dieser Bereich unbedingt mit hohen, standortgerechten Bäumen zu bepflanzen (siehe Ausführungen zu den Pflanzbereichen).

Die Feuchtwiese im Nordosten des Plangebietes ist als ökologisch wichtiger Bereich in ihrem Charakter und Erscheinungsbild zu erhalten und nach Möglichkeit zu verbessern. Das kann im Zusammenhang mit der Ableitung des Regenwassers durch die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens oder durch kolkartige Ausbuchtung des Grabens erfolgen (siehe dazu auch Pkt. 9.). Der vorhan-

dene Gehölzbestand am südöstlichen Rand der Grünfläche stellt neben den letzten vier noch verbliebenen Eichen an der Dorfstraße den zur Zeit einzigen Baumbestand in dem Plangebiet dar und ist daher unbedingt zu erhalten.

An den Eckpunkten des Plangebietes, mit Ausnahme der südöstlichen Ecke, sind Grünflächen für Schutzpflanzungen festgesetzt. Entlang des nördlichen und westlichen Randes des Gebietes sind 5 m breite Schutzpflanzungen in der Form freiwachsender Schutzhecken oder Gehölzsäume vorgesehen. Hierdurch soll die Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft verbessert werden. Im Zusammenwirken mit den privaten Pflanzflächen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entstehen so Pflanzstreifen von insgesamt 10 m Breite, die neben dem landschaftsgestalterischen Aspekt auch einen wirkungsvollen Schutz vor Wind, Staub und Lärm bieten. Die Anpflanzungen in den einzelnen Pflanzbereichen sind entsprechend den textlichen Festsetzungen vorzunehmen.

12. NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet hat Anteil an zwei Naturräumen. Im Norden grenzt es an die Dummenerniederung und im Süden ist es Teil der sandig-lehmigen Grundmoränenplatte, die durch die Form der pleistozänen Ablagerungen eine flachwellige Oberfläche aufweist. Der Wohrsberg stellt einen solchen Sedimenthügel dar. Besonders mit dem nördlich gelegenen Niederungsbereich ist sehr behutsam zu verfahren. Durch die Umgestaltung des Gebietes ergibt sich die Chance, die ehemaligen Ackerflächen und den schnurgerade verlaufenden Graben wieder in einen naturhafteren Zustand zu versetzen. Daher sind innerhalb des gekennzeichneten Bereiches Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Diese Maßnahmen beinhalten u. a.:

- die Anlage von Schutzpflanzungen als Hecken mit pyramidenhaftem Aufbau und als Gehölzsaum zur Entwicklung eines Feldgehölzgürtels,
- Vernässung der an den Graben angrenzenden Flächen und Entwicklung zu Feuchtwiesen
- naturnahe Umgestaltung des Grabens durch Anhebung der Sohle, Aufstau, Verschlingung, Auskolkungen und Bepflanzung der Südseite des Grabens,
- Pflege und Aufwertung der bestehenden Feuchtwiese, siehe Pkt. 9.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand der Dummenerniederung, die durch laubbaumbestandene Feuchtwiesen charakterisiert ist, sollte das Anpflanzen von standortuntypischen Nadelhölzern reduziert werden (siehe Pkt. 5 der textlichen Festsetzungen). Insbesondere sind raumwirksame Nadelbäume, die das Erscheinungsbild der öffentlich zugänglichen Bereiche erheblich beeinträchtigen können, auszuschließen.

Da die im Westen und Süden des Gebietes angrenzende Ackerflur von Gehölzen nahezu ausgeräumt ist, trägt die äußere Abpflanzung des Wohngebietes neben der Schutzfunktion nach innen auch zur Wiederherstellung der notwendigen Gliederung der Flur durch wegebegleitende Gehölzstreifen/ Hecken bei. Um die einstige Kammerung der Ackerflur wieder zu erreichen, ist es unerlässlich, auch die weiterführenden Wege außerhalb Plangebietes mit Gehölzstreifen zu versehen.

Die an der verlängerten Dorfstraße noch rudimentär erhaltene Eichenreihe ist unter Beachtung der Sichtfelder zu schließen und durch Bepflanzung der Nordseite der Dorfstraße als Allee auszubauen. Im westlichen Abschnitt der Dorfstraße kann die Allee in Baumgruppen auslaufen und so in die Feldlandschaft überleiten.

Die ökologisch wertvollen Bereiche innerhalb des Plangebietes (Feuchtwiese, Graben, vorhandene Gehölzbestände) sind von Bebauung freizuhalten.

Neben den festgesetzten Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind Flächen für Ausgleichs- und/ oder Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

In der Bilanzierung des maximal möglichen Eingriffs durch Baumaßnahmen im Plangebiet, wird von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Flächenverhältnis von 1 : 1 ausgegangen, da sich das Plangebiet überwiegend als Ackerbrache darstellt.

Dem Naturhaushalt gehen auf der Grundlage der vorliegenden Planung maximal folgende Flächen dauerhaft durch Oberflächenversiegelung verloren:

BAUFLÄCHEN (in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundflächenzahl und bei Abzug der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, ...):

ca. 2,1039 ha

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (Fahrbahnen, Stellplätze abzüglich der bestehenden Straße):

ca. 0,5878 ha

WEGEFLÄCHEN (abzüglich der bereits bestehenden Wegeflächen):

ca. 0,3704 ha

SUMME DER FLÄCHENVERSIEGELUNG:

ca. 3,0621 ha

Demgegenüber stehen Flächen für folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (innerhalb der Bauflächen entsprechend festgelegtem Pflanzbereich):

ca 0,5290 ha

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN, SCHUTZPFLANZUNG:

ca 0,6678 ha

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN, PARK/ SPIELPLATZ/ BOLZPLATZ:

ca. 0,1562 ha

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN, (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, ...):

ca. 0,9603 ha

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (Feuchtwiese, Graben u.a.):

ca. 0,0950 ha

SUMME DER AUSGLEICHS- UND ERSATZFLÄCHEN:

ca. 2,4083 ha

Einer maximal möglichen Flächenversiegelung von ca. 3,0621 ha stehen also Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einer Größe von ca. 2,4083 ha gegenüber. Damit werden theoretisch und bei überschläglicher Berechnung rd. 78 % der Flächenversiegelungen ausgeglichen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben unter Beachtung der Punkte 4. bis 7. der textlichen Festsetzungen zu erfolgen. Das vorhandene Flächendefizit ist durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes auszugleichen, so z.B. durch

- Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Dummerenaturierung,
- Wegebepflanzungen,
- Windschutzstreifen.

Unberücksichtigt blieben bei der Flächenbilanz noch folgende Minimierungsmaßnahmen:

- die erforderlichen Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes als Straßenbegleitgrün (Baumreihen entlang der Planstraßen A und B; Schaffung einer Allee an der verlängerten Dorfstraße),
- die Garagenbegrünung entsprechend § 5 der örtlichen Bauvorschrift,
- Hecken als Einfriedung entsprechend § 4 der örtlichen Bauvorschrift.

13. IMMISSIONSSITUATION

Bei der Abschätzung der Immissionsbelastungen für das Gebiet ist von folgenden Störfaktoren ausgehen:

LÄRM

- Modellfluggelände, Abstand der Grenze des Flugsektors zur Grenze des Wohngebietes ca. 400 m,
- Bolzplatz im Wohngebiet, Abstand zur Wohnbebauung ca. 60 m,
- Landwirtschaft (Feldbearbeitung).

GERUCH

- Kuhstall, Abstand zur Wohnbebauung 220 m,
- Schweinestall, Abstand zur Wohnbebauung 120 m.
- Gülleausbringung.

a) Schallimmissionen

In der bis zum 31.12.1993 befristeten Aufstiegserlaubnis für den Luftsportverein Salzwedel e.V. durch die Bezirksregierung Magdeburg vom 04.03.1993 werden neben der Festlegung von Betriebszeiten und eines Flugsektors u.a. folgende Auflagen erteilt:

- der Schallpegel der Flugmodelle darf 75 dB(A) / 7m nicht überschreiten,
- die Aufstiegshöhe wird auf 150 m begrenzt.

Für den Flugbetrieb gibt es eine zeitliche Begrenzung. Die Betriebszeiten sind an Werktagen auf 9.00 bis 19.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen auf 9.00 bis 13.00 Uhr festgelegt. Es bestehen außerdem Auflagen, die unter anderem die Geräuschentwicklung der Flugmodelle betreffen. So sind die Flugmodelle mit wirksamen Schalldämpfern auszurüsten. Der Schallpegel darf bei Vollast den Wert von 75 dB(A) / 7m nicht überschreiten.

Bei gleichzeitigem Einsatz mehrerer Modelle im praktischen Flugbetrieb kann sich der Schallpegel durch Überlagerung noch erhöhen. Da sich der Schall von dem Flugsektor bis zu dem 400 m entfernten Rand des Wohngebietes fast ungehindert ausbreiten kann ist davon auszugehen, daß bei Flugbetrieb der Immissionsrichtwert für reine Wohngebiete* von 50 dB am Tage überschritten wird.

*(allgemeine Wohngebiete: 55 dB (A) am Tage)

Da die o.a. Aufstiegsgenehmigung von der Bezirksregierung Magdeburg mit dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs ausgesprochen und bis zum 31.12.93 befristet wurde, ist im Falle einer erneuten Beantragung der Aufstiegsgenehmigung bzw. spätestens mit der Fertigstellung von Wohngebäuden im Plangebiet, der vorrangige Schutz des Wohngebietes gegen Lärm durchzusetzen.

In den vom niedersächsischen Umweltminister herausgegebenen Hinweisen zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Nds. MBl. Nr. 1/1989) wird für Bolzplätze (Größe 40 x 20 m) ein Abstand zu reinen Wohngebieten von 60 m gefordert. Dieser Richtwert wird in der vorliegenden Planung eingehalten.

b) Geruchsbelästigungen

Innerhalb der Baugenehmigungsverfahren sind solche Auflagen hinsichtlich der baulichen Ausführung der Stallgebäude aufzuerlegen, die, bezogen auf den vorhandenen Abstand, eine Geruchsbelästigung ausschließen.

14. KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG, FINANZIERUNG, BODENORDNUNG

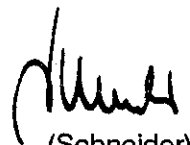
Da die Stadt Salzwedel sämtliche Flächen im Plangebiet erworben hat, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

Die Kosten der Erschließung, der Bepflanzung und sonstige Kosten der Umsetzung des Bebauungsplans kann die Stadt aus Grundstücksverkäufen für die Wohnbebauung finanzieren. Entsprechende Ansätze werden im Haushalt veranschlagt.

Salzwedel, Juli 1993



(Hundt)
Bürgermeister



(Schneider)
Stadtdirektor

BEGRÜNDUNG ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

im Bereich des Bebauungsplans Nr. 9/92 Böddenstedt-Wohrsberg
der Stadt Salzwedel, Landkreis Salzwedel.

Die Lage des Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft eines dörflich geprägten Stadtteils und die optische Wirkung auf die umgebende Landschaft erfordern die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen.

Ziel der örtlichen Bauvorschrift ist daher,

- den baulich-gestalterischen Unterschied zwischen dem historisch gewachsenen Dorf und dem neu entstehenden Wohngebiet auf ein erträgliches Maß zu reduzieren,
- landschaftsfremde und gebietsuntypische Bauweisen und Materialien auszuschließen und
- störende Einflüsse auf das Landschaftsbild, soweit sinnvollerweise möglich, auszuschließen.

Da die Wohngebietsflächen in ihrer Wirkung auf das Dorf und auf die Landschaft unterschiedlich zu bewerten sind, wurden zwei Gestaltungszonen festgesetzt. Hierbei sind an die äußeren Bereiche, die entscheidend für die Wirkung nach außen sind, höhere Maßstäbe als an die innenliegenden Flächen zu legen. Die Abgrenzung der Zonen ist in der Abbildung zur örtlichen Bauvorschrift dargestellt.

zu § 2, Außenwände

Aufgrund der Fremdartigkeit des Materials und der materialästhetischen Unzulänglichkeit wird die Verwendung farbiger Glasbausteine ausgeschlossen. Das Verbot weißer, hellgrauer oder gelber Vormauerziegel sowie weißer oder entsprechend heller Anstriche in Zone II soll eine für die altmärkische Landschaft untypische und das Landschaftsbild störende Farbwirkung des Gebietes ausschließen. Typisch für die altmärkische Landschaft sind rote und erdfarbene Töne.

zu § 3, Dächer

In dem Dorf Böddenstedt sind alle Hauptgebäude mit Satteldächern, die mindestens eine Neigung von 38 Grad aufweisen, ausgestattet. Um den gestalterischen Bruch zwischen Altdorf und Wohngebiet so gering wie möglich zu halten sind in Zone II Mindestdachneigungen von 38 Grad und in Zone I von 28 Grad gefordert. Aus dem gleichen Grund darf die Dachneigung innerhalb von Zone II höchstens 48 Grad betragen. Die Beschränkung auf rote bis rotbraune, nicht glänzende Dachsteine entspricht ebenfalls dem Bestand und den landschaftlich bedingten Sehgewohnheiten.

zu § 4, Einfriedungen

Die Beschränkung der Materialien auf Hecken und Holzzäune soll eine gewisse Einheitlichkeit des äußeren Erscheinungsbildes in den öffentlich einsehbaren Wohngebietsbereichen, die dem ländlichen Millieu Rechnung trägt, bewirken.

zu § 5, Garagen

Die Bestimmungen zur Bepflanzung der Garagen verfolgen folgende Ziele:

- Verbesserung der Durchgrünung des Wohngebietes,
- Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die vorgenommene Bodenversiegelung (Dachbegrünung),
- Milderung der möglicherweise störenden Wirkung auf die Gestaltung des Straßenbildes durch Retuschierung mittels Grün.

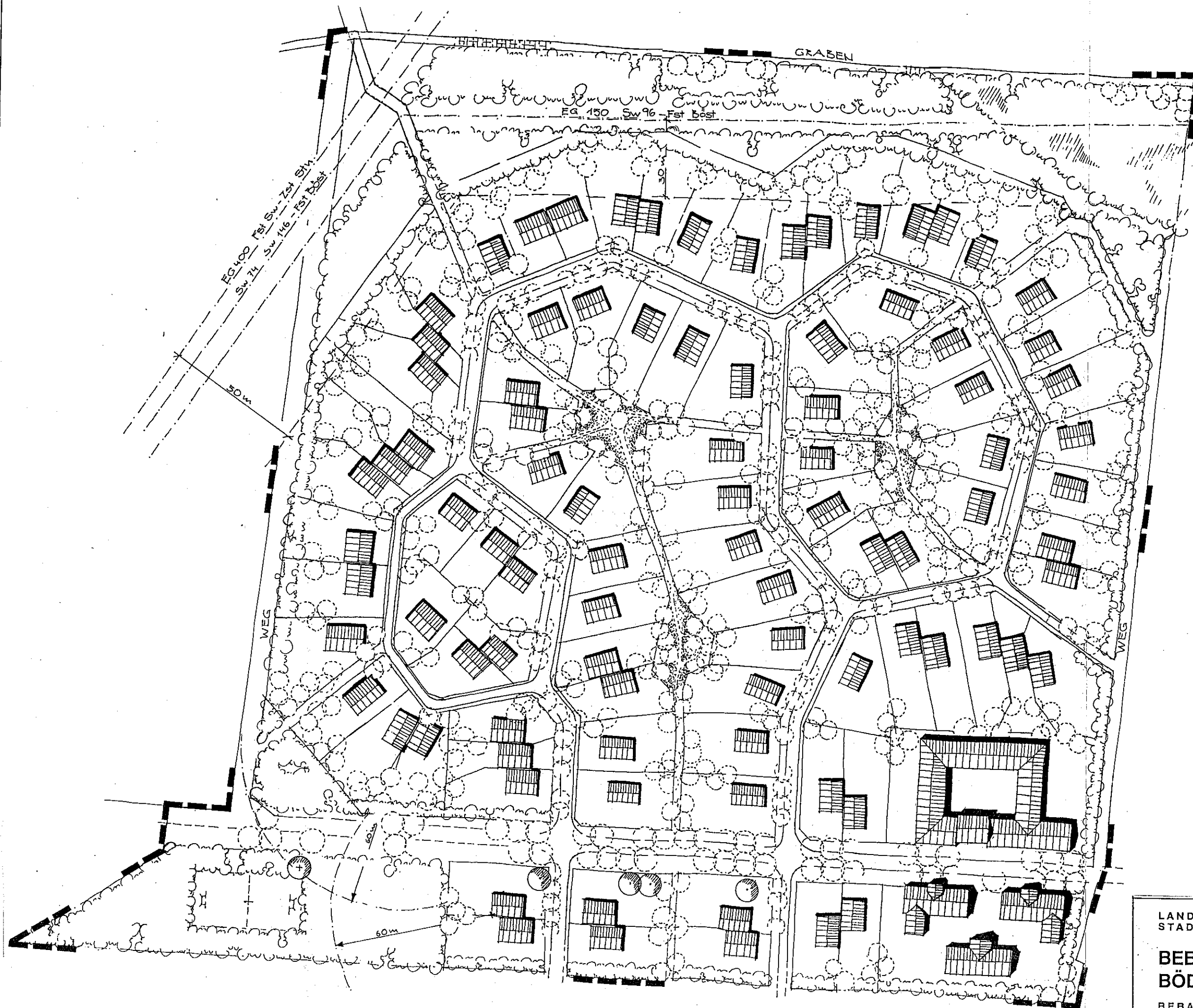
Salzwedel, Juli 1993



(Hundt)
Bürgermeister



(Schneider)
Stadtdirektor



LANDKREIS SALZWEDEL
STADT SALZWEDEL

BEBAUUNGSPLAN Nr. 9/92
BÖDDENSTEDT - WOHRBERG

BEBAUUNGSVORSCHLAG

DARSTELLUNG NICHT MASSSTÄBLICH

JUNI 1993