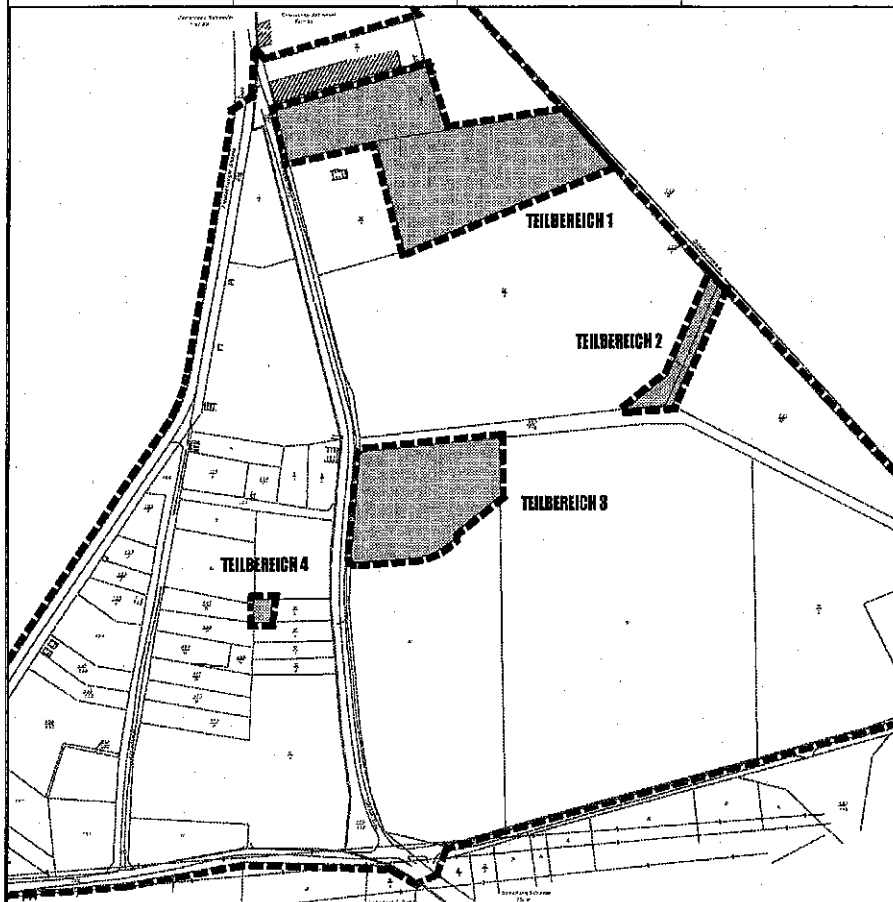


HANSESTADT SALZWEDEL



BEBAUUNGSPLAN NR. 14-93 (Teil 2) - 1. Änderung **„Braunschweiger Straße - Sienauer Weg“** **Begründung**

Datum	Verfahrensstand	
14.05.1999	§ 10 (3) BauGB	Begründung zur Satzung

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.0	Anlass der Bebauungsplanänderung	3
2.0	Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung	3
3.0	Überörtliche Planungen	4
4.0	Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	4
5.0	Festsetzungen	
5.1	Teilbereich 1	4
5.2	Teilbereich 2	6
5.3	Teilbereich 3	7
5.4	Teilbereich 4	8
5.5	Kinderspielplätze	9
6.0	Grünordnung / Eingriffsregelung	10
7.0	Ver- und Entsorgung	13
8.0	Altlasten	14
9.0	Emissionen / Immissionen	14
10.0	Nachrichtliche Übernahmen	15
11.0	Durchführung des Bebauungsplanes	15
12.0	Örtliche Bauvorschrift	15

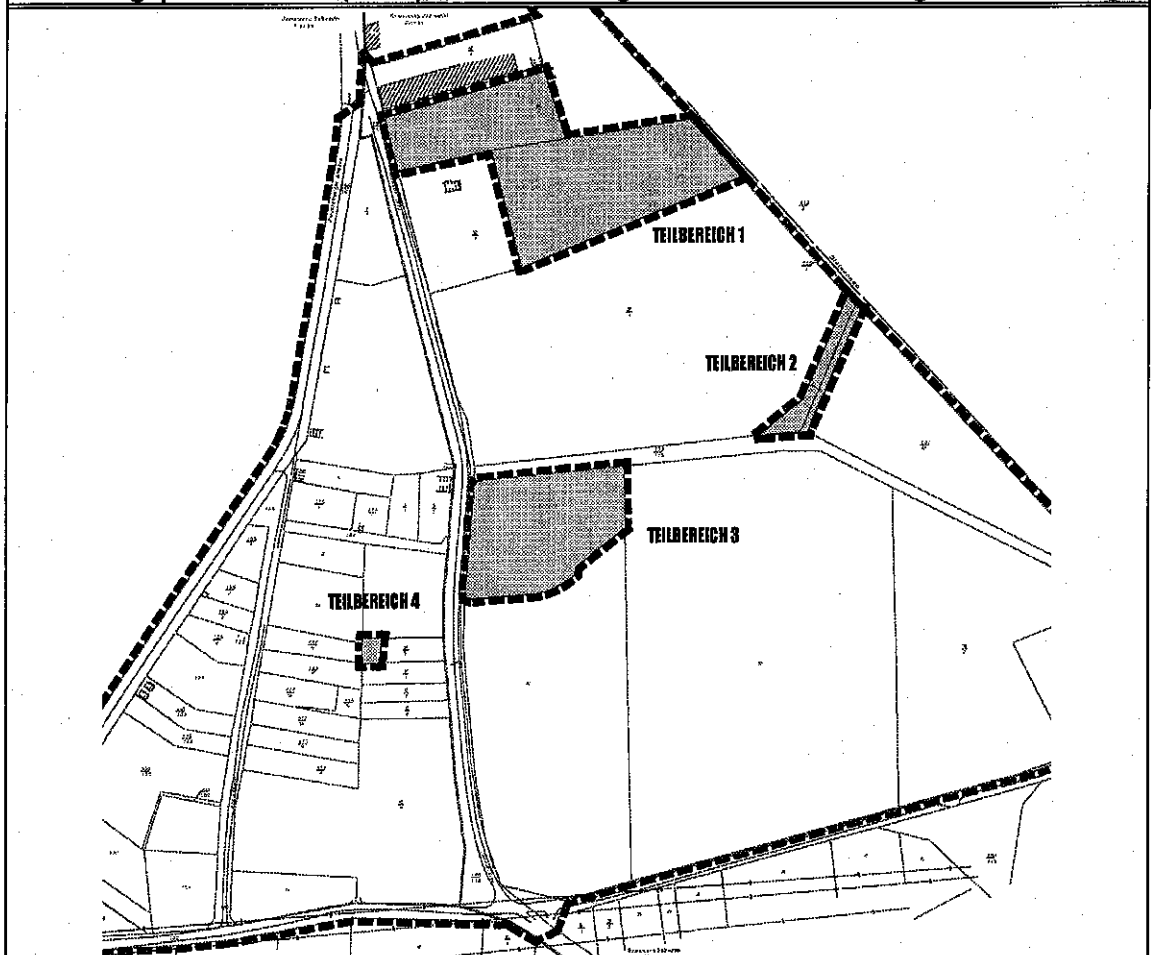
1.0 Anlass der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 14-93 (Teil 2) - „Braunschweiger Straße - Sienauer Weg“ ist seit 1998 rechtsverbindlich. Für die Umsetzung der Planung wurden umfangreiche Grundstücksneuordnungen notwendig, die ein Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) - Vierter Teil: Bodenordnung - (§ 45 ff) erforderlich machen. In diesem Zusammenhang und aufgrund konkreter Ausbauplanungen ergeben sich für 4 Teilbereiche des Bebauungsplanes Veränderungen der Festsetzungen, die durch diese 1. Änderung rechtlich fixiert werden sollen.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Die 1. Änderung setzt sich aus 4 Teilbereichen zusammen, deren genaue räumliche Begrenzung aus den nachfolgenden Planausschnitten ersichtlich wird. Alle Bereiche liegen in der Flur 38 und 39 der Gemarkung Salzwedel und weisen eine Größe von insgesamt ca. 1,74 ha auf.

Räumlicher Geltungsbereich der Teilbereiche 1 bis 4 des Bebauungsplan Nr. 14-93 (Teil 2), „Braunschweiger Straße-Sienauer Weg“ - 1. Änderung,



Teilbereich 1	10.655	m ²
Teilbereich 2	980	m ²
Teilbereich 3	5.570	m ²
Teilbereich 4	150	m ²
Gesamtfläche der 1. Änderung	17.355	m²

3.0 Überörtliche Planungen

Raumbedeutsame überörtliche Planungen liegen im näheren Bereich des Plangebietes nicht vor.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (enthalten im Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. 1992 LSA S 390)) soll die Stadt Salzwedel die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums übernehmen. Weiterhin wird festgelegt, dass die Erhöhung der örtlichen Attraktivität der zentralen Orte insbesondere durch Bereitstellung von Wohnbauflächen erfolgen soll.

4.0 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Stadt Salzwedel liegt ein Flächennutzungsplan vor. Da mit dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 14-93 (Teil 2) „Braunschweiger Straße - Sienauer Weg“ sowie dessen 1. Änderung die Planungsvorgaben im Wesentlichen berücksichtigt und in konkrete Festsetzungen umgesetzt werden, steht die vorliegende Planung den gemeindlichen Entwicklungszielen nicht entgegen. Die Planungsvorgaben sind:

- im westlichen Teilbereich Wohngebiete,
- im östlichen Abschnitt landwirtschaftliche Flächen, die z.T. überlagert ist mit der Festlegung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.
- sowie öffentliche und private Grünflächen im Süden und im mittleren Bereich zur Abgrenzung zwischen Wohngrundstücken und landwirtschaftlichen Flächen
- und öffentliche Verkehrsflächen, z.T. mit verkehrsberuhigtem Ausbau.

5.0 Festsetzungen

5.1 Teilbereich 1

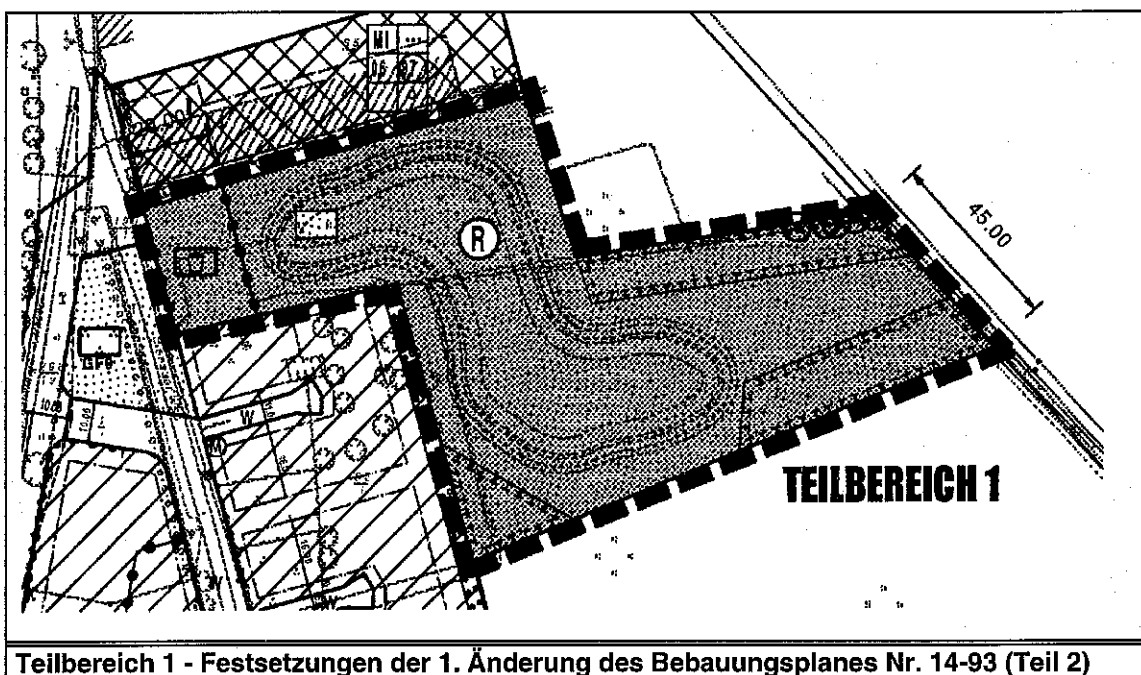
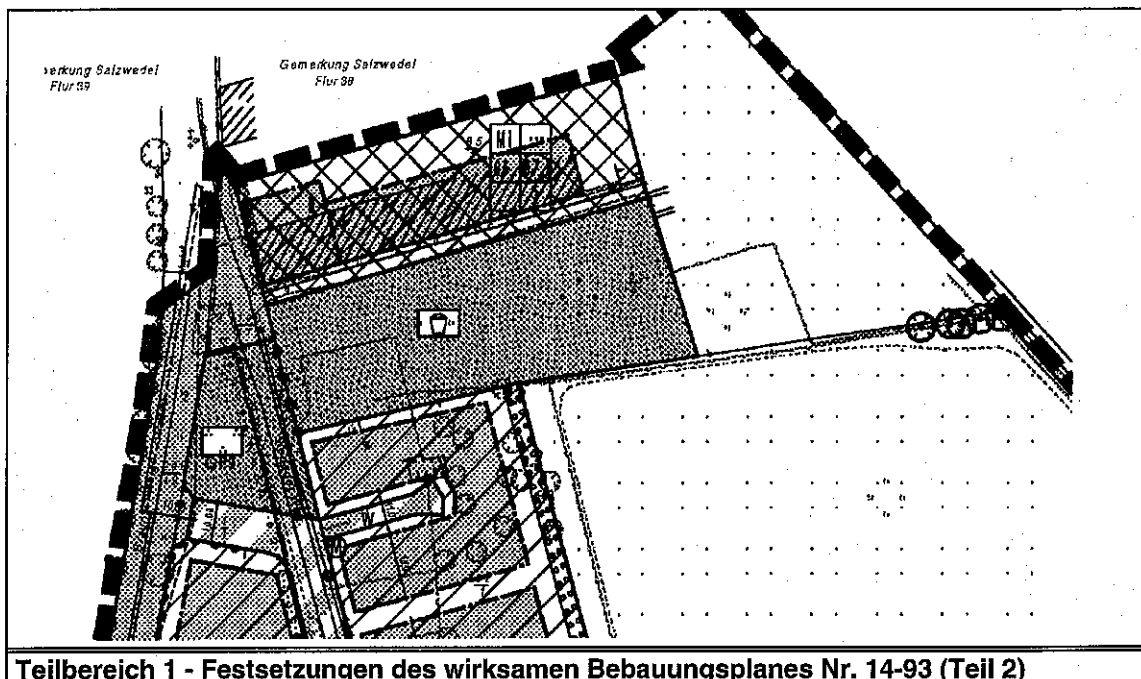
Der Teilbereich 1 umfasst den im wirksamen Bebauungsplan festgesetzten nördlichen Kinderspielplatz sowie einen Teil der südlich daran angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft. Im Rahmen des Änderungsverfahrens erfolgt jetzt die Ausweisung als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Kinderspielplatz und Regenwasserrückhaltebecken, die z.T. entlang der Geltungsbereichsgrenzen durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert wird.

Die Änderung wird erforderlich, weil die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Fläche - Regenwasserrückhaltebecken nach den neuen Erkenntnissen der Ausbauplanungen

- zu klein dimensioniert war, um das anfallende Oberflächenwasser für die notwendige Versickerung bzw. Verdunstung sammeln und aufnehmen zu können, und
- als Standort ungeeignet ist, da aufgrund des vorhandenen Geländegefälles nur ein Teil der Wohngebiete dorthin hätte entwässern können.

Durch die geänderten Festsetzungen wird dieser Bereich weiterhin von jeglicher Bebauung freigehalten. Er dient dadurch zusammen mit der westlich unmittelbar anschließenden öffentlichen Grünfläche - Parkanlage an dem Kreuzungspunkt Braunschweiger Straße / Sienauer Weg zugleich auch der Abstandssicherung zwischen den Mischgebieten - MI im Norden und den Allgemeinen Wohngebieten - WA im Süden und als den bebauten Siedlungsbereich gliederndes Grünband. Die Ausgestaltung bzw. die Mindestanforderungen an die Bepflanzung der Flächen sind im Einzelnen durch die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung geregelt. Das Überfahrtsrecht wird unverändert in die 1. Änderung übernommen.

Nutzungsarten Teilbereich 1	wirksamer B-Plan (m²)	1. Änderung (m²)
öffentl. Grünfläche		
- Kinderspielfeld	3.529	655
- Regenwasserrückhaltebecken	0	10.000
Fläche für die Landwirtschaft	7.126	0
Gesamtfläche	10.655	10.655



5.2 Teilbereich 2

Der Teilbereich 2 war bisher insgesamt als öffentliche Grünfläche - Grünverbindung festgesetzt und wurde vollflächig überlagert durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Er diente somit

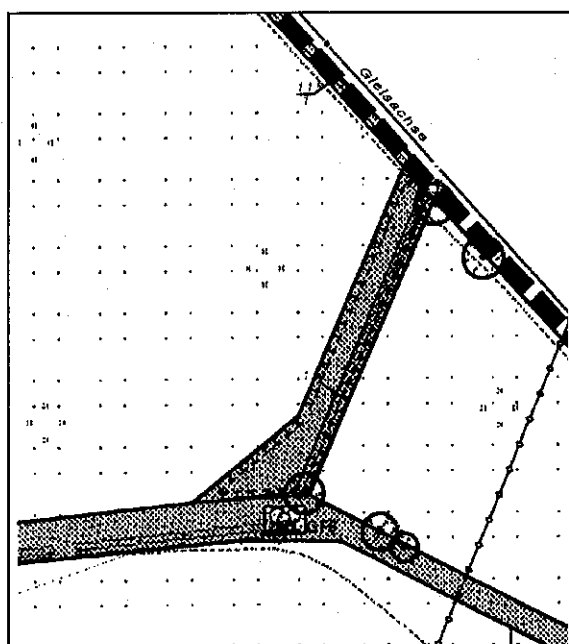
- der Sicherung einer Grünvernetzung innerhalb des Plangebietes und
- der Schaffung von Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Zielsetzung der 1. Änderung ist jetzt die Neuausweisung als Fläche für die Landwirtschaft und somit die Beibehaltung der heute bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung. Diese Festsetzung ist möglich und sinnvoll, weil im Zusammenhang mit den Grünflächen-Neufestsetzungen zum Regenwasserrückhaltebecken in dem Teilbereich 1 dieser Bebauungsplan-Änderung

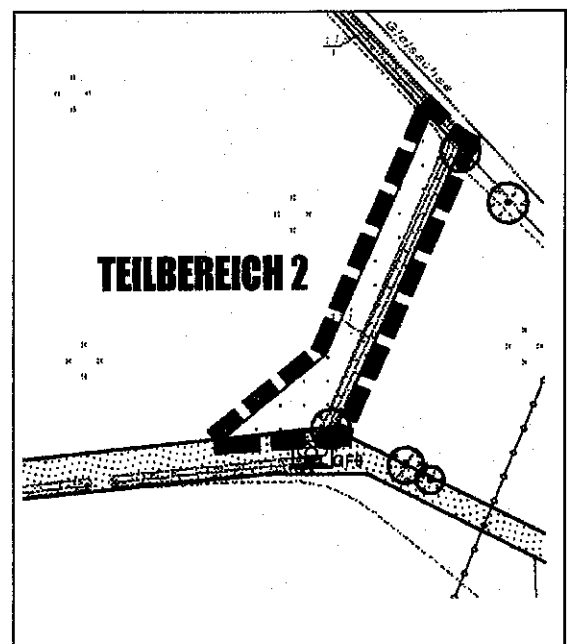
- umfangreiche Flächen der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und bepflanzt werden
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft das Regenwasserrückhaltebecken zu den angrenzenden Flächennutzungen hin eingrünen und durch die Art der Bepflanzung die ökologische Bedeutung der Fläche für Flora und Fauna wesentlich verbessert wird.

Der erforderliche Ausgleich innerhalb des Plangebietes wird somit insgesamt beibehalten bzw. sogar erhöht. (siehe Ausführungen unter „5.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“).

Nutzungsarten Teilbereich 2	wirksamer B-Plan (m²)	1. Änderung (m²)
öffentl. Grünfläche - Grünverbindung - GF 8	980	0
Fläche für die Landwirtschaft	0	980
Gesamtfläche	980	980



Teilbereich 2 -
Festsetzungen des wirksamen
Bebauungsplanes Nr. 14-93 (Teil 2)



Teilbereich 2 -
Festsetzungen der 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 14-93 (Teil 2)

5.3 Teilbereich 3

Die bisherigen Flächenfestsetzungen der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Grünverbindung und Regenwasserrückhaltebecken werden aufgegeben, da sich die Konzeption zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus den Baugebieten grundsätzlich geändert und zu dem neuen Standort des Regenwasserrückhaltebeckens in dem Teilbereich 1 geführt hat.

Aus diesem Grund wird der gesamte Teilbereich 3 im Rahmen der 1. Änderung als Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzt, wobei die städtebaulichen Kenndaten der am östlichen Ortsrand gelegenen Wohngebiete übernommen werden (1-geschossig / GRZ 0,3 / offene Bauweise). Die bisher zweigeteilten überbaubaren Grundstücksflächen werden zu einem Baufeld verbunden und durch Baugrenzen umschlossen.

Zur Erschließung der hinteren Grundstücksabschnitte wird im Norden des Teilbereiches eine geringfügige Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen - verkehrsberuhigter Wohnweg zu einem kleinen Wendebereich erforderlich.

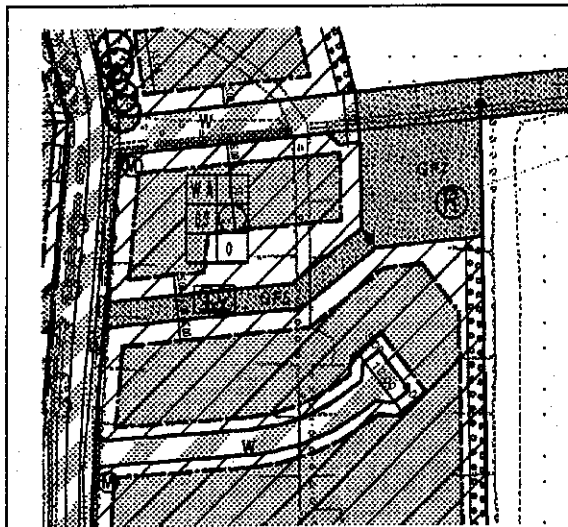
Innerhalb des WA erfolgt entlang der Ostgrenze in Verlängerung der bisherigen Pflanzforderungen sowie entlang der Nordgrenze parallel zur öffentlichen Grünfläche - Grünverbindung GF 8, die direkt an den Änderungsbereich angrenzt, die Festsetzung eines Pflanzstreifens F1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, der

- die Eingrünung des künftigen Ortsrandes zum freien Landschaftsraum hin gewährleistet und
- in Verbindung mit der öffentlichen Grünfläche die Abschirmung des Feuchtbereiches zum Baugebiet sichert. Dieser Feuchtbereich, der sich innerhalb der nördlich gelegenen Fläche für die Landwirtschaft befindet, weist Merkmale eines Biotops nach § 30 auf. Eine Veränderung gegenüber der heutigen Nutzungssituation ergibt sich durch die B-Plan-Änderung im wesentlichen nicht, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Feuchtbereiches stattfindet.

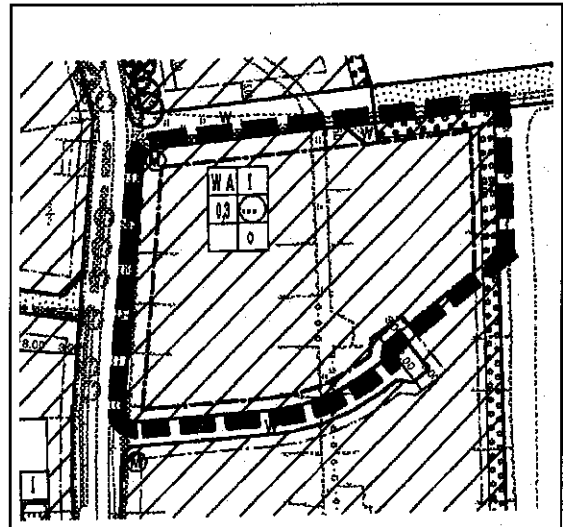
Der Verlust an öffentlichen Grünflächen in diesem Teilbereich ist vertretbar, da er durch die erhebliche Vergrößerung der öffentlichen Grünflächen im Teilbereich 1 vollständig kompensiert wird.

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung werden als Festsetzungen in die 1. Änderung übernommen und sind bei einer Bebauung der Grundstücke entsprechend zu beachten.

Nutzungsarten Teilbereich 3	wirksamer B-Plan (m ²)	1. Änderung (m ²)
öffentl. Grünfläche		
- Grünverbindung	416	0
- Regenwasserrückhaltebecken	836	0
öffentl. Verkehrsfläche - W	0	28
Allgemeines Wohngebiet - WA (1-geschossig / GRZ 0,3 / offene Bauweise)	4.318	5.542
Gesamtfläche	5.570	5.570



**Teilbereich 3 -
Festsetzungen des wirksamen
Bebauungsplanes Nr. 14-93 (Teil 2)**



**Teilbereich 3 -
Festsetzungen der 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 14-93 (Teil 2)**

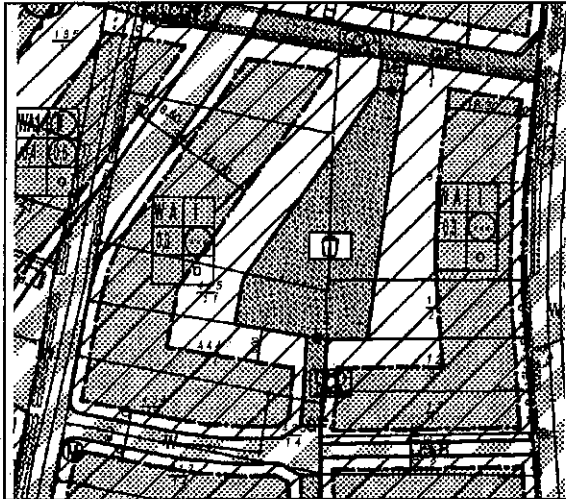
5.4 Teilbereich 4

Der Teilbereich 4 war bisher in die öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz einbezogen. Aufgrund des hier vorhandenen und bauordnungsrechtlich genehmigten Gebäudebestandes soll dieser Grundstücksabschnitt im Rahmen der 1. Änderung in das direkt angrenzende Allgemeine Wohngebiet - WA integriert werden. Die städtebaulichen Kenndaten (WA; I; GRZ 0,3; offene Bauweise - o) werden für diesen Bereich als Festsetzungen übernommen.

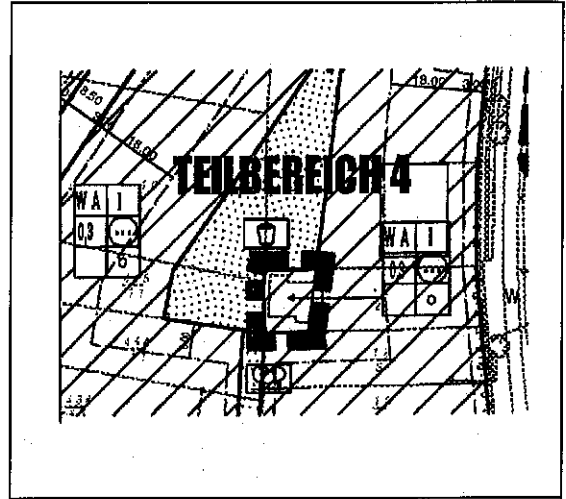
Die Reduzierung der öffentlichen Grünfläche Kinderspielplatz ist vertretbar, weil die Größenordnung der beiden öffentlichen Kinderspielplätze für den gesamten Bebauungsplan-Bereich den rechnerisch ermittelten Netto-Spielflächen-Bedarf (tatsächlich nutzbare Spielfläche) immer noch übersteigt, so dass auch weiterhin eine intensive Begrünung dieser Flächen erfolgen kann. (siehe auch 5.5 Kinderspielplätze) Außerdem wird die angestrebte Grün- und Fußwegverbindung innerhalb des Baugebietes durch diese Änderung weder eingeschränkt noch verhindert.

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung werden als Festsetzungen in die 1. Änderung übernommen und sind bei einer Bebauung der Grundstücke entsprechend zu beachten.

Nutzungsarten Teilbereich 4	wirksamer B-Plan (m ²)	1. Änderung (m ²)
öffentl. Grünfläche - Kinderspielplatz	150	0
Allgemeines Wohngebiet - WA (1-geschossig / GRZ 0,3 / offene Bauweise)	0	150
Gesamtfläche	150	150



Teilbereich 4 -
Festsetzungen des wirksamen
Bebauungsplanes Nr. 14-93 (Teil 2)



Teilbereich 4 -
Festsetzungen der 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 14-93 (Teil 2)

5.5 Kinderspielplätze

Die Größe der beiden Kinderspielplätze (Bruttofläche) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 14-93 (Teil 2) reduziert sich von bisher ca. 4.835 m² auf insgesamt ca. 1.810 m² aufgrund der 1. Änderung.

	rechtskräftiger B-Plan (m ²)	Fassung der 1. Änderung (m ²)
nördlicher Kinderspielplatz	3.529	655
südlicher Kinderspielplatz	1.306	1.155
Spielplatzfläche - gesamt	4.835	1.810

Diese erhebliche Flächenreduzierung ist vertretbar, weil mit der 1. Änderung bezogen auf den gesamten Bebauungsplan Nr. 14-93 (Teil 2)

- die Standorte der Spielplätze grundsätzlich beibehalten werden, so dass sie von jedem Grundstück aus in weniger als 400 m Wege Entfernung unmittelbar und gefahrlos erreicht werden können. Hauptverkehrsstraßen müssen nicht gekreuzt werden.
- auch unter Berücksichtigung von Flächen für Anpflanzungen, Wege und Sitzgelegenheiten auf den Spielplätzen der rechnerische Netto-Spielflächen-Bedarf (tatsächlich nutzbare Spielfläche) in jedem Fall abgedeckt ist.

Für die Größenordnung der öffentlichen Kinderspielplätze wird jetzt aufgrund dieser 1. Änderung für den gesamten Bebauungsplan-Bereich von folgenden Flächenansätzen ausgegangen:

Baugebiet	m ² (Baugebiet)	GRZ/GFZ	Wohn-/Nutzfl. m ²	2/3-Geschoss m ²	Bruttogeschoss- fläche (BGF)
WA, 1-geschossig	59.150	0,3 / ---	17.745	11.712	29.457
WA, 2-geschossig	1.233	0,3 / 0,5	616	244	860
WA, 2-geschossig	13.405	0,4 / 0,6	8.043	3.539	11.582
MI, (50 %)	3.010	0,6 / 0,7	1.053	596	1.649
BGF-Gesamt					43.548

Hieraus ergibt sich ein Netto-Spielflächen-Bedarf (tatsächlich nutzbare Spielfläche) von:

$$43.548 \text{ m}^2 \times 2\% = 870 \text{ m}^2.$$

Da die im Plangebiet festgesetzten Kinderspielplätze insgesamt eine Bruttofläche von ca. 1.810 m² (655 m² und 1.155 m²) haben, liegen sie trotz der Reduzierung immer noch um 940 m² über dem oben ermittelten rechnerischen Netto-Spielflächen-Bedarf.

6.0 Grünordnung / Eingriffsregelung

Gemäß § 8a BNatschG ist schon im Zuge der Bauleitplanung nachzuweisen, in welcher Form die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht werden, kompensiert werden können.

Zur Behandlung dieser Thematik wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14-93 (Teil 2) ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die Vorschläge aus diesem Plan wurden als Forderungen in den § 2 der textlichen Festsetzungen des B-Planes übernommen. Der Umfang der Festsetzungen an Grünflächen sowie Bepflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen sichert den Ausgleich innerhalb des Planungsgebietes. Wegen der im Rahmen dieser 1. Änderung durchgeführten Flächenumverteilung und Neunutzung gilt es nun zu überprüfen, inwieweit der Ausgleich auch weiterhin gewährleistet ist. Hierzu erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfen zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (1996) eine Gegenüberstellung der Flächennutzungen vor und nach der 1. Änderung, wobei als Ausgangssituation die Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes anzusetzen sind. Aufgrund der nachfolgenden tabellarischen Gegenüberstellung der Wertigkeiten der Biotopen wird deutlich, dass einerseits zwar für die Teilbereiche 2 und 4 durch die künftige Nutzung als

- Acker anstelle der bisherigen öffentlichen Grünfläche - Grünverbindung, überlagert mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- bzw. durch die mögliche Flächenneuersiegelung aufgrund der Wohngebietsfestsetzung - WA anstelle der bisherigen öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz

der Eingriff durch die 1. Änderung nicht vollständig ausgeglichen wird und somit ein rechnerisches Defizit verbleibt. Andererseits erfolgt aber in den beiden anderen Teilbereichen, insbesondere jedoch in dem Teilbereich 1 durch

- die Neuanlage des Regenwasserrückhaltebeckens sowie
- die Bepflanzung und Begrünung der Uferzonen und der verbleibenden Restflächen

anstelle von Grünland und Spielplatzflächen eine deutliche Aufwertung der Biotoptypen, so dass insgesamt für den Geltungsbereich der 1. Änderung ein erheblicher rechnerischer Überschuss in Höhe von insgesamt

5.124 Wertpunkten

verbleibt und somit in jedem Fall der Eingriff vollständig ausgeglichen wird.

Bestandsübersicht (rechtswirksamer B-Plan)									
	Kürzel	Liste II	Biotoptyp	Biotop- größe (m²)	Eingriff unzu- lässig	Wert- Faktor	Flächen- wert (m²) (Sp. 4 x 6)	Schutzgüter	Besond. Schutz- bedarf
			Bezeichnung						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Teilbereich 1									
1	GIF	9.5.6	feuchtes Intensivgrünland (unterliegt einer Mahd)	7.126		2	14.252	Arten/ Lebensgemeinschaft. Boden Wasser Klima/Luft Landschaftsbild	
2	PSZ	12.11.6	öffentl. Grünfläche - Kinderspielplatz (mit Bepflanzung aus überwiegend einheim. Baum- und Straucharten siehe Textl. Fests. 2.2)	3.529		1	3.529	Arten/ Lebensgemeinschaft. Boden Wasser Klima/Luft Landschaftsbild	
Summe - Bestandsübersicht Teilbereich 1				10.655			17.781		
Teilbereich 2									
3	HSE	12.3.1	öffentl. Grünfläche - Grünverbind. überlagert mit Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung von Natur und Landschaft (Siedlungsgehölz - Textl. Fests. 3.0)	980		3	2.940	Arten/ Lebensgemeinschaft. Boden Wasser Klima/Luft Landschaftsbild	
Summe - Bestandsübersicht Teilbereich 2				980			2.940		
Teilbereich 3									
4	X HSE PHH	13.3 12.3.1 12.6.6	Allgemeines Wohngebiet - WA - GRZ 0,3 (versiegelbare Fläche) - Pflanzstreifen F1 (4 m breit) - Restfläche Hausgärten	1.295 36 2.987		0 3 1	0 108 2.987	Arten/ Lebensgemeinschaft. Boden Wasser Klima/Luft Landschaftsbild	
5	BZE	12.2.1	öffentl. Grünfläche - Grünverbind. GF5 (mit Ziergebüsch aus überwiegend einheim. Arten siehe Textl. Fests. 2.1.2)	416		2	832	Arten/ Lebensgemeinschaft. Boden Wasser Klima/Luft Landschaftsbild	
6	SXZ und HSE	4.18.9 12.3.1	öffentl. Grünfläche - Regenrückhalteb. (sonst. naturförmes Stillgewässer mit einheim. Baum- und Straucharten in den Randbereichen siehe Textl. Fests. 2.1 und 2.1.4)	836		2,5	2.090	Arten/ Lebensgemeinschaft. Boden Wasser Klima/Luft Landschaftsbild	
Summe - Bestandsübersicht Teilbereich 3				5.570			3.927		
Teilbereich 4									
7	PSZ	12.11.6	öffentl. Grünfläche - Kinderspielplatz (mit Bepflanzung aus überwiegend einheim. Baum- und Straucharten siehe Textl. Fests. 2.2)	150		1	150	Arten/ Lebensgemeinschaft. Boden Wasser Klima/Luft Landschaftsbild	
Summe - Bestandsübersicht Teilbereich 4				150			150		
Bestandsübersicht Teilbereiche 1 - 4/ Gesamt				17.355			24.798		

Übersicht der Planungsmaßnahmen der 1. Änderung

	Kürzel	Liste II	Biotoptyp Bezeichnung der Planungsmaßn.	Maßnahmen- fläche (m²)	Rechen- faktor	anrechenb. Fläche (m²)	Wert- Faktor	Flächen- wert (Spalte 15x16)	Verbleibender Wert für Ausgleichs- u. Ersatzmaßn.
	10	11	12	13	14	15	16	17	18

Teilbereich 1

	PSZ	12.11.6	öffentl. Grünfläche - Kinderspielplatz (mit Bepflanzung aus überwiegend einheim. Baum- und Straucharten siehe Textl. Fests. 2.2)	655		655	1	655	
	HSE	12.3.1	öffentliche Grünfläche - Regenwasserückhaltebecken überlagert mit Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung von Natur und Landschaft (Siedlungsgehölz - s. Textl. Fests. 3.0)	10.000		2.262	2	4.524	
	SXZ und HSE	4.18.9 12.3.1	Restfläche inkl. Stillgewässer (sonst. naturfernes Stillgewässer mit einheim. Baum- und Straucharten in den Randbereichen siehe Textl. Fests. 2.1 und 2.1.4)			7.738	2,5	19.345	

Summe - Planungsmaßnahmen Teilbereich 1				10.655		10.655		24.524	
Summe - Bestandsübersicht Teilbereich 1								17.781	
								6.743	Überschuss

Teilbereich 2

	A	11.1	Acker	980		980	1	980	
Summe - Planungsmaßnahmen Teilbereich 2				980		980		980	
Summe - Bestandsübersicht Teilbereich 2								2.940	
								-1.960	Defizit

Teilbereich 3

	X	13.3	Allgemeines Wohngebiet - WA	5.542		1.663	0	0	
	HSE	12.3.1	- GRZ 0,3 (versiegelbare Fläche)			217	3	651	
	PHH	12.6.6	- Pflanzstreifen F1 (4 m breit) mit einheim. Baum- und Straucharten - Restfläche Hausgärten			3.662	1	3.662	
	x	13.3	öffentl. Straßenverkehrsfläche verkehrsberuhigter Wohnweg	28		28	0	0	

Summe - Planungsmaßnahmen Teilbereich 3				5.570		5.570		4.313	
Summe - Bestandsübersicht Teilbereich 3								3.927	
								386	Überschuss

Teilbereich 4

	X	13.3	Allgemeines Wohngebiet - WA	150		45	0	0	
	PHH	12.6.6	- GRZ 0,3 (versiegelbare Fläche) - Restfläche Hausgärten			105	1	105	

Summe - Planungsmaßnahmen Teilbereich 4				150		150		105	
Summe - Bestandsübersicht Teilbereich 4								150	
								-45	Defizit

Gesamtsumme - Planungsmaßnahmen Teilbereich 1-4								29.922	
Gesamtsumme - Bestandsübersicht Teilbereich 1-4								24.798	
								5.124	Überschuss

7.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des B-Plangebietes soll im wesentlichen durch den Anschluß an die im Ort vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen gesichert werden.

Im einzelnen sind folgende Versorgungsunternehmen zuständig:

7.1 Elektrizität

Die Energieversorgung liegt in der Trägerschaft der Stadtwerke Salzwedel. Der Anschluß neuer Baugrundstücke ist über eine zugelassene Elektroinstallationsfirma anzumelden.

7.2 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser bzw. die Ableitung der verschmutzten Abwässer wird durch den Anschluß an das zentrale Ver- und Entsorgungsnetz des Verbandes Kommunalen Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA) sichergestellt. Für die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung sind mit dem Verband gesonderte Erschließungsvereinbarungen zu treffen.

LÖSCHWASSER

Durch das Wasserversorgungsnetz soll auch die Löschwasserversorgung der Baugebiete vorgenommen werden. Detaillösungen bleiben den nachfolgenden Planungen überlassen.

SCHMUTZWASSER

Die Schmutzwasserentsorgung wird im Trennsystem erfolgen. Die verschmutzten Abwässer werden der verbandseigenen Kläranlage zugeführt.

OBERFLÄCHENWASSER

Für das anfallende Regenwasser sind innerhalb der Baugebiete auf den jeweiligen Baugrundstücken geeignete Flächen vorzuhalten, auf denen mindestens 50 % des Niederschlagswassers versickern oder verdunsten kann. Die gleiche Zielsetzung wird für die öffentlichen Grünflächen verfolgt. Dazu werden entsprechende Rückhalte- und Versickerungsflächen festgesetzt. Überschüssiges Oberflächenwasser wird über die vorhandene Vorflut und ergänzende miteinander verbundene offene Gräben und Mulden zur Jeetze abgeführt.

Ein höherer Prozentsatz oder die vollständige Versickerung ist aufgrund der örtlichen Wasserstände nicht realistisch. Durch das Regenwasserrückhaltebecken kann durch entsprechende Überlaufvorkehrungen geregelt werden, daß nur eine bestimmte Menge an das Gewässer II. Ordnung zugeführt wird. Die größte Menge kann somit innerhalb des Plangebietes versickern bzw. verdunsten.

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gem. § 1 WG LSA bedarf es der wasserbehördlichen Erlaubnis.

Nach § 94 WG LSA sind Gewässerschonstreifen in einer Breite von 5 m, ausgehend von der Böschungsoberkante, beiderseits vom Gewässer erforderlich. Bauliche Anlagen sind hier unzulässig.

7.3 Müllbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist durch die Einbeziehung in das Entsorgungssystem des Landkreises Altmarkkreis Salzwedel gewährleistet. Mit Sonderabfällen ist nicht zu rechnen.

Die Wendehammer sind nach der EAE 85/95 als Endpunkte von Wohnstichen mit nur wenigen zu erschließenden Wohnungseinheiten dimensioniert und für Pkw's ausgelegt. Für die Müllentsorgung sind an dem Einmündungsbereich jeder Stichstraße gesonderte Müllsammelplätze entlang der durchgängig befahrbaren Straße Sienauer Weg festgesetzt, so dass ein Befahren des Wohnstiches mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist.

7.4 Fernmeldeeinrichtungen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes kann durch die Deutsche Telekom sichergestellt werden. Beschädigungen an vorhandenen Fernmeldeanlagen im Bereich der bestehenden Straßen und Wege sind bei der Durchführung von Baumaßnahmen und Anpflanzungen zu vermeiden.

7.5 Bergbau

Das B-Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkeigentumsfeldes „Altmark“. Bei Baumaßnahmen besteht nach Bergbaugesetz eine Anpassungspflicht mit dem Bergbautreibenden, der Erdöl/Erdgas Gommern GmbH, Salzwedel. Eventuell gemachte Auflagen sind zu beachten.

8.0 Altlasten

Bei den Müllablagerungen am Sienauer Weg handelt es sich vorwiegend um Gartenabfälle, teilweise durchsetzt mit Hausmüll. Vor Umnutzung dieser Flächen müssen die Ablagerungen vom Eigentümer der Fläche beseitigt werden.

9.0 Emissionen / Immissionsschutz

Handwerksbetrieb nördlich angrenzend an diesen Bebauungsplan - Teilbereich 1

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich im Abstand von ca. 50 m ein Handwerksbetrieb, welcher Fenster und Türen herstellt.

Ein unmittelbares Heranrücken von Wohnbebauung an den o.g. Betrieb wird aufgrund der vorliegenden Planungen vermieden. Durch das festgesetzte Mischgebiet mit dem Gebäudebestand und der öffentlichen Grünflächen - Parkanlage, Kinderspielplatz und Regenwasserrückhaltebecken - wird ein Abstand von mehr als 100 m zwischen dem Betriebsgrundstück und den Wohngrundstücken sichergestellt. Weiterhin wirkt das in Ost-West-Richtung angeordnete langgestreckte Verwaltungsgebäude innerhalb des Mischgebietes wie eine Lärmschutzwand schallreduzierend, so dass Lärmbeeinträchtigungen für die künftige Wohnnutzungen auszuschließen sind.

Eisenbahnstrecke Salzwedel - Oebisfelde

Östlich der 1. Änderung mit den Teilbereichen 1 - 4 verläuft die Eisenbahnstrecke Salzwedel - Oebisfelde. Ausbaumaßnahmen sind für diese Strecke jedoch nicht vorgesehen.

Die künftige Wohnbebauung beschränkt sich im Wesentlichen auf den Teilbereich entlang der Braunschweiger Straße und beidseitig des Sienauer Weges. Die Erschließung des Wohngebietes wird ausschließlich von der Braunschweiger Straße vorgenommen. Dadurch erfolgt keine direkte Annäherung der künftigen Wohnbebauung an die Bahnstrecke. Weiterhin bleiben durch die Sicherung umfangreicher Grün- und Ackerflächen zwischen der Wohnbebauung und der Bahntrasse großflächige Bereiche als unbebaute Flächen erhalten. Aus diesen Gründen

bestehen von seiten der Deutschen Bahn AG, Regionalbereich Halle keine Einwände zur vorliegenden Planung.

10.0 Nachrichtliche Übernahmen

Archäologisches Kulturdenkmal

Südlich der 1. Änderung des B-Planes befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal, wobei es sich um Siedlungen aus der Bronze-, Römischen Kaiserzeit und des Mittelalters handelt. Daher sind folgende Auflagen einzuhalten:

1. Vor Beginn jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss eine archäologische Ausgrabung stattfinden, deren Kosten nach DSchG-LSA der Veranlasser der Bauarbeiten zu tragen hat.
2. Der Beginn von Erdarbeiten ist 14 Tage vorher der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde und Befunde hinzuweisen. Die Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmales sind „bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen.“ Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Feuchtbereich

Innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft befindet sich ein Feuchtbereich, der Merkmale eines Biotops nach § 30 aufweist. Eine Veränderung gegenüber der heutigen Nutzungssituation ergibt sich durch den B-Plan im wesentlichen nicht. (siehe Text zu Teilbereich 3)

11.0 Durchführung des Bebauungsplanes

Zur Realisierung des Bebauungsplanes wurde ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Weitere Grenzregelungen sind nicht erforderlich.

12.0 Örtliche Bauvorschrift

Die Festsetzungen zur örtlichen Bauvorschrift nach § 87 BauO LSA werden inhaltlich unverändert übernommen, soweit sie auf den Geltungsbereich der 1. Änderung anzuwenden sind. Dies gilt insbesondere für die Allgemeinen Wohngebiete - WA bezüglich

- der Fassaden (§ 2), Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2
- der Traufhöhen (§ 3)
- der Dachformen (§ 4 Abs. 1)
- der Dacheindeckung (§ 4 Abs. 3).


(Schneider, Bürgermeister)
Salzwedel, April 1993