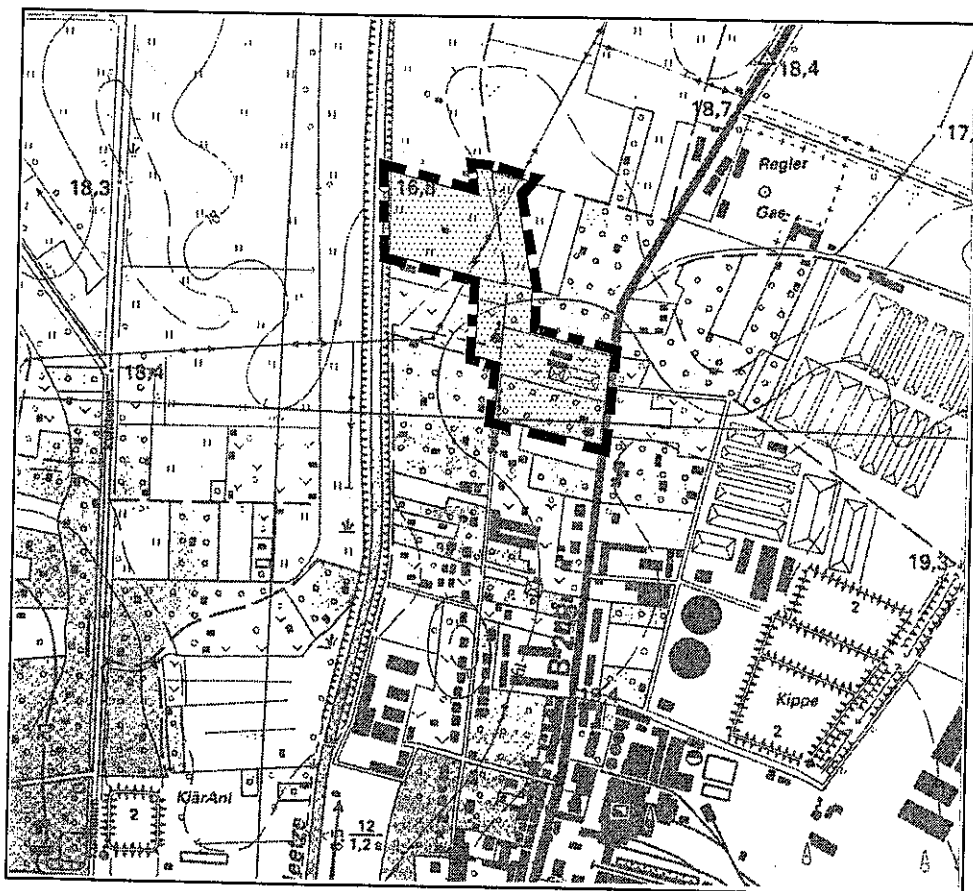


Stadt Salzwedel

Begründung zum Bebauungsplan Nr.19-96(1A)

Hoyersburger Straße / Feldstraße Teil 1A

Satzung März 2002



Ausschnitt aus topographischen Karte

Maßstab 1:10000

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
2.1. Lage in der Stadt, Geländeverhältnisse, Oberflächenentwässerung	5
2.2. Bodenbeschaffenheit	6
2.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
2.4. Baulich genutzte Flächen	6
2.5. Freiflächen	6
2.6. Nutzungen und Landschaftsbild	7
2.7. Vorhandene Leitungen	7
3. Generelle Planungsziele	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art der baulichen Nutzung	8
4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.2.1. Grundflächen- und Geschößflächenzahl	9
4.2.2. Höhe der baulichen Anlagen, Geschossigkeit	9
4.2.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	10
4.2.4. Festsetzung einer Obergrenze der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude	10
5. Erschließung der Grundstücke, sonstige öffentliche Flächen	10
5.1. Öffentliche Verkehrsanlagen	10
5.2. Öffentliche Grünflächen	11
5.3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	11
6. Durchführung des Bebauungsplanes	11
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
7.1. Erschließung	12
7.1.1. Verkehrsererschließung	12
7.1.2. Ver- und Entsorgung	12
7.2. Wirtschaftliche Belange	13
7.3. Belange der Landwirtschaft	13
7.4. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	14

8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange	14
	- Umweltbericht -	
8.1.	Belange des Umweltschutzes	14
8.1.1.	Reinhaltung der Gewässer	14
8.1.2.	Abfallbeseitigung	15
8.1.3.	Immissionsschutz	15
8.1.4.	Bodenschutz	15
8.2.	Naturschutz und Landschaftspflege	15
8.2.1.	Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	16
8.2.2.	Landschaftsbild	18
9.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	19
10.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	19
	<u>Anlage 1</u>	
	Flächenbilanz	20
	<u>Anlage 2</u>	
	Bewertungsrahmen für Biotoptypen	21
	<u>Anlage 3</u>	
	Straßenquerschnitte (Empfehlung)	22

0. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141) in der aktuellen Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) in der aktuellen Fassung 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) in der aktuellen Fassung aufgestellt.

1. ALLGEMEINES

1.1. Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Am 13.12.1995 hat der Stadtrat der Stadt Salzwedel die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.19-96 Feldstraße / Hoyersburger Straße beschlossen. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfaßt einen Bereich westlich und östlich der Hoyersburger Straße bis zur Jeetze am nördlichen Stadteingang von Salzwedel. Die Bereiche östlich der Hoyersburger Straße sollen gemäß dem Flächennutzungsplan vorrangig gewerblich und die Bereiche westlich der Hoyersburger Straße vorrangig durch Wohnnutzung geprägt werden. Die Bearbeitung wurde in mehrere Abschnitte aufgegliedert.

Der vom 27.04.2000 bis zum 30.05.2000 öffentlich ausgelegte Entwurf des Bebauungsplanes Feldstraße / Hoyersburger Straße Teil 1 umfaßte den gesamten Bereich westlich der Hoyersburger Straße. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden jedoch umfangreiche Anregungen von Pächtern und Eigentümern von Gärten im Plangebiet geäußert, die eine kurzfristige Realisierung des ausgelegten Entwurfes nicht sinnvoll erscheinen lassen, da zu große soziale Härten für die betroffenen Gartennutzer entstehen könnten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde danach erneut aufgeteilt und auf die realisierbaren Teile im Süden des ehemaligen Plangebietes und entlang der Feldstraße beschränkt. Der jetzt verbliebene Geltungsbereich wurde als Teil 1A bezeichnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Stadt Salzwedel und der Gemeinde Brietz als Wohnbaufläche und entlang der Hoyersburger Straße als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um benötigte Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau zur Verfügung zu stellen. Die Stadt Salzwedel hat in den vergangenen Jahren die Wohngebiete Karl-Gaedcke-Straße, Böddenstedt und Arendseer Straße / Groß Chüdener Weg sowie weitere kleinere Wohngebiete erschlossen und vornehmlich für den Einfamilienhausbau gewidmet. Die vorgenannten Wohngebiete sind inzwischen voll ausgelastet. Derzeit läuft die Bebauung des Einfamilienhausgebietes Sienauer Weg. Auch dieses Gebiet wird innerhalb kurzer Zeit ausgelastet sein. Die Stadt Salzwedel sieht sich somit veranlaßt, weitere Fläche für den Einfamilienhausbau vorzuhalten, um die Abwanderung der Bevölkerung in die Umlandgemeinden einzudämmen. Dies ist gemäß den Zielen der Regional- und Landesplanung insbesondere mit der beabsichtigten schwerpunktmäßigen Entwicklung in den zentralen Orten im ländlichen Bereich erforderlich. 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. Die Innenstadt ist mit dem Fahrrad sehr gut vom Wohngebiet zu erreichen.

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

Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes zu gewährleisten. Es wird Gelände, das sich derzeit größtenteils im Außenbereich befindet, als Bauland gewidmet. Das Plangebiet soll entlang der Hoyersburger Straße für eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Arbeiten und im rückwärtigen Bereich für den Einfamilienhausbau parzelliert werden. Es ist zu erwarten, daß eine Vielzahl von Architekten im Plangebiet tätig wird. Ein städtebauliches Gesamtkonzept muß daher durch den Bebauungsplan gesichert werden.

1.2. 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.

Wie bereits unter Punkt 1.1. aufgeführt, handelt es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um einen ersten Teil aus dem Gesamtbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 13.12.1995 Feldstraße / Hoyersburger Straße.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planunterlage zu entnehmen.

Das Plangebiet grenzt an keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Angrenzende Nutzungen sind:

- Im Westen Grünflächen des Uferrandbereiches der Jeetze und die Jeetze
- Im Süden Wohnbebauung
- Im Osten die Bundesstraße B248 (Hoyersburger Straße) sowie im Bereich westlich der Bundesstraße B248 Gärten
- Im Norden Grünland, Ackerland und in einer Entfernung von ca. 210 Metern vom Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftliches Betriebsgelände (Rinderstall)

Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Wohnnutzung sind nur von Osten durch die Hoyersburger Straße zu erwarten.

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

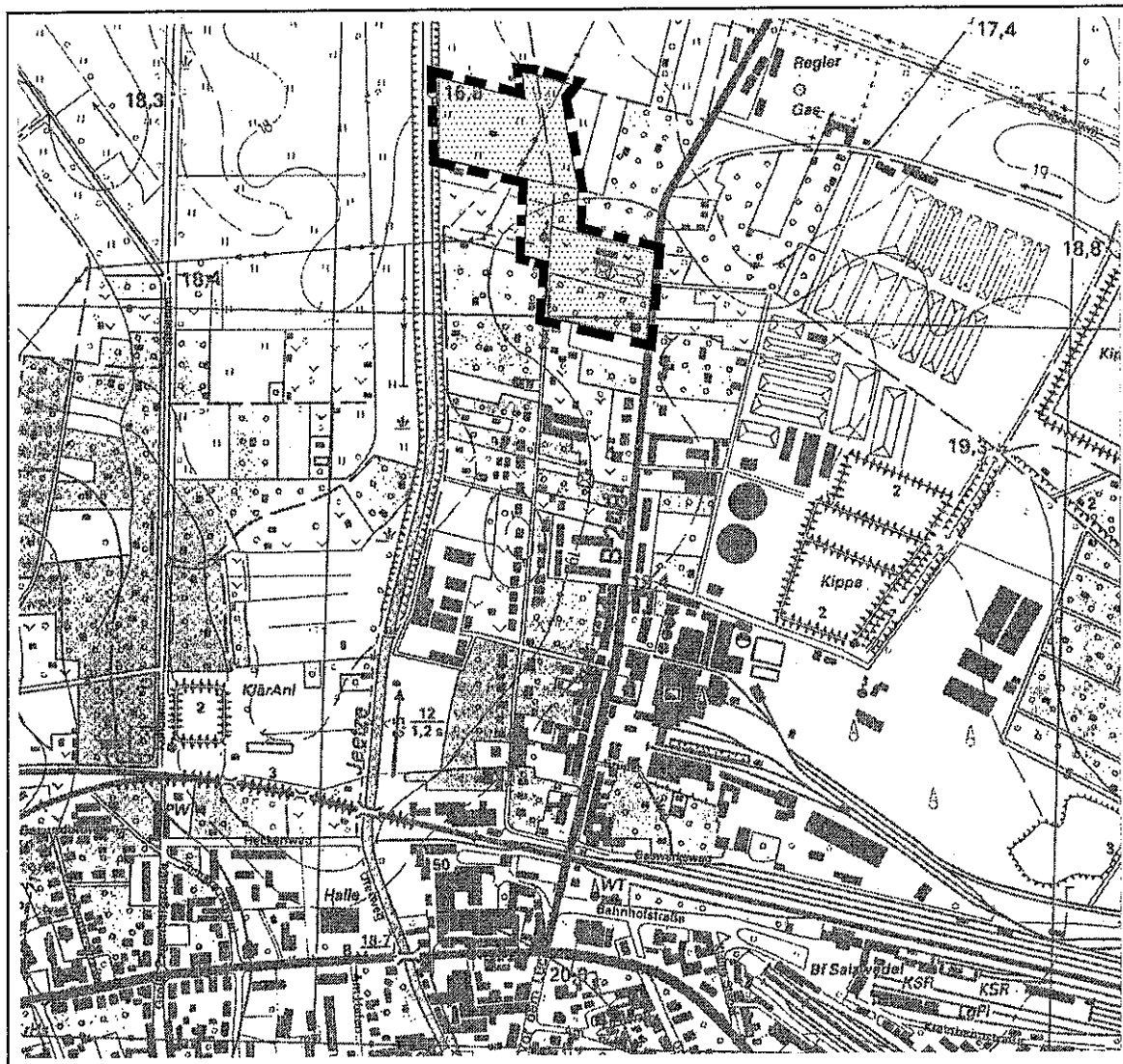
Der Bebauungsplan wird aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der Stadt Salzwedel und der Gemeinde Brietz entwickelt. Im Landesentwicklungsplan und Regionalen Entwicklungsprogramm formulierte Ziele für die schwerpunktmäßige Ausweisung von Wohngebieten in zentralen Orten werden durch die Planung gefördert. Die Grundsätze der Raumordnung im Landesentwicklungsplan 1999 enthalten unter Pkt.3.2.9. 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 des Stadtzentrums lassen die Fläche für eine Wohnbauentwicklung besonders geeignet erscheinen.

2. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

2.1. Lage in der Stadt, Geländeverhältnisse, Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes von Salzwedel. Es wird von der Hoyersburger Straße erschlossen. Das Gebiet liegt auf einer relativ ebenen Fläche. Die Höhen schwanken zwischen 18,48 und 18,93 m.

Das Oberflächenwasser wird derzeit über Straßengräben an der Hoyersburger Straße und der Feldstraße abgeführt bzw. versickert im Plangebiet.



2.2. 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 ist folgender Bodenaufbau zu erwarten. Mächtigkeit: 1,0 - 2,0 Meter Auelehm, 1,0 - 3,0 Meter pleistozäne Sande, > 10 Meter Geschiebemergel

Der Auelehm ist stark frostveränderlich. Unterhalb des Auelehms sind die Gründungsbedingungen als gut einzuschätzen. Die Grundwasseroberfläche steht bereits ca. 0,5 - 1,5 Meter unter Gelände an. Der Grundwasserstand ist damit sehr hoch. Der Bau von Kellern bedarf somit voraussichtlich zusätzlicher Abdichtungen oder ist nicht möglich. Die Abflußrichtung verläuft von Süd nach Nord. Die Geschütztheit ist sehr ungünstig. Durch den hohen Grundwasserstand und die wasserstauenden Deckschichten ist eine Regenwasserversickerung kaum möglich. Einschränkungen aus geologischer Sicht sind im Untersuchungsraum nicht bekannt. Die vorstehenden Ausführungen sind unverbindlich und ersetzen kein Bodengutachten. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes wird bei Baumaßnahmen die Einholung von Bodengutachten empfohlen.

2.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 4,55 ha groß. Das Plangebiet befindet sich überwiegend in Privateigentum. Lediglich die Feldstraße befindet sich in öffentlichem Eigentum.

2.4. Baulich genutzte Flächen

Der südliche Teil des Plangebietes wird derzeit bereits baulich genutzt. Im Süden befinden sich ein Wohngrundstück, eine Gärtnerei (aufgelassen) und mehrere Gartenanlagen (zum Teil bereits aufgelassen) mit Gebäuden, die teilweise bereits als Wohnraum genutzt werden.

2.5. Freiflächen

<u>Boden:</u>	Auelehm und pleistozäne Sande, geringes Ertragspotential für die Landwirtschaft, ca. 30-35 Bodenpunkte
<u>Wasser:</u>	Das gesamte Plangebiet gehört zum Einzugsbereich der Jeetze. Eine künstliche Be- und Entwässerung ist derzeit nicht notwendig. Der Versickerungsgrad ist derzeit trotz des hohen Grundwasserstandes relativ hoch. Das Grundwasser ist gering geschützt.
<u>Vegetation</u>	Der derzeit nicht baulich oder als Gartenfläche genutzte Bereich wird als Ackerfläche genutzt und ist weitgehend ausgeräumt.

2.6. Nutzungen und Landschaftsbild

Nutzungen der einzelnen Bereiche:

• Wohngebäude und Garten (teilweise brachgefallen)	Flur 65 Flurstück 15/1	3.776 m ²
• Gärtnerei mit Hallenbestand (leerstehend)	Flur 21 Flurstück 39	5.706 m ²
• Gartenanlagen (teilweise aufgelassen)	Flur 21 Flurstücke 38/1, 41/1 (teilweise)	7.751 m ²
• Ackerflächen (teilweise durch einen Gartenbaubetrieb genutzt)	Flur 21 Flurstücke 44/1, 26/2, 27, 29/3 Flurstücke teilweise 46, 30/1, 33/5, 33/6	25.140 m ²

Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild wird derzeit durch den vorhandenen Stadtrand von Norden bestimmt. Der Ortsrand ist durch die vorhandenen Gärten gut eingegrünt. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes liegen derzeit nicht vor.

2.7. Vorhandene Leitungen

Das Plangebiet wird durch mehrere Leitungsführungen gequert.

- | | |
|--|--|
| • Rohwasserleitung für den Gartenbaubetrieb im Flurstück 39 mittig von der Hoyersburger Straße zur Feldstraße | - Die Leitung muß verlegt werden. |
| • Lagerstätten-Wasserleitung des Erdgasgewinnungsbetriebes über die Flurstücke 44/1, 26/2, 29/3 und 27 der Flur 21 | - Für die Leitung ist ein Schutzstreifen vorgesehen. |
| • Mittelspannungsfreileitung 15 kV im Nordwesten des Plangebietes. | - Die Leitung muß verlegt oder verkabelt werden. |
| • Abwasserwasserleitung in der Feldstraße | - Die Leitung wird im Straßenraum eingeordnet. |

3. GENERELLE PLANUNGSZIELE

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an der Feldstraße und der Hoyersburger Straße an.

Die bisherige Bebauung zwischen Hoyersburger Straße und Feldstraße und insbesondere entlang der Feldstraße ist durch mangelnde städtebauliche Ordnung gekennzeichnet. Die Gebäude werden gemäß §34 BauGB teilweise in zweiter Reihe teilweise entlang von Privatwegen genehmigt, ohne daß ein städtebauliches Gesamtkonzept zugrunde gelegt werden konnte. Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, vornehmlich durch ein städtebauliches Gesamtkonzept dem Gebiet eine unverwechselbare Identität zu verleihen und dadurch die Identifikation der Bewohner mit dem Gebiet zu erhöhen. Das städtebauliche Grundkonzept, welches des Gesamtplan zugrunde liegt, geht von einem zentralen, verkehrsberuhigten Bereich aus, der durch eine angerartige Grüngestaltung den Kern des Baugebietes darstellt. Der zentrale Bereich soll gleichzeitig Aufenthalts- und Spielbereich für die Kinder sein. Die Gestaltung knüpft an die Garten-

stadtidée an. Von diesem Gesamtkonzept wird mit dem vorliegenden Plan der südöstliche Teilbereich realisiert. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf muß daher im Kontext der Gesamtplanung nur als ein Teil betrachtet werden.

Städtebauliche Zielsetzung für die Anordnung der Gebäude im Plangebiet ist 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. 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.

Der vorhandene Weg der Feldstraße wurde aufgenommen, da in der Feldstraße ein Hauptentwässerungsstrang zur Kläranlage Salzwedel verläuft. Eine Verbindung zwischen Hoyersburger Straße und Feldstraße wird im Bereich der ehemaligen Gärtnerei geschaffen, um die Feldstraße besser an das Haupterschließungsnetz anzuschließen. Derzeit ist ein Anschluß nur im südlichen Bereich der Feldstraße vorhanden.

4. 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 3 dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

4.1. 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 festgesetzt. 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.

Entlang der Hoyersburger Straße wurde, auch entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, eine Grundstückstiefe Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Bereich entlang der Hoyersburger Straße eignet sich für eine Kombination aus Wohnen und Kleingewerbe. Die Bundesstraße wird zwar von der derzeitigen Führung verlegt, aber die Hoyersburger Straße bleibt immer eine Haupterschließungsstraße des Salzwedeler Stadtgebietes nördlich der Bahnlinie Stendal-Salzwedel-Uelzen. Die Grundstücke entlang der Hoyersburger Straße eignen sich daher sowohl als Standort für Versorgungseinrichtungen für diesen Stadtteil als auch für nichtwesentlich störende Kleingewerbe- und Handwerksbetriebe, die ihren Betrieb meist mit Wohnungen im Obergeschoß verbinden. Da das Plangebiet vornehmlich der Wohn-

nutzung dienen soll, sind hier gegenüber der Zulässigkeit gemäß §6 BauNVO Einschränkungen zu treffen. Sie betreffen den Ausschluß von Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Wie bereits angeführt wird dies mit der überwiegenden Prägung des gesamten Plangebietes durch die Wohnnutzung begründet.

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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.

4.2.1. Grundflächen- und Geschößflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Wohngebieten 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. Auch dieser Wert bleibt unter den Regelungen des §17 BauNVO. Eine weitere Einschränkung der Grundflächenzahl wäre im Mischgebiet möglich, 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 LSA möglich, da diese nicht auf die GFZ angerechnet werden.

4.2.2. 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 Hauptfächrichtung 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.

8.1.3. Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen eingegrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich. 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 Privathet in den ebenerdigen zur Straße angeordneten Wohnräumen erforderlich. Die rückwärtigen Bereiche sollen der gärtnerischen Nutzung vorbehalten werden. Die vorgesehene Grundstückspartzellierung 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.

8.1.4. Festsetzung einer Obergrenze der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

In den allgemeinen Wohngebieten 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.

5. **ERSCHLISSUNG DER GRUNDSTÜCKE, SONSTIGE ÖFFENTLICHE FLÄCHEN**

5.1. **Öffentliche Verkehrsanlagen**

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

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Hoyersburger Straße. Die Hoyersburger Straße ist derzeit noch Bundesstraße. Das Planfeststellungsverfahren für die Verlegung der Bundesstraße B248 läuft derzeit. Mit einer Realisierung ist in den nächsten Jahren zu rechnen. Die Hoyersburger Straße wird danach nur noch den Charakter einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße haben.

Von der Hoyersburger Straße soll eine Querverbindung zur Feldstraße geschaffen werden, da die Feldstraße derzeit nur weit südlich des Plangebietes angeschlossen ist. Die Feldstraße soll als Anliegerstraße ausgebaut werden. Der zentrale Bereich des Plangebietes soll durch verkehrsberuhigte Wohnwege erschlossen werden. Zur Gestaltung wurden bereits unter Punkt 3 Ausführungen gemacht.

Die Anliegerstraßen sollen für maximal 30 km/h und die Wohnwege für Schrittgeschwindigkeit ausgebaut werden (verkehrsberuhigte Zone). Die vorgesehenen Ausbauquerschnitte sind als Anlage beigefügt. Sie sind nur als Empfehlung zu verstehen und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine gesonderte Festsetzung von Sichtflächen an den Einmündungen ist nicht erforderlich. Die Sichtdreiecke an der Hoyersburger Straße befinden sich außerhalb des Plangebietes.

An der Planstraße 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 erfolgt an der Hoyersburger Straße.

5.2. Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet sind im zentralen Bereich Grünflächen vorgesehen. Die Grünflächen gliedern den mittigen Wohnweg und verbreitern ihn zu einem Platz mit Aufenthaltsqualität. Eine Spielplatzfläche ist im 2.Bauabschnitt vorgesehen.

5.3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Im Osten des Plangebietes sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft vorgesehen. Auf den Flächen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

mit **1** gekennzeichnete Fläche

- Anlage einer naturnahen Regenwasserrückhaltung als in der Regel trockene grasbewachsene Senke mit zeitweiliger Überstauung ohne Grundwasseranschluß.
- Standortgerechte Bepflanzung der restlichen Bereiche mit Feldgehölzinseln auf 5-10% der Fläche mit standortgerechten Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation. Dafür wurde eine Pflanzliste in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Die verbleibende Fläche ist als extensive Mähwiese mit 1-2 maliger Mahd pro Jahr zu bewirtschaften.

mit **2** gekennzeichnete Fläche

- Standortgerechte Bepflanzung von 5-10% der Fläche mit Feldgehölzinseln.
- Die verbleibende Fläche ist als extensive Mähwiese mit 1-2 maliger Mahd pro Jahr zu bewirtschaften.

Die Pflanzliste sieht sowohl Pflanzen für den Auenbereich (Flächen für die Regenwasserrückhaltung) als auch für den Feldrandbereich vor. Die Auswahl ist in einem Bepflanzungsplan in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegen.

6. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- den Bau der Erschließungsstraßen und Wege
- den Bau der notwendigen Kanäle und Entwässerungsanlagen
- den Bau von Wasserversorgungsleitungen entlang der Erschließungsstraßen
- den Anschluß an das E-Netz auf der Niederspannungsebene
- der Bau von Gasversorgungsleitungen entlang der Erschließungsstraßen
- die Verkabelung einer 15 kV-Leitung
- die Verlegung einer Rohwasserleitung
- die Herstellung und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen

- die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen durch Schaffung von Biotopen im Plangebiet

Die Erschließungskosten werden im Erschließungsprojekt beziffert.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich weitgehend in privatem Eigentum. Die Grundstücke können auf Grundlage der im Plan informativ dargestellten Grundstücksgrenzen parzelliert werden. Dafür sind bodenordnende Maßnahmen (Umlegung) erforderlich.

7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

7.1. 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 Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

7.1.1. Verkehrserschließung

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 4.3. erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

Das Bemessungsfahrzeug für Kurvenradlen der Wohnwege ist das 3-achsige Müllfahrzeug. Durch die netzförmige Erschließung werden große Wendehämmer weitgehend vermieden.

7.1.2. Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der VKWA Salzwedel. Das Plangebiet ist an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. 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 ist die Avacon AG Helmstedt. Für das gesamte Plangebiet ist der Neuaufbau eines Niederspannungsnetzes erforderlich.

Angrenzend an das Plangebiet ist auf dem Flurstück 34/5 an der Feldstraße eine Trafostation (Station 76) vorhanden, die auch der Erschließung der Wohnbebauung dienen soll. Weiterhin befinden sich zwei Trafostationen an der Hoyersburger Straße. Das Plan-

geblet wird im Nordwesten von einer 15 kV Leitung gequert, die im Rahmen der Erschließung verkabelt werden muß.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG Helmstedt. Das Plangebiet kann an die örtlichen Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Bereich der geplanten Bebauung und für die Koordinierung 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 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 ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Das Plangebiet wird von einer Hauptentwässerungsleitung gequert, die innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Feldstraße verläuft. Für die geplante Bebauung wird ein Kanalnetz angelegt. Das Oberflächenwasser von den Straßen wird im Trennsystem gesammelt und abgeleitet. Die notwendigen Kanäle und Leitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Oberflächenwässer der Grundstücke sind soweit möglich zu versickern bzw. einer anderweitigen Verwendung zu zuführen. Dies wurde entsprechend festgesetzt.

7.2. Wirtschaftliche Belange

Durch die Durchführung des Bebauungsplanes werden wirtschaftliche Belange nur unwesentlich berührt. Entlang der Hoyersburger Straße können sich im Mischgebiet auch Kleinbetriebe ansiedeln. Weiterhin werden durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes für den Realisierungszeitraum Arbeitsplätze im Baugewerbe gesichert. Dies gewinnt aufgrund der derzeitigen Strukturkrise der Bauwirtschaft an Bedeutung.

7.3. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden im Plangebiet ca. 2,5 ha Ackerflächen der Landwirtschaft entzogen, die teilweise durch einen Gartenbaubetrieb genutzt werden. Da in der Stadt Salzwedel nur wenige Flächen im Innenbereich für den Wohnungsbau vorhanden sind, ist die Stadt zur Deckung des Wohnungsbedarfs gezwungen, landwirtschaftliche Nutzfläche umzuwidmen.

Die Bodenbonität wird als gering 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. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Betriebsstelle, deren Zufahrt über den Querweg Flurstück 56 und die nach Norden verlängerte Feldstraße erfolgt. Die landwirtschaftlichen Fahrzeuge müssen lediglich den Wendehammer am Nordende der Feldstraße queren.

7.4. 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.

8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF UMWELTBELANGE **- UMWELTBERICHT -**

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

Für den Bebauungsplan ist gemäß Anlage 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001 (BGBl. I Nr.40 vom 02.08.2001) weder die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine Vorprüfung erforderlich, da der Bebauungsplan nicht den Bau eines Vorhabens im Sinne von Punkt 18 vorgenannter Anlage 1 vorbereitet.

8.1. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- den Immissionsschutz und
- den Bodenschutz.

8.1.1. 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.

8.1.2. 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 §15 Abs.3 Satz 2 KrW-AbfG, die der Landkreis nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, ist nicht zu rechnen.

8.1.3. Immissionsschutz

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§3 Abs.1. und 2 BImSchG) vermieden werden. Allgemeine Wohngebiete sind lärmempfindliche Bereiche. Das Gebiet tangiert derzeit die Bundesstraße B248, die eine Lärmbelastung verursacht. Eine Überschreitung der Richtwerte der DIN18005 in den Mischgebieten (MI) und in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist allerdings nicht erkennbar. Die Bundesstraße B248 wird in absehbarer Zeit verlagert. Das Planfeststellungsverfahren wurde bereits eingeleitet. Die Belästigung wird damit noch weiter abnehmen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich im Abstand von ca. 220 Metern eine Rinderstallanlage mit 135 Großvieheinheiten (90 Rinder sowie 50 Kälber und Jungrinder). Eine erhebliche Belästigung ist dadurch nicht zu erwarten.

8.1.4. 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.

8.2. 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 Naturschutzes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- daß für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

8.2.1. Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Luft und Klima, Boden, Vegetation und Tierwelt bestimmt. 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 Biotoptyp multipliziert, der zwischen 0 und 1 (je nach Bedeutung für den Naturhaushalt) liegt.

In der Bestandsaufnahme unter Punkt 2.6. wurden bereits die im Plangebiet vorhandenen Flächennutzungen dargestellt, die der Bewertung zugrunde zu legen sind.

Ackerflächen

Der Nordteil der als Wohngebiet ausgewiesenen Fläche wird bisher als Ackerland genutzt. Die betroffenen Ackerflächen sind weitgehend ausgeräumt. Die intensive Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen teilweise für gartenbauliche Zwecke 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". Die Flächen wurden daher mit dem für intensive Ackernutzung anzusetzenden Wert von 0,3 Punkten pro m² angesetzt.

Gärten

Im Plangebiet sind im südlichen Bereich Gärten vorhanden. Die Gärten werden teilweise intensiv gärtnerisch genutzt, teilweise sind sie bereits im Vorgriff auf die zukünftige bauliche Nutzung aufgelassen worden. Die Gartenläuben überschreiten das gemäß Bundeskleingartengesetz übliche Maß. Die Gärten werden teilweise als Zweitwohnsitz und teilweise auch als Hauptwohnsitz genutzt. Der vorhandene Versiegelungsgrad ist überdurchschnittlich hoch. Die Gärten wurden mit dem Wert von 0,4 Punkten gemäß dem Magdeburger Modell bewertet.

Gärtnerei

Die im Plangebiet vorhandene Gärtnerei ist inzwischen brachgefallen und soll abgerissen werden. Die Gärtnerei hat im wesentlichen eine Gewächshauszucht betrieben. Die großflächige Überbauung mit Gewächshäusern und die relativ umfangreiche Versiegelung der Freiflächen hat dazu geführt, daß die Fläche ebenfalls nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt hat. Die Gärtnerei ist als Mischgebiet einzustufen. Der Versiegelungsgrad beträgt ca. 60%. Die verbleibenden 40% der Grundstücksfläche wären mit einer Wertigkeit von 0,4 anzusetzen.

Mischgebiet

Das Mischgebiet am Südrand des Plangebietes ist derzeit mit einem Gebäude bebaut und ist überwiegend unversiegelt. Gemäß §1a Abs.3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Da das Grundstück zum Innenbereich zuzuordnen ist, ist daher der Bewertung die auf diesem Grundstück bisher zulässige Bebauung zugrunde zu legen. Dies führt, auch wenn sich die Ausgangslage hier örtlich anders darstellt, zum gleichen Bewertungsansatz wie der Gärtnerei.

bestehende Straßen

Die bestehenden Straßen sind überwiegend geschottert und teilweise versiegelt. Für sie ist ein Ansatz von 0,1 Werteinheiten pro m² angemessen.

Tabellarische Bewertung des Ausgangszustandes

Bestand			
Ermittlung des Flächenwertes vor dem Eingriff			
Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Eingriffswert
1. Ackerfläche, intensiv genutzt	25140	0,3	7542
2. Gärten	7751	0,4	3100
3. Gärtnerei und Mischgebiet (gesamt 982 m ²) versiegelbare Fläche	5689	0	0
60% Gärten, Freibereiche 40%	3793	0,4	1517
4. bestehende Straßen	3084	0,1	308
wassergebundene Decke			
Summe	45457		12467

Schutzgutbezogene Bewertung

Schutzgut Boden

Im Plangebiet wurden bisher 25.140 m² als Ackerflächen und 7.751 m² als Gartenfläche genutzt. Durch den regelmäßigen Bodenumbbruch haben diese Flächen bezüglich des Schutzgutes Boden nur eine allgemeine Bedeutung (nach Breuer). Den bebauten und durch Wege befestigten Flächen ist nur eine geringe Bedeutung zuzumessen (8.773 m²). Durch die Planung können im Plangebiet insgesamt 16.118 m² Bodenfläche versiegelt werden. Dies entspricht einer Erhöhung um 7.345 m². Andererseits werden 13.096 m² Fläche zwischen Feldstraße und Jeetze aus dem regelmäßigen Bodenumbbruch heraus genommen und dadurch in ihrer Wertigkeit für die Bodenfunktion erhöht. Insgesamt ist somit von einem Ausgleich des Eingriffes in die Bodenfunktion auszugehen.

Schutzgut Arten- und Biotopschutz

Für den Arten- und Biotopschutz haben die Flächen im Plangebiet überwiegend eine geringe Bedeutung. Im westlichen Randbereich des Plangebietes wurden hochwertige Biotopstrukturen geschaffen. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, daß bezüglich des Schutzgutes Arten- und Biotopschutz der Eingriff im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Schutzgut Wasser, Luft, Klima

Bezüglich der Schutzgüter Wasser, Luft und Klima ist kein erheblicher Eingriff erkennbar.

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 und Gärten zu betrachten. Die Bewertung des Eingriffes und die Bezifferung des erforderlichen Ausgleichs soll über ein vereinfachtes Bewertungsmodell erfolgen.

Die Bewertung des Planungszustandes orientiert sich an den in der Anlage 2 aufgeführten Wertfaktoren des Magdeburger Modells.

Planung			
Ermittlung des Flächenwertes nach dem Eingriff			
Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (GRZ 0,3) überbaubare Fläche: 23097 m ² x 0,3	6929	0	0
private Gärten im Wohngebiet 23097 m ² x 0,55 % 2337 m ² Pflanzfläche	12703	0,4	5081
nicht überbaubare aber versiegelbare Fläche 23097 m ² x 0,15	3465	0,1	347
2. Mischgebiet (MI) (GRZ 0,5) überbaubare Fläche: 3372 m ² x 0,5	1686	0	0
private Gärten im Mischgebiet 3372 m ² x 0,25	843	0,4	337
nicht überbaubare aber versiegelbare Fläche 3372 m ² x 0,25	843	0,1	84
3. öffentliche Grünflächen	540	0,5	270
4. private Grünflächen	7831	0,4	3132
5. Verkehrsflächen (gesamt 9514 m ²) davon versiegelt 80%	4038	0	0
Straßen, Fußwege gepflastert			
Grünflächen im Straßenbereich 20% der Verkehrsflächen	1010	0,3	303
6. Ausgleichsfläche mit Festsetzungen zur Entwicklung als extensive Grünlandfläche und naturnahe Niederschlagswasserrückhaltung	5568	0,75*	4176
Summe	45457		13460

* Der Mittelwert von 0,75 wurde aus der Bewertung naturnahe Regenwasserrückhaltung (0,8) und extensive Grünlandnutzung (0,7) gebildet.

Die Bewertung der Biotoptypen vor und nach dem Eingriff ergibt wie vorstehende Tabellen zeigen eine Erhöhung der Wertigkeit von 12467 auf 13460 Punkte (quadratmeterbezogen). Durch die Maßnahmen auf den in das Plangebiet einbezogenen Ausgleichsflächen kann der in den Wohngebieten zu verzeichnende Eingriff ausgeglichen werden. Gemäß der überschläglichen Berechnung bleibt damit kein Eingriff in den Naturhaushalt bestehen. Der rechnerische Überschuß von ca. 1000 Wertpunkten weist auch unter Berücksichtigung der Ungenauigkeit des Magdeburger Modells hinreichend nach, daß nach der Realisierung der Planung kein wesentlicher Eingriff zurückbleibt.

8.2.2. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist beim vorliegenden Plan betroffen. Im Norden und Nordosten des Plangebietes wird ein neuer Ortsrand geschaffen. Eine Beeinträchtigung des Land-

schaftsbildes wird durch Anpflanzungen weitgehend vermieden. Das Landschaftsbild wird neu gestaltet.

9. 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 grundsätzlich gefördert, er bewirkt eine erhebliche wertsteigernde Umwandlung von Garten- und Ackerflächen in Wohnbaugrundstücke.

Die im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen von Garteneigentümern wurden weitgehend berücksichtigt. Die Gärten wurden bis auf einen Streifen von 30 Metern entlang der Feldstraße aus dem Plangebiet ausgeklammert. Die Inanspruchnahme dieses Streifens ist zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit der Erschließung der Feldstraße erforderlich.

10. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bei dem Bebauungsplan Nr.16-96 (1A) Hoyersburger Straße / Feldstraße Teil 1A Stadt Salzwedel steht die Befriedigung des Wohnungsbedarfes im Vordergrund. Für den Einfamilienhausbau werden im Plangebiet ca. 4,55 ha Ackerfläche / Gartenland und Mischgebietsfläche erschlossen. Dies ermöglicht den Bau von ca. 35 Einfamilienhäusern und 5 gemischten Grundstücken. Der Bebauungsplan führt damit zur Deckung des Wohnungsbedarfes für ca. 100 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.

Private Interessen der Pächter von Gärten werden durch die Planung nur in geringem Umfang 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 2002

gez. Schneider
Bürgermeister

ANLAGE 1

Flächenbilanz

Gesamtfläche		45.457 m²
I.	<u>Bauflächen</u>	
	• Allgemeine Wohngebiete	23.097 m ²
	• Mischgebiete	3.372 m ²
II.	<u>Verkehrsflächen</u>	
	• Straßenverkehrsfläche	3.084 m ²
	• verkehrsberuhigte Bereiche	1.964 m ²
III.	<u>Grünflächen</u>	
	• öffentliche Grünflächen	540 m ²
	• private Grünflächen	6.802 m ²
IV.	<u>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>	5.568 m ²
V.	<u>Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u>	
	• unbefestigt (Grünfläche)	1.029 m ²

ANLAGE 2

Bewertungsrahmen für Biotoptypen

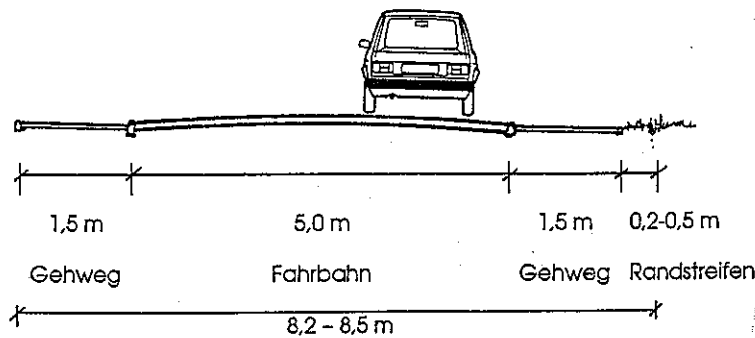
1.	- Biotope nach §30 NatSchGLSA (z.B. Röhricht, seggenreiche Naßwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Moore u.a.)	1,0
	- Biotope von landesweiter Bedeutung	0,9
	- Naturwald	0,9
	- naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
	- Dauerbrachen mit der potentiell natürlichen Vegetation	0,9
	- Feuchtgrünland	0,9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

ANLAGE 3

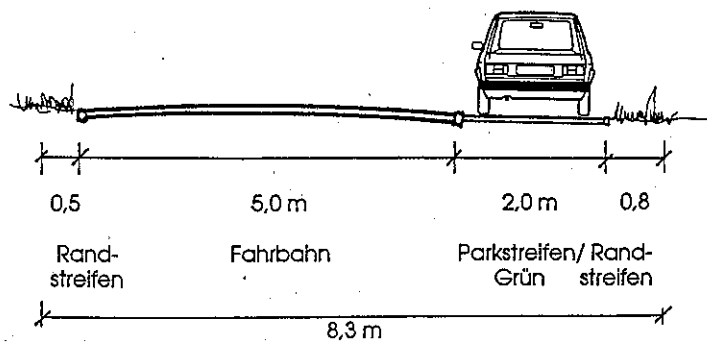
Straßenquerschnitte (Empfehlung)

Maßstab 1:100

Feldstraße



verkehrsberuhigte Wege **Planstraße 2**



Wohnwege Einrichtungsverkehr

