



HANSESTADT SALZWEDEL

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG BEBAUUNGSPLAN "MÜHLENWEG", BRIETZ

im Verfahren nach § 13 BauGB



Lage des Plangebietes

BEGRÜNDUNG

November 2010

Inhalt	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	3
3. Räumlicher Geltungsbereich	4
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5. Ziele der Raumordnung und Landesplanes	4
6. Begründung der Änderungen und der Ergänzung	4
6.1. Ergänzung des allgemeinen Wohngebietes	4
6.2. Straßenverkehrsfläche	5
6.3. Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
6.4. Wegfall von Festsetzungen	6
6.4.1. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	6
6.4.2. Grundstückszufahrten	6
7. Auswirkungen auf öffentliche Belange	7
7.1. Erschließung	7
7.2. Natur, Umwelt und Landschaftspflege	8
7.3. Bodenschutz	10
8. Auswirkungen auf private Belange	10
9. Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Belange	10
10. Flächenbilanz	11

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechtes vom 31. 07. 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. 08. 2009 (GVBl. LSA S. 683)

2. Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Mühlenweg" in Brietz wurde 1992 aufgestellt und 1994 genehmigt und bekannt gemacht. Auf einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche entstand im Anschluss an vorhandene Bebauung Bauland für sechs Einfamilienhäuser. Damit wollte die damalige Gemeinde Brietz zusammen mit weiteren Baugebieten der gestiegenen Wohnbaulandnachfrage nach 1990 entsprechen. Eine größere Ausdehnung des Geltungsbereiches des B-Planes war aufgrund der geforderten Abstände zur nördlich gelegenen Erdgasförderanlage und Lagerstättenwasserleitungen nicht möglich. Eine Anfrage der Eigentümer des westlich an den Geltungsbereich grenzenden und an der ausgewiesenen Verkehrsfläche liegenden Flurstückes 165/7 beim Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt 2010 wurde dahingehend beantwortet, dass die Regelung, auf der die Abstandsforde- rung des Erdgasbetriebes basierte, seit 1.1.1992 außer Kraft getreten ist.

Dies bedeutet, dass das Grundstück bebaut werden könnte unter der Voraussetzung, dass der Bebauungsplan ergänzt wird und das Flurstück 165/7 als Wohngebiet ausgewiesen wird.

Städtebauliche Gründe sprechen für die Einbeziehung in den Geltungsbereich des B-Planes:

- Das Grundstück ist durch die Verkehrsfläche wie die benachbarten Grundstücke im Plangebiet erschlossen.
- Durch seine Lage zwischen dem beplanten Wohngebiet und einem Wohngrundstück im Innenbereich ist eine andere Nutzung nicht sinnvoll.
- Die Wohnbebauung rundet das Ortsbild ab.

Ein weiterer Grund für die Ergänzung des B-Planes ist ein positiver Bauvorbescheid der Genehmigungsbehörde aufgrund dessen die jetzigen Eigentümer das Grundstück erworben hatten.

Mit der Ergänzung des Bebauungsplanes soll gleichzeitig die 18 Jahre alte Planung aktualisiert und an die heutigen Gegebenheiten angepasst werden. Das gilt vor allem für die Verkehrs- und Anpflanzflächen und den veränderten Sicherheitsbereich der Erdgasanlagen.

Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat daher am 26. Mai 2010 beschlossen, den Bebauungsplan "Mühlenweg" in Brietz zu ändern und zu ergänzen.

Da durch die Änderung und Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll das vereinfachte Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 13 BauGB angewendet werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den ursprünglichen Geltungsbereich des B-Planes sowie das westlich an diesen angrenzende Flurstück 165/7, Flur 1, Gemarkung Brietz. Dabei bezieht sich die Ergänzung nur auf das genannte Flurstück, während die Änderungen im Bereich der Verkehrsflächen – Wiesenweg mit Wendeanlage und Mühlenweg – und der Anpflanzflächen vorgenommen werden. Das übrige Plangebiet wird einbezogen, weil sich hier durch den Wegfall der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen und Festsetzungen der Grundstückszufahrten ebenfalls Änderungen ergeben.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel (vorher gemeinsamer F-Plan der Stadt Salzwedel und der Gemeinde Brietz) weist für das Plangebiet Wohnbaufläche aus. Die Ergänzungsfläche liegt im Grenzbereich zur Fläche für die Landwirtschaft. Die Darstellungen im F-Plan M 1 : 10.000 sind nicht flurstücksgenau, so dass die geringfügige Erweiterung des Wohngebietes um ca. 24 x 31 m im Toleranzbereich liegt.

Der Bebauungsplan weist allgemeines Wohngebiet aus. Damit ist er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung werden durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes kaum betroffen.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. 08. 1999, der derzeit überarbeitet wird, sowie im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark dokumentiert.

Bei der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird ein bestehendes Wohngebiet in einem Ortsteil des Mittelzentrums Hansestadt Salzwedel um ein Wohngrundstück für ein Einfamilienhaus erweitert. Aus planerischer Sicht wird eingeschätzt, dass dies keine Auswirkungen auf die Raumordnung und Landesplanung hat und damit nicht raumbedeutsam ist. Die obere Landesplanungsbehörde wird am Verfahren beteiligt.

6. Begründung der Änderungen und der Ergänzung

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes umfasst:

1. die Ergänzung des Geltungsbereiches um das Flurstück 165/7 (754 m²) und Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet und Anpflanzstreifen,
2. die Änderung der Straßenverkehrsfläche,
3. die Änderung der Anpflanzfestsetzungen
4. die Herausnahme der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche,
5. die Herausnahme der Grundstückszufahrten

6.1. Ergänzung des allgemeinen Wohngebietes

Im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes wird wie angrenzend allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit soll neben den bestehenden sieben Einfamilienhäusern (davon eins außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes) ein weiteres gebaut werden können.

Das Grundstück liegt wie die östlichen Nachbargrundstücke an der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche und ist damit erschlossen. Aufgrund seiner Lage – von drei Seiten von Wohngrundstücken umgeben – wird es zurzeit kaum genutzt. Der größte Teil ist brach liegend, ein kleiner Teil wird übergangsweise gärtnerisch genutzt. Die ruhige Lage und die nördlich angrenzende freie Landschaft

machen es zu einem begehrten Wohnstandort. Da der bisherige Haupthinderungsgrund für die Wohnbebauung – Lage innerhalb des Sicherheitsabstandes der Erdgasförder-sonde (siehe Pkt. 6.4.1.) – entfällt, soll das Grundstück als allgemeines Wohngebiet im B-Plan ausgewiesen werden. Die textliche Festsetzung § 1 Art der baulichen Nutzung gilt auch für den ergänzten Geltungsbereich. Danach sind nur Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig. Der Fehler bei der Angabe der gesetzlichen Grundlage – Abs. 2 statt Abs. 3 – im bestehenden Plan wird dabei berichtigt.

6.2. Straßenverkehrsfläche

Als Straßenverkehrsflächen werden der Mühlenweg und der Wiesenweg ausgewiesen.

Im bestehenden Bebauungsplan ist der Mühlenweg nur in einer Breite von weniger als 3 m als Verkehrsfläche dargestellt. Vermutlich hat sich der Planer an der vorhandenen befestigten Breite orientiert. Südlich des Wiesenweges ist er jedoch auch Zufahrtsstraße für das Wohngebiet und benötigt eine größere Ausbaubreite. Im geänderten Plan wird deshalb eine Verkehrsfläche von 6 m ausgewiesen. Der nördliche Abschnitt ist nicht für einen Ausbau vorgesehen, da er hier in das Landschaftsschutzgebiet "Brietzer Teiche" führt, das vorrangig mit dem Rad und zu Fuß erreicht werden soll. Die vorhandene Breite der Befestigung bleibt erhalten.

Der Wiesenweg wird ohne die unbemaßten Grünstreifen als Verkehrsfläche ausgewiesen. Das bedeutet nicht, dass er in seiner gesamten Flurstücksbreite befestigt werden soll. Anstelle der zeichnerisch dargestellten Grünstreifen tritt eine textliche Festsetzung in § 4 zur Bepflanzung der Restflächen.

Hiermit wird der Erschließungsplanung mehr Spielraum gegeben und der Straßenausbau kann an den tatsächlichen Bedarf zu gegebenem Zeitpunkt angepasst werden.

Die Wendefläche am Ende des Wiesenweges wird an die zwischenzeitlich vom bestehenden B-Plan abweichende Vermessung angepasst. Das dafür vorgesehene Grundstück 165/6 der Stadt wird als Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Fläche ist ausreichend, um eine Wendemöglichkeit für PKW zu schaffen. Die Müllentsorgung erfolgt für die drei (momentan zwei) Grundstücke des Wiesenweges wie bisher am Mühlenweg. Der Aufwand für den Ausbau einer Wendefläche für dreiaxlige Müllfahrzeuge, wie sie im bestehenden Plan vorgesehen ist, wäre für die wenigen Grundstücke und den kurzen Stich unangemessen. Ein Teil der Verkehrsfläche und die nördlich angrenzende Grünfläche mit Anpflanzgebot für großkronige Laubbäume befinden sich nach dem zurzeit gültigen B-Plan auf dem privaten Grundstück, das nach Planergänzung für den Wohnungsbau vorgesehen ist. Die Umsetzung dieser Planung ist nicht realistisch und aus heutiger Sicht nicht erstrebenswert. Die straßenbegleitende Bepflanzung wird daher westlich der Wendeanlage als Grünstreifen und gemäß textlicher Festsetzung § 4 innerhalb der Verkehrsflächen angeordnet.

6.3 Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der bestehende Plan beinhaltet Grünstreifen im Übergang zur freien Landschaft im Norden und im Westen des Plangebietes, entlang der Mühlenstraße und beidseitig des Wiesenweges mit Anpflanzgeboten für großkronige standortheimische Laubbäume und standortheimische Sträucher. Die Pflanzungen wurden bisher nicht ausgeführt, so dass Änderungen im Plan möglich sind. Statt der konkreten zeichnerischen Festsetzung von Einzelbäumen und Sträuchern werden die Grünstreifen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Danach können die Pflanzstandorte innerhalb der Grünflächen frei gewählt werden. Die Umsetzung der Pflanzfestsetzung hat so eine größere Chance als mit zu starren Vorschriften. Pflanzliste und –schema sollen nicht neu in den Plan aufgenommen werden, da nur eine vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt wird. Deshalb wird die Art der Bepflanzung – einheimische Sträucher und großkronige Laubbäume – entsprechend dem bestehenden Plan beibehalten.

Die Lage der Grünflächen verschiebt sich nur im Bereich der Ergänzungsfläche. Die Pflanzstreifen werden nördlich des neuen Baugrundstückes im Übergangsbereich zur freien Landschaft und auf der Westseite des Grundstückes (vorher Ostseite) zum Garten des Nachbargrundstückes hin angeordnet. Ein Verzicht auf die Anpflanzgebote ist wegen der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht möglich.

Die schmalen Grünstreifen (ca. 1 m) entlang des Wiesenweges werden, wie schon im vorhergehenden Abschnitt beschrieben, nicht mehr zeichnerisch dargestellt. An ihre Stelle tritt § 4 der textlichen Festsetzungen: "Innerhalb der Verkehrsfläche "Wiesenweg"...sind die nicht für die Erschließung benö-

tigten Flächen zu begrünen und mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen." Mit dieser Änderung soll die Gestaltung der Verkehrsfläche dem Ausbauprojekt überlassen werden und die Aufteilung von befestigter und begrünter Fläche nicht schon im B-Plan vorgegeben werden.

Am Mühlenweg werden die Grünstreifen mit Anpflanzgeboten der veränderten Festsetzung der Straßenverkehrsfläche (siehe Pkt. 6.2.) angepasst. Die Bepflanzungen werden erst nach Ausbau des Mühlenweges und Wiesenweges erfolgen.

6.4. Wegfall von Festsetzungen

6.4.1. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Auf den drei nördlich des Wiesenweges gelegenen Grundstücken ist im bestehenden B-Plan eine von der Bebauung frei zu haltende Fläche an der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Diese Fläche wurde unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Erdöl-Erdgas Gommern GmbH vom 4. Juni 1992 in den Plan aufgenommen. Danach war ein Abstand von 250 m im Umkreis der nördlich des Plangebietes gelegenen Erdgasfördersonde E Sw 84 sowie von 75 m zur Lagerstättenwasserleitung 1. FS Sw-FS Che. zu Gebäuden, in denen sich ständig Personen aufhalten sowie zu festen Gebäuden und Stallungen einzuhalten.

Die überbaubare Fläche wurde außerhalb dieser Abstandsflächen angeordnet. Aus nicht mehr nachvollziehbaren Gründen entstanden im Plangebiet trotzdem Gebäude innerhalb des Sicherheitsbereiches.

Im März 2010 schickte GDF SUEZ, der Nachfolgebetrieb der Erdöl-Erdgas Gommern GmbH, der Stadt auf ihre Anfrage zu den aktuellen Sicherheitsabständen hin, eine Antwort des Landesbetriebes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt an die Eigentümer des Grundstückes 165/7. Dieses Schreiben vom 03. 03. 2010 enthält die Aussage, dass für das betreffende Grundstück keine gesetzlich begründeten Beschränkungen zur Bebauung bestehen. Die angewandte Regelung sei bereits am 1. Januar 1992 außer Kraft getreten und eine Nachfolgeregelung nicht in Kraft gesetzt worden. Eine neue Abstandsforderung wurde vom Bergbauunternehmer nicht erhoben. Daraus schlussfolgernd muss auch im benachbarten Plangebiet keine Fläche mehr aus Sicherheitsgründen von der Bebauung freigehalten werden, weil diese im Bereich derselben Anlage liegen.

Auf eine erneute Anfrage der Stadt zur Beachtung von Erdgasanlagen bei Bauvorhaben und Bauleitplanungen teilte das Landesamt für Geologie und Bergwesen im Mai 2010 mit, dass die Festlegung der notwendigen Sicherheitsabstände dem Bergbaubetrieb obliegt und nicht durch Gesetz und Verordnung geregelt ist.

GDF SUEZ wird im Verfahren beteiligt und der erforderliche Sicherheitsabstand entsprechend der Stellungnahme berücksichtigt.

Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes sieht keine Kennzeichnung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, vor.

6.4.2. Grundstückszufahrten

Der Bebauungsplan setzt für jedes Grundstück eine Grundstückszufahrt vom Wiesenweg aus fest. Diese Festsetzung ist nicht erforderlich. Es gibt keinen erkennbaren Grund, warum die Zufahrten an einer bestimmten Stelle angeordnet werden müssten. Die beiden Eckgrundstücke haben ihre Zufahrten

z. B. vom Mühlenweg und sind diesem auch anschriftsmäßig mit den Hausnummern 8 und 10 zugeordnet. Die Festsetzung der Grundstückszufahrten entfällt deshalb nach der Änderung.

7. Auswirkungen auf öffentliche Belange

7.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB),
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 d BauGB),
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB),
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung,
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies ist für den Ergänzungsbereich analog zum Bestand gewährleistet.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Mühlenweg und den Wiesenweg. Das Grundstück im ergänzten Geltungsbereich liegt an der Wendefläche des Wiesenweges und wird damit wie die übrigen Grundstücke erschlossen. Der Bebauungsplan setzt die Straßenverkehrsfläche entsprechend der Größe des Wohngebietes fest. Der südliche Abschnitt des Mühlenweges wird im Zuge der Planänderung verbreitert, um eine angemessene Verkehrserschließung für das Wohngebiet vorzubereiten und die Weiterführung des bereits ausgebauten Straßenabschnittes südlich des Plangebietes zu ermöglichen.

Der Ausbau der Verkehrsflächen im Plangebiet steht noch aus, weil die Anwohner sich wegen der finanziellen Belastungen dagegen ausgesprochen haben.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Verband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA). Versorgungsanlagen wurden bereits verlegt. An sie kann auch das zusätzliche Grundstück angeschlossen werden. Die Planänderung und -ergänzung hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die E.ON Avacon AG. Das Plangebiet ist an das E-Netz angeschlossen. Eine bedarfsgerechte Versorgung mit Elektroenergie ist auch für das hinzukommende Grundstück gewährleistet.
- Träger der Gasversorgung ist die E.ON Avacon AG. Das Plangebiet ist an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Das Grundstück im Ergänzungsbereich kann ebenfalls mit Erdgas versorgt werden.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Telekommunikationsleitungen sind im Wiesenweg vorhanden. Das ergänzte Grundstück kann hier angeschlossen werden. Die Deutsche Telekom weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass in den Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (u.a. Abschnitt 3) zu beachten.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Altmarkkreis Salzwedel. Die Abfallentsorgung des Wohngebietes erfolgt über den Mühlenweg. Ein Befahren des Wiesenweges zur Müllentsorgung ist nicht erforderlich. Die Fläche der Wendeanlage ist nicht für dreiaxlige Müllfahrzeuge dimensioniert. Das zur Verfügung stehende städtische Grundstück 165/6 ist dafür nicht ausreichend.

- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Verband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA). Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Auch das Abwasser des Grundstückes im Ergänzungsbereich kann so entsorgt werden.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Hansestadt Salzwedel. Das Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken wird auf den Grundstücken versickert. Der öffentliche Straßenraum wurde bisher nicht ausgebaut und ist nur teilweise mit Betonplatten befestigt. Die Niederschlagswasserableitung wird mit dem Ausbau geregelt.
Die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Niederschlagsbeseitigung.

7.2 Belange von Natur, Umwelt und Landschaftspflege

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes hat nur geringe Auswirkungen auf die Belange von Natur, Umwelt und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die untere Naturschutzbehörde stellt in ihrer Stellungnahme fest, dass naturschutzrechtlich geschützte Objekte und Planungen des Naturschutzes sowie artenschutzrechtliche Anforderungen durch die Planänderung und -ergänzung nicht erheblich berührt werden.

Die Planänderung und -ergänzung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. § 13 Abs. 3 BauGB legt fest, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a abgesehen wird. Die vorliegende Änderung und Ergänzung des B-Planes "Mühlenweg" in Brietz ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Unabhängig davon werden auch im vereinfachten Verfahren die Umweltbelange berücksichtigt.

Die Planung soll einen Teil eines einzelnen Grundstück (754 m², davon 141 m² bereits überplant) in ein bestehendes Wohngebiet einbeziehen. Die Ergänzungsfläche ist auf drei Seiten von bebauten Wohngrundstücken umgeben. Sie hat nur nach Norden Verbindung zur freien Landschaft. Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich weiträumig Grünland, das von einer landwirtschaftlichen Genossenschaft bewirtschaftet wird.

Das Ergänzungsgrundstück selbst wie auch die benachbarten, bereits bebauten Grundstücke, gehörten vormals ebenfalls zu dieser Fläche und wurden als Grünland intensiv genutzt. Nach Verkauf der Baugrundstücke Anfang der 1990er Jahre wurden sie mit Einfamilienhäusern bebaut, während das außerhalb des Plangebietes liegende Flurstück 165/7 überwiegend ungenutzt blieb; ein Teil wird als Gartenland genutzt.

Die Planergänzung ermöglicht die Bebauung mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus im Rahmen einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 sowie eine 50 %ige Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze mit Zufahrten sowie Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Damit können im Höchstfall 345 m² Boden versiegelt werden. Der Boden verliert im überbauten Bereich auf Dauer seine natürliche Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Wasserfilter und -speicher.

Weitere Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind aufgrund der beschriebenen Lage des Ergänzungsgebietes nicht erkennbar.

Durch die Umwandlung einer Grünlandfläche in Bauland findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Der Eingriff ist nicht vermeidbar, wenn das Hauptziel der Planergänzung – die Schaffung eines zusätzlichen Bauplatzes – erreicht werden soll.

Zur Minimierung des Eingriffs trägt bei:

- Die Grundflächenzahl wird auf das notwendige Maß beschränkt und liegt unterhalb der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete nach BauNVO.
- Es sind keine umweltrelevanten Schutzgüter mit besonderem Schutzbedarf vorhanden.
- Es sind keine wertvollen Gehölzstrukturen oder andere Biotope mit langjähriger Entwicklungszeit betroffen.
- Der neu vorbereitete Eingriff durch die Planergänzung erfolgt innerhalb eines durch Siedlungsnutzung vorgeprägten Grundstücks, so dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
- Auf dem Eingriffsgrundstück selbst wurden Pflanzstreifen festgesetzt.

Zur Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt 2004) angewandt.

Eingriffsbilanz

Code	Ist-Zustand Biototyp	Fläche m ²	Wertfaktor	Flächenwert
GMX	Mesophile Grünlandbrache	502	14	7028
AKO	Grabeland	252	6	1512
GSA	Ansaatgrünland	94	7	658
Ergänzungsfläche, gesamt		848		9198

Ausgleichsbilanz:

Code	Plan-Zustand Biototyp	Fläche m ²	Wertfaktor	Flächenwert
BW	bebaute Fläche, WA (GRZ = 0,35)	345	0	0
AKC	Ziergarten	313	6	1878
	Strauch-Baum-Hecke	190	16	3040
Ergänzungsfläche, gesamt		848		4918

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

9.198 Flächenwert Eingriffsfläche (Ist-Zustand)
 - 4.918 Flächenwert Eingriffsfläche (Planung)
 = **4.280 Flächenwert Kompensationsbedarf**

Aufgrund des hohen Ausgangswertes der bestehenden Biotopstruktur auf der Ergänzungsfläche kann die naturschutzrechtliche Kompensation innerhalb des Plangebietes nicht erbracht werden.

Für den Ausgleich wird ein Teil des stadteigenen Flurstücks 6/2 der Flur 1, Gemarkung Brietz (am Sportplatz) zur Verfügung gestellt und als Ausgleichsfläche festgesetzt.
 Die Fläche befindet sich südöstlich des Plangebietes in unmittelbarer Nähe.

Am Sportplatz wird auf einer Fläche von mind. 300 m² (z.B. 5 x 60m) eine Strauch-Baumhecke aus heimischen Arten angepflanzt. Die standortheimischen Gehölze sind in einem Pflanzabstand von 1-2 m mit einem Baumanteil von mind. 20 % zu pflanzen und zu pflegen.
 In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde werden folgende Baum- und Straucharten empfohlen:

Bäume:	Eiche (<i>Quercus</i>)	Sträucher:	Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)
	Birke (<i>Betula</i>)		Weißdorn (<i>Crataegus</i>)
	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)		Hartriegel (<i>Cornus</i>)
	Ahorn (<i>Acer</i>)		Hundsrose (<i>Rosa Canina</i>)
	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)		Aschweide (<i>Salix cinerea</i>)
	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)		Flieder (<i>Syringa</i>)

Bewertung

Ausgangsbiotopwert: 0 (keine Bäume und Sträucher)

Code	Biototyp	Fläche m ²	Wertfaktor (Planwert)	Flächenwert
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	300	16	4800
Ausgleichsfläche, gesamt				4800

Vergleich Kompensationsbedarf und Ausgleichswert:

4.800 > 4.280 (Flächenwert Kompensationsbedarf)

Durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

7.3 Bodenschutz

In dem nach § 9 BodSchAG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt für den Geltungsbereich der Planänderung keine Altlastenverdachtsflächen erfasst.

Gemäß § 3 BodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde. Werden bei den Erdbauarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese daher der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen.

8. Auswirkungen auf private Belange

Durch die Ergänzung des Bebauungsplanes werden vor allem die Belange der Eigentümer des Flurstückes 165/7 berührt. Das Außenbereichsgrundstück wird Baugrundstück und damit aufgewertet. Dies ist im Sinne der Grundstückseigentümer, die es als Bauland verkaufen möchten. Ihre Interessen finden mit der Planung volle Berücksichtigung.

Auf den benachbarten bereits bebauten Grundstücken nördlich des Wiesenweges wirkt sich die Aufhebung der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche praktisch nicht aus, da dieser Bereich trotz der Festsetzung bebaut wurde. Die hinteren Baugrenzen werden nicht verändert, so dass in diesem Bereich nach der Planänderung ausschließlich weitere Nebengebäude unter Einhaltung der Grundflächenzahl gebaut werden könnten. Diese zusätzliche Option dürfte den Interessen der Bewohner nicht widersprechen. Solche Vorhaben sind nicht bekannt.

Die Herausnahme der Grundstückszufahrten erfolgt im Sinne der Eigentümer, die damit ihre Zufahrt von der öffentlichen Straße frei wählen können und entspricht damit privaten Interessen.

Die Änderungen der Straßenverkehrsflächen und Anpflanzgebote im öffentlichen Raum haben keine Auswirkungen auf private Belange.

9. Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Belange

Bei der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Mühlenweg" in Brietz steht die Ausweisung eines zusätzlichen Baugrundstückes im Vordergrund. Die Berücksichtigung von vornehmlich privaten Belangen steht öffentlichen Belangen nicht entgegen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Bauflächenerweiterung kann vollständig ausgeglichen werden.

Eine jahrelang kaum genutzte landwirtschaftliche Fläche soll einer Nutzung zugeführt werden. Es kann einem Bauwunsch für ein Einfamilienhaus in ruhiger ländlicher Umgebung entsprochen werden und so weiterer Bevölkerungsverlust von der Hansestadt abgewendet werden.

Entgegenstehende Belange, die einer Abwägung bedürfen, sind nicht erkennbar.

10. Flächenbilanz

	Fläche vor der Änderung und Ergänzung	Fläche nach der Änderung und Ergänzung	Differenz
Allgemeines Wohn- gebiet	5.265 m ²	5.923 m ²	+ 658 m ²
Verkehrsfläche	896 m ²	1.270 m ² *	+ 374 m ²
Grünfläche/Anpflanz- fläche	1.508 m ²	1.183 m ²	- 325 m ²
Gesamtfläche	7.669 m ²	8.376 m ²	+ 707 m ²

* einschließlich Straßenbegleitgrün

Salzwedel, November 2010

gez.

Danicke, Bürgermeisterin