

**BEGRÜNDUNG ZUM
VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**

WOHNGEBIET CHEINE

Planungsgruppe Altmark Salzwedel

**im Auftrag
der Bauherrengesellschaft bR
Gardelegener Straße 44-46
O-3560 Salzwedel**

Tel. 27636 Fax 26175

VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN WOHNGEBIET CHEINE

Textliche Festsetzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Fläche für allgemeine Wohnzwecke

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Die Traufhöhe wird als Höchstwert über der nächstgelegenen Straßenoberfläche gemessen.

§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die unter Beachtung der GRZ überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgelegt worden.

§ 4 Bindungen für Bepflanzungen

Auf den mit einem Anpflanzgebot für Einzelbäume belegten Stellen sind standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzpunkte können nach Festlegung der Oberflächengestaltung noch im Umkreis von 3 m vom dargestellten Standort abweichen.

§ 5 Oberflächenwasser

Unbelastetes Oberflächenwasser von den Dachflächen und Straßen ist in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten.
Stellplätze für PKW sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Pflaster, Rasengittersteine) zu befestigen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

- 1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- 1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Rahmenbedingungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan

- 2.1 Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Entwässerung
- 2.2 Bodenbeschaffenheit
- 2.3 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur
- 2.4 Baulich genutzte Flächen
- 2.5 Freiflächen
- 2.5.1 Naturräumliche Gegebenheiten

3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.1.1 Fläche für sozialen Zwecken dienende Einrichtungen
 - 3.1.2 Wohnungen und Beherbergungsbetriebe
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 3.3 Öffentliche Verkehrsanlagen
- 3.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

4. Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

4.1 Maßnahmen - Kosten

4.2 Bodenordnende Maßnahmen

5. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf öffentliche belange

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrserschließung

5.1.2 Ver- und Entsorgung

5.2 Soziale Belange

5.3 Belange der Landwirtschaft

5.4 Einschränkungen durch Versorgungsleitungen

6. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

6.1 Belange des Umweltschutzes

6.1.1 Reinhaltung der Gewässer

6.1.2 Abfallbeseitigung

6.1.3 Lärmbekämpfung

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege

6.2.1 Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

1. ALLGEMEINES

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Allgemeines Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes Wohngebiet Cheine ist die Umwandlung einer Weidefläche in eine Fläche für ein allgemeines Wohngebiet.

Das Plangebiet ist für ein allgemeines Wohngebiet geeignet, da es sich innerhalb der Ortslage Cheine befindet. Durch das Vorhaben tritt keine Beeinträchtigung schützenswerter Nutzung auf.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des geplanten Wohngebietes zu gewährleisten. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung der landwirtschaftlichen Nutzfläche in ein Baugebiet und für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Vorhabens erreicht werden. Eine Ausdehnung auf angrenzende private Grundstücke ist nicht zulässig. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt Flächen im Eigentum der Salzwedeler Bauherrengesellschaft.

Die Bauflächen erstrecken sich auf folgenden Flurstücken:

Gemeine Cheine / Gemarkung Cheine

<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
3	591/139
3	545/145
3	384/145
3	385/145

Die Flurstücke sind im Plan vermerkt.

In den angrenzenden Bereichen existieren keine rechtsgültigen Bebauungspläne. Die

angrenzenden Nutzungen sind:
im Norden landwirtschaftliche Nutzfläche,
im Westen dörfliche Bebauung Cheine,
im Osten landwirtschaftliche Nutzfläche.
im Süden Weg und dörfliche Bebauung Cheine.

1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da die Gemeinde Cheine noch nicht über einen genehmigten Flächennutzungsplan verfügt, wird der Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 246a BauGB vorgezogen.

2. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

2.1 Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Entwässerung

Das Plangebiet liegt nördlich der B 71 am Ortseingang, aus Richtung Salzwedel kommend. Das Gebiet weist ein Gefälle in Richtung Süd-Nord von 26,50 auf 22,50 auf. Es gehört zum Oberflächenwassereinzugsgebiet der Jeetze.

2.2 Bodenbeschaffenheit

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet.

Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation kann davon ausgegangen werden, daß der Untergrund der Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Untergrundverhältnisse, die eine bauliche Nutzung erheblich erschweren, sind nicht bekannt.

Teilweise wurden bei Baugrundbohrungen Torfschichten von geringer Mächtigkeit ermittelt.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.3 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist ca. 3 ha groß.
Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich im Eigentum der Salzwedeler Bauherrengesellschaft und wird parzellenweise an die Käufer der Reihenhäuser bzw. Häuslebauer weiter verkauft.

2.4 Baulich genutzte Flächen

Im Plangebiet befinden sich keine bisher baulich genutzten Flächen. Einzige Ausnahme bilden eine Scheune und eine Garage im Bereich der Zufahrt. Diese werden während der Bauphase noch für Lagerzwecke genutzt.

2.5 Freiflächen

2.5.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Boden:

oberflächlich Geschiebemergel, teilweise von Sanden überdeckt, teilweise torfdurchsetzt, mäßige Gründungsbedingungen

Wasser:

Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich der Jeetze.

Das Oberflächenwasser versickert derzeit im Plangebiet.

Vegetation:

Das gesamte Plangebiet wird als Ackerfläche bzw. Weidefläche genutzt.

Landschaftsbild:

Das Plangebiet bildet zur Zeit den nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde. Die Geländeform wird gewahrt. Vorhandene Laubbäume (außer Obstbäume) mit mehr als 60 cm Stammumfang bleiben erhalten.

3. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

Durch die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 1.1. dargelegt wurden. Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes tragen bebauungsplanähnlichen Charakter. Sie dienen dazu, den Rahmen für das Vorhaben zu definieren und dabei eine Flexibilität der Ausführung offen zu halten. In beiliegenden Bebauungsentwürfen Lageplan / Grundrisse sind die Absichten des Vorhabenträgers in der Phase des Vorentwurfes dokumentiert. Die Entwurfsplanung kann aufgrund veränderter Rahmenbedingungen noch geringfügig davon abweichen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt daher den verbindlichen Rahmen fest. Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Fläche für sozialen Zwecken dienende Einrichtungen

Der ausgewiesene Bereich (Gemeinschaftshaus) wird definiert als Fläche für sozialen Zwecken dienende Einrichtungen und Anlagen.

3.1.2 Fläche für kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen

Der ausgewiesene Bereich (Gemeinschaftshaus) wird definiert als Fläche für kulturellen Zwecken dienenden Einrichtungen und Anlagen.

3.1.3 Wohnungen

Es sind mehrere Bereiche für die Reihenhausbauung vorgesehen.
Weiterhin sind mehrere Flächen für die Einzelhausbauung gekennzeichnet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung, das im Plangebiet für die zulässige Bebauung festgesetzt wird, ist die Zahl der Vollgeschosse. Sie wird allgemein auf 1 bis

2 Vollgeschosse begrenzt (Bereich Reihenhäuser und Gemeinschaftshaus 2 Vollgeschosse).

Weiterhin ist im Interesse der Bewahrung des Ortsbildes die Festsetzung einer Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen erforderlich, denn die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse beinhaltet keine Höhenbegrenzung. Die Höhenbegrenzung der Bauwerke und baulichen Anlagen wird durch die Traufhöhe festgesetzt. Die Traufhöhe wird im Plangebiet auf 5,5 Meter begrenzt (Bereich Gemeinschaftshaus 7 Meter).

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die geplante Bebauung im Plangebiet überall mit 0,4 festgesetzt. Sie entspricht damit dem in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Wert für allgemeine Wohngebiete.

Die Geschößflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus Geschossigkeit und GRZ.

Die Festsetzung einer Bauweise ist für das Vorhaben nicht erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig.

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß die im Vorentwurf dargestellten Baukörper errichtet werden können. Für Abweichungen in den Außenmaßen wurde ein Sicherheitszuschlag eingearbeitet.

3.3 Öffentliche Verkehrsanlagen

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

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über eine vorhandene Einfahrt innerorts an der B 71. Die Zufahrt führt über zu schaffende öffentliche Straßen. Die Ausbaubreite soll mindestens 4,75 m betragen, um eine ungehinderte Zufahrt für die Müllabfuhr und die Feuerwehr zu gewährleisten. Wendemöglichkeiten sind gegeben.

Da es sich bei den auftretenden Knotenpunktformen um Knotenpunkte zwischen Sammel- und Anliegerstraßen handelt, die zulässige Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt wird, entfallen Forderungen hinsichtlich der freizuhaltenden Sichtflächen an den Knotenpunkten (n. EAE 85 Pkt. 5.2.2.5 Tab. 14).

3.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Das Plangebiet bildet den Ortsrand im Nordwesten Cheines. Aufgrund der niedrigen Bebauung ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht gegeben.

Gegenüber den Erschließungswegen und Straßen ist die Anpflanzung großkroniger, einheimischer Laubbäume vorgesehen. Dadurch wird auch eine ansprechende Begrünung des Plangebietes gewährleistet.

4. DURCHFÜHRUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

4.1 Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Vorhabens erfordert

- den Bau von Straßen zum Erreichen der einzelnen Grundstücke
- den Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation und den Bau einer Hebestelle
- den Anschluß der Regenentwässerung an einen bestehenden Vorfluter
- den Anschluß an das E-Netz über eine Trafostation
- den Anschluß an eine Wasserversorgungsleitung
- die Anpflanzung der vorgesehenen Bäume
- die Verlegung von H-Gasleitungen
- die Verlegung von Leitungen der TELEKOM.

Die Kosten werden im Bauprojekt ermittelt.

Alle mit der Erschließung verbundenen Kosten werden vom Bauherrn getragen.

4.2 Bodenordnende Maßnahmen

An bodenordnenden Maßnahmen ist erforderlich

- die Herstellung der Grenzen in den Flurstücken 591/139, 545/145, 384/145, 385/145.

Die bodenordnenden Maßnahmen werden durch den Vorhabenträger veranlaßt.

5. AUSWIRKUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

5.1 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 Vorhaben- und Erschließungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das H-Gas-Netz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

5.1.1 Verkehrserschließung

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 3.3 erläutert. Durch die festgesetzte Zufahrt und den Bau der Straßen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

5.1.2 Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der VKWA Salzwedel. 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 Energieversorgung Magdeburg AG. Das Wohngebiet kann durch eine Trafostation an das E-Netz angeschlossen werden.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Post TELEKOM. 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 angezeigt werden.

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

Träger der Abwasserbeseitigung ist der VKWA Salzwedel. Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation über eine Hebestelle angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung kann das Kanalnetz erweitert werden.

Das unbelastete Oberflächenwasser aller befestigten Flächen soll in einem Regenwasserkanal gesammelt und von dort dem sich nördlich vom Wohngebiet befindlichen Vorfluter (Binnengraben 214) zugeleitet werden.

5.2 Soziale Belange

Für soziale und kulturelle Zwecke ist ein Gemeinschaftshaus im vorderen Bereich des Bebauungsgebietes angedacht.

5.3 Belange der Landwirtschaft

Durch das Vorhaben werden im Plangebiet etwa 3 ha Acker- und Weideflächen der Landwirtschaft entzogen. Die Bodenoberfläche ist Geschiebemergel und Sand mit geringer bis mittlerer Bodenwertigkeit.

5.4 Einschränkungen durch Versorgungsleitungen

Auf dem Grundstück verlaufen keine überörtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

6. AUSWIRKUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES AUF UMWELTBELANGE - UMWELTVERTRÄGLICHKEIT -

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

6.1 Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

(Vgl. Schmidt-Abmann in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, § 1 Rdnr. 250)

6.1.1 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 keine "Vorranggebiete für Wassergewinnung".

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als "normal" eingestuft. Eine besondere Gefährdung des Grundwassers besteht daher nicht.

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

6.1.2 Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluß an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Salzwedel gewährleistet. Mit Sonderabfällen im Sinne von § 3 Abs. 3 AbfG, die der Landkreis nach Art oder Menge nicht mit den in Haushaltungen anfallenden Abfällen entsorgen kann, ist kaum zu rechnen.

6.1.3 Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Der Anwohnerverkehr führt zu geringfügiger Lärmerzeugung.

Es ist mit keiner Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen zu rechnen.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege

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

- daß die mit der Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden und

- daß für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

6.2.1 Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Luft und Klima, Boden, Vegetation und Tierwelt bestimmt. Eine ökologisch wertvolle Vegetation existiert, abgesehen von einigen vorhandenen Laubbäumen, innerhalb des Plangebietes nicht.

Zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden ca. 3 ha Ackerfläche in Baufläche umgewandelt. Die Ackerfläche wird derzeit intensiv unter Verwendung von Schädlingsbekämpfungs- und Düngemitteln genutzt.

Die Wertigkeit der Fläche für den Naturhaushalt ist damit als gering einzustufen.

Die überbaute Fläche hat eine Größe von ca. 4000 m². Durch das Anlegen von Parkflächen, Zufahrten und Straßen werden auf dem Grundstück weitere 4000 m² versiegelt. Durch die Versiegelung von ca. 8000 m² tritt eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ein.

1. Maßnahmen zur Verringerung der Beeinträchtigung.
 - . Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Gehwegen
2. Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
 - . Anpflanzgebot für 75 großkronige, einheimische Laubbäume (Wertigkeit hoch)
 - . Freiflächengestaltung ökologischer Gartenbau auf ca. 8000 m² Grundstücksfläche (Wertigkeit mittel)
 - . Spielplatz/Bolzplatz auf 400 m² Grundstücksfläche (Wertigkeit gering)

7. AUSWIRKUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES 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 an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Diese privaten Belange der Eigentümer werden durch das Vorhaben nicht berührt.
Eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke sowohl im Dorf als auch auf den Ackerflächen tritt nicht auf.

8. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bei dem Vorhaben- und Erschließungsplan Wohngebiet Cheine steht die Schaffung von Wohnraum im Vordergrund. Für die Schaffung von 41 Häusern bzw. Reihenhäusern und eines Gemeinschaftshauses werden im Plangebiet 3 ha Landwirtschaftsfläche genutzt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan beeinträchtigt die Belange der Landwirtschaft in notwendigem Umfang.

Eine geordnete Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, entstehen durch das Vorhaben nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird nicht beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes liegt nicht vor.

Die aus Grundstücksbesitz resultierenden privaten Belange werden gefördert.

Salzwedel, im Februar 1993

Planungsgruppe Altmark
Salzwedel
Uelzener Straße 34 a
O-3560 Salzwedel - Tel. 251 70

Bryen