

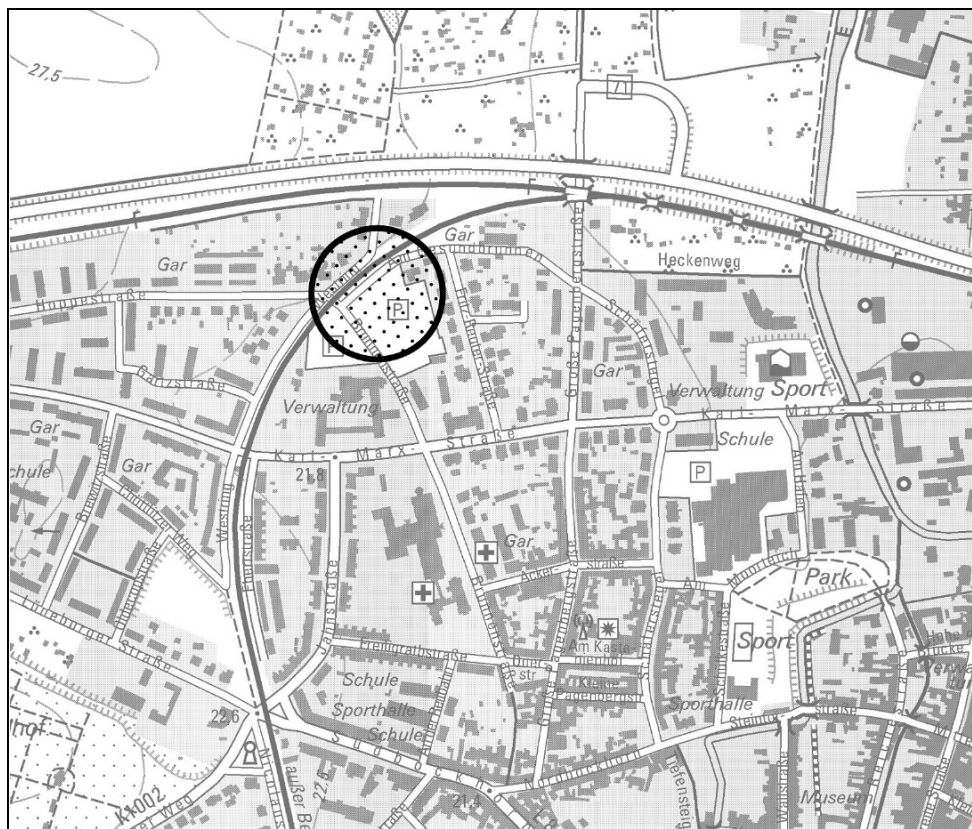


# Bauleitplanung der Hansestadt Salzwedel

## Altmarkkreis Salzwedel

### Bebauungsplan Nr.41-22 "Wohnggebiet Am Gesundbrunnen" im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift



Lage: [TK10] © LGeoBasis-DE/LVermGeo LSA 2019/AZ: G01-5008524-2014

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

## Inhaltsverzeichnis

### Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	6
3.2. Bodenverhältnisse	6
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
4.4. Verkehrsflächen	8
4.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	8
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
9. Flächenbilanz	14

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.41-22 "Wohngebiet Am Gesundbrunnen" Hansestadt Salzwedel**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

### **2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

#### **2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Östlich der Brunnenstraße grenzen südlich an die Straße Am Gesundbrunnen Privatgärten an, die bis in die 90er Jahre des 20. Jahrhunderts bewirtschaftet wurden. Seitdem liegen die Gärten brach. Der westliche Garten wurde durch Stellplätze und die Werkstatt einer Kfz-Kennzeichenprägestelle in räumlicher Nähe zur Kfz-Zulassungsstelle des Landkreises nachgenutzt. Südlich des Plangebietes befand sich ursprünglich ein Garagenhof, der seit der Fusion der Landkreise Gardelegen, Klötze und Salzwedel dem Altmarkkreis als zusätzliche Stellplatzanlage dient. Auf den ehemaligen Gärten hat sich mit der fortschreitenden Ruderalisierung eine Gehölzvegetation aus einer Mischung aus Obstgehölzen der ehemaligen Gärten und einer Spontanvegetation aus Laubgehölzen entwickelt. Die Fläche ist allseits von Bebauung umgeben und befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes der Kernstadt der Hansestadt Salzwedel. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Für bisher gestellte Bauanträge entlang der Straße Am Gesundbrunnen wurden durch den Altmarkkreis Salzwedel Baugenehmigungen nach § 34 BauGB erteilt. Diese umfassen eine Bautiefe von der Straße Am Gesundbrunnen, wie dies der Prägung der näheren Umgebung entspricht. Aufgrund der größeren Grundstückstiefen und einer vorgesehenen Bebauung an der Brunnenstraße wurde eingeschätzt, dass zur Umsetzung des Planungszieles der Ausnutzung der Gesamtfläche für eine Bebauung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Aufgrund der zentrumsnahen Lage der Flächen und der Integration in städtische Strukturen soll das Gebiet optimal ausgenutzt werden, um durch die Verdichtung im Innenbereich der Kernstadt die Nachfrage nach Einfamilienhausbauplätzen teilweise zu decken und hierdurch den Umfang der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich für eine bauliche Nutzung zu begrenzen. Im Plangebiet können zwei zusätzliche Bauplätze entstehen. Die KFZ – Kennzeichen - Prägestelle soll erhalten bleiben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die Fläche derzeit nicht nach § 34 BauGB bebaubar ist.

## **2.2. Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen.

Das Plangebiet dient der Nachverdichtung im Innenbereich und entspricht den Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind.

zu Punkt 1)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Baugebietsfläche von 2.438 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die beurteilungsrelevante Grundfläche 975 m<sup>2</sup>. Diese bleibt deutlich unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB. Das FFH-Gebiet Landgraben-Dumme-Niederung befindet sich nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 2.500 Meter.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

### 2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Nordwesten der Kernstadt Salzwedel südlich der Straße Am Gesundbrunnen und östlich der Brunnenstraße. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

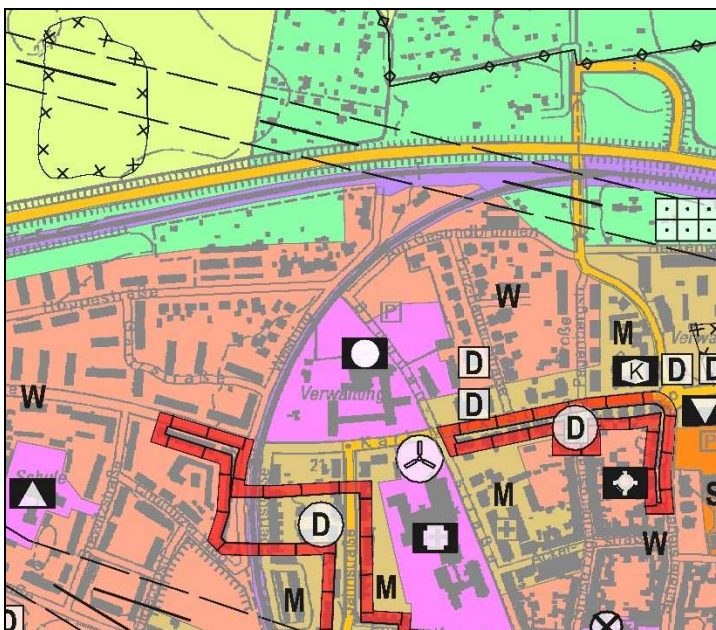
- im Norden von Westen beginnend, von der Südgrenze des Flurstücks 109 (ehemaliger Graben), der West- und der Südgrenze des Flurstücks 208 (Straße Am Gesundbrunnen), der West- und der Südgrenze des Flurstücks 213, der Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 215, der Südgrenze des Flurstücks 208 (Straße Am Gesundbrunnen), der Westgrenze des Flurstücks 168/117 und der West- und Südgrenze des Flurstücks 216
- im Osten von der Westgrenze der Flurstücke 171/117 und 172/117
- im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke 116/6 und 184/116 (Parkplatz des Altmarkkreises Salzwedel), weiter senkrecht über die Brunnenstraße verlaufend bis zur Westgrenze
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 156 (Verwaltungsgebäude des Altmarkkreises Salzwedel)

(alle Flurstücke Flur 64, Gemarkung Salzwedel).

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 156/117, 209 (teilweise), 212 und 214 der Flur 64 Gemarkung Salzwedel. An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

### 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 2020)

TK10©LvermGeoLSA  
Az.: G01-5008524-2014

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam.

Die verbindlichen Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S.160) verbindlich seit dem 12.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark aus dem Jahr 2005 dokumentiert. Für das Plangebiet sind keine standortkonkreten Vorrang- oder Vorbehaltsnutzungen festgelegt. Bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung der Planwerke war die Fläche im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung. Weitere Abstimmungserfordernisse auf der Ebene der Bebauungsplanung sind nicht erkennbar.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 2.885 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet umfasst Teile der Brachflächen südlich der Straße Am Gesundbrunnen und eine Fläche, die als Stellplatzanlage eines Betriebes, der KFZ – Kennzeichen anfertigt, genutzt wurde. Weiterhin einbezogen wurden Teile der Brunnenstraße.

#### **3.2. Bodenverhältnisse**

Gemäß der digitalen geologischen Karte 1 : 25.000 sowie nahegelegenen Bohrungen kommen im befragten Gebiet oberflächennah Sande und Tone vor. Der Grundwasserstand ist ca. 2 Meter unter der Geländeoberfläche zu erwarten. Die Geschütztheit ist ungünstig. Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen im Plangebiet bisher nicht bekannt. Es wird die Durchführung einer standortkonkreten und auf die Bauaufgabe ausgerichteten Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

Die Böden bieten für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignete Voraussetzungen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, wird empfohlen, im Rahmen der Baugrunduntersuchungen standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA-A138 durchzuführen. Auf die zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.

#### archäologische Bodendenkmale

Gemäß der Anlage 4 zum Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel ist das Plangebiet bisher nicht als archäologisches Flächendenkmal erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

## **4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1. Allgemeine Wohngebiete**

Für das Plangebiet wurde als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung, im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende Handwerksbetriebe oder freiberufliche Nutzungen in Wohngebäuden zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, Büros).

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Aufgrund der in die Kernstadt integrierten Lage ist ein genereller Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht erforderlich. Die KFZ -Kennzeichen - Prägestelle soll im Plangebiet erhalten bleiben. Dies ist dadurch gesichert, dass sie je nach der Einstufung als Handwerksbetrieb allgemein oder als sonstiger Gewerbebetrieb ausnahmsweise zulässig ist.

#### **4.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Traufhöhe, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe der Dächer festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung als Orientierung eine Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies soll für das Plangebiet aufgrund der innerstädtischen Lage zur Anwendung kommen.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies soll die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen vom Bautyp sogenannter Stadtvillen zulassen. Dementsprechend wurde die Traufhöhe auf 6,5 Meter und die Firsthöhe auf 9,5 Meter begrenzt. Als Traufhöhe ist die gedachte Schnittkante der Dachfläche mit der Außenfassade anzunehmen. Die Geschossflächenzahl wurde entsprechend der zulässigen Zweigeschossigkeit mit dem Doppelten der GRZ mit 0,8 festgesetzt.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Diese Festsetzung dient als Alternative zu den für Einfamilienhausgebiete in der Regel nicht mehr aufgestellten örtlichen Bauvorschriften. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 m eine Dachneigung von ca. 16 Grad.

#### **4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise mit der Begrenzung auf Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich. Die Baugrenzen lassen die Anordnung von Gebäuden weitgehend offen und orientieren sich am bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstand von 3 Meter. Eine stärkere Einschränkung ist für die Hinterliegerbebauung nicht erforderlich. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren.

Weiterhin wurde festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen einen Abstand von mindestens 3 Meter zu den öffentlichen Straßen einhalten müssen. Die Festsetzung soll verhindern, dass Nebenanlagen das Ortsbild an der Brunnenstraße bestimmen. Zwischen den Gebäuden und der Straße sollen in der Regel begrünte Flächen eingeordnet werden.

#### **4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus oder je Doppelhaus beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.

#### **4.4. Verkehrsflächen**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan umfasst nur die Flächen der vorgesehenen Wohnbaugrundstücke. Dies ist zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nicht ausreichend. Gemäß § 30 Abs.1 BauGB ist ein Bebauungsplan nur dann als qualifizierter Bebauungsplan einzustufen, wenn er auch örtliche Verkehrsflächen enthält. Sie gehören zu den Mindestfestsetzungen von Bebauungsplänen. Die Einbeziehung einer Teilfläche der Brunnenstraße, die die Erschließung für das westliche Grundstück im Plangebiet sichert, ist somit erforderlich. Die Erschließung des östlichen Teils des Plangebietes ist über eine privatrechtliche Zufahrt von der Straße Am Gesundbrunnen aus vorgesehen. Diese ist Bestandteil des Baugrundstücks und bedarf somit keiner gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Zufahrt die Anforderungen nach § 5 Abs. 1 Satz 4 BauO LSA hinsichtlich der Aufstellflächen für die Feuerwehr erfüllen muss, wenn Teile der baulichen Anlagen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen.

#### **4.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Bereits die Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt regelt in § 8 Abs.2, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Um verbindlich für Bauherren diesen Sachverhalt zu formulieren, wurde unterstützend der Ausschluss von Kies, Splitt und Schottergärten textlich festgesetzt. Stein- oder Schottergärten wirken sich negativ auf die ökologische Vielfalt aus. Sie bieten keinen Lebensraum für Bienen und Insekten. Weiterhin führen die aufgeheizten Steine im Sommer zu zusätzlichen Überwärmungen und wirken sich negativ auf das Stadtklima aus. Sie werden daher aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.



## **5. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Die Erschließung ist über die vorhandenen Straßen gesichert. Die weiteren Zuwegungen erfolgen privatrechtlich. Der VKWA fordert den Abschluss eines Erschließungsvertrages für den Anschluss an die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserkanalisation. Dieser ist durch den begünstigten Grundeigentümer abzuschließen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **6.1. Erschließung**

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e 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 Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann für das Plangebiet gewährleistet werden.

### Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Gebietes wurde unter Punkt 4.4. der Begründung erläutert. Durch die bestehenden Verkehrsflächen Brunnenstraße und Am Gesundbrunnen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

### Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Verband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA). Eine Trinkwasserversorgung ist durch einen Anschluss an die im Nordwesten des Plangebietes verlaufende Versorgungsleitung in der Straße Am Gesundbrunnen grundsätzlich möglich.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Soweit ein Anschluss an das Gasnetz gewünscht wird, ist dies mit der Avacon Netz GmbH durch den Bauherrn abzustimmen.
- Das Telekommunikationsnetz wird in Salzwedel überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Soweit die Bauherren Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz herstellen wollen, ist ein Antrag auf die Herstellung des Netzanschlusses zu stellen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf

von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- Träger der Abfallbeseitigung ist der Altmarkkreis Salzwedel. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Verband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA). Eine Schmutzwasserentsorgung ist durch einen Anschluss an den im Nordwesten des Plangebietes verlaufenden Kanal in der Straße Am Gesundbrunnen möglich.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung für die öffentlichen Flächen ist die Hansestadt Salzwedel. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder einer anderweitigen Nachnutzung oder Kreislaufführung zuzuführen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

#### Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 Meter um das Plangebiet wurden durch das Sachgebiet Straßenverkehr und Brandschutz überprüft. Die nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verband des Gas- und Wasserfaches e.V.) erforderliche Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden steht zur Verfügung. Der Grundschutz ist somit gesichert.

## **6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.41-22 "Wohngebiet Am Gesundbrunnen" ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

### 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> suspendiert.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine Ermittlung der Umweltbelange und deren Einstellung in die Abwägung ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich.

### Bestand und Bewertung nach Schutzgütern

#### Schutzgut Boden

Im Plangebiet bilden eiszeitliche (glazifluviale) und fluviatile Sedimente wie Sande / Kiese, Schmelzwassersande und Geschiebemergel die oberen Bodenschichten. Gemäß dem Bodentlas Sachsen-Anhalt werden diese durch staunasse Lehme und Tieflehme entlang der Jeetze

als Decksalm bis Salmtieflehmgleye überlagert. Der Landschaftsrahmenplan kartiert keine weiteren Bodenempfindlichkeiten für das Plangebiet. Die Böden werden den Siedlungsböden zugeordnet.

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden der bisher noch nicht baulich genutzten Bereiche eine allgemeine Bedeutung. Aufgrund der ehemals ausgeübten intensiven gärtnerischen Nutzung verbunden mit regelmäßigem Bodenumbruch und der Errichtung von Zäunen und Lauben ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes zwar beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbau-medium für stoffliche Einwirkungen sind durchschnittlich hoch ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund des regelmäßigen Bodenumbruchs durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen weisen aufgrund der siedlungsintegrierten Lage eine Eignung als Siedlungsfläche auf.

Die bereits baulich genutzten Bereiche sind anthropogen überprägt und teilweise versiegelt. Sie haben nur eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die Brunnenstraße wird als Verkehrsfläche genutzt. Die ehemaligen Gartenflächen weisen in der Regel Gebäude auf. Die Gehölze der ehemaligen Gärten bestehen überwiegend aus Ertragsobst und Ziergehölzen. Durch die Ruderalisierung haben sich weitere Laubgehölze entwickelt. Die Gartenflächen sind von allgemeiner Wertigkeit für das Schutzgut.

Die Biotoptypenkartierung im Plangebiet hat keine Hinweise ergeben, dass im Gebiet nach Gemeinschaftsrecht geschützte Pflanzen vorhanden sind. Aufgrund der örtlichen Ausprägung der Biotoptypen ist dies nicht zu erwarten.

Schutzgut Fauna

Das wesentliche Potential des Gebietes bilden die Gehölze in den Gärten als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte europäischer Vogelarten. Aufgrund der nutzungsbedingten Störungen sind hier nur ubiquitäre Arten mit geringen Lebensraumsprüchen zu erwarten.

Das Plangebiet bietet ein Potential für die Arten Ringeltaube, Aaskrähe, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Gelbspötter, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Klappergrasmücke, Amsel, Singdrossel, Rotkehlchen, Nachtigall, Haussperling, Heckenbraunelle, Grünfink, Bluthänfling, Stieglitz, Girlitz und Goldammer. Diese Arten sind auch in der Umgebung in Gärten und Kleingartenbereichen vorzufinden.

Für nach Gemeinschaftsrecht (§ 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG) geschützte Säugetiere (z.B. Fledermäuse), Reptilien (z.B. Zauneidechse), Amphibien, Käfer, Schmetterlinge, Libellen oder Mollusken bietet das Plangebiet keine geeigneten Voraussetzungen für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten.

Für das Schutzgut Arten haben die Gartenbereiche eine allgemeine Bedeutung.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Das im Nordwesten von Salzwedel gelegene Plangebiet weist einen Grundwasserflurabstand von ca. 2 Meter auf. Aufgrund des geringen Flurabstandes ist das Grundwasser gering geschützt. Über die Mächtigkeit der Grundwasserströme ist nichts bekannt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von West nach Ost in Richtung der Jeetze. Der Landschaftsrahmenplan bewertet die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen als hoch. Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich ausgewiesen. Das Grundwasser im Plangebiet ist als von allgemeiner Bedeutung einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist das Schutzgut Landschaft nicht betroffen.

#### Schutzgut Klima, Luft

Regionalklimatisch ist das Plangebiet der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,5 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West. Der Landschaftsrahmenplan ordnet das Plangebiet überwiegend dem Klimatop des Misch- und Übergangsklimas zu.

#### Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet dient seit der Nutzungsaufgabe der Gärten nicht mehr der Naherholung. Auf das Plangebiet wirken Lärmeinflüsse durch den südlich angrenzenden Parkplatz ein.

#### Schutzgut Kultur und Sachgüter

Gemäß der Anlage 4 zum Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel ist das Plangebiet bisher nicht als archäologisches Flächendenkmal erfasst.

#### Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

##### Schutzgut Biotope und Arten

Vom Eingriff ist mit den Gartenflächen ein Biotoptyp von allgemeiner Wertigkeit betroffen. Bei Durchführung der Planung geht ein Teil der Flächen durch die Versiegelung für das Schutzgut verloren. Ein Teil der Flächen wird weiterhin als Hausgarten genutzt. Der Verlust von bereits entwickelten Gehölzen in den Gärten stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut dar, der nach der Baumschutzsatzung der Hansestadt Salzwedel kompensiert wird.

Artenschutzrechtlich ist mit dem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten zu rechnen. Die hier zu erwartenden, verbreiteten Arten bauen ihre Nester in der Regel jährlich neu. Eine unzulässige Beeinträchtigung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten dieser Arten wird durch die gesetzliche Regelung, dass Gehölze im Plangebiet im Zeitraum zwischen dem 01.März und dem 30.September nicht beseitigt werden dürfen, vermieden. Aufgrund der Lebensraumansprüche der verbreiteten Arten finden diese im räumlichen Umfeld alternative Nistmöglichkeiten. Die lokale Population wird durch die Beseitigung der Gehölze nicht erheblich beeinträchtigt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten. Durch die Verminderung von Nistmöglichkeiten erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes.

##### Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden entstehen durch bau- und anlagebedingten Bodenabtrag und Versiegelung. Betroffen ist hier im Wesentlichen die Funktion des Bodens als Lebensraum und Teil des Naturhaushalts sowie die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes können durch die Bebauung maximal 975 m<sup>2</sup> Boden versiegelt werden. Der Eingriff ist die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel.

##### Schutzgut Wasser

Auswirkungen für das Grundwasser entstehen durch den Verlust von Infiltrationsfläche sowie durch die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch die Versiegelung von naturnahen Böden. Durch die Versiegelung durch die Bebauung ist außerdem von einem erhöhten Oberflächenabfluss auszugehen. Dies betrifft eine Fläche von ca. 975 m<sup>2</sup>. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Versiegelungen, Dachbegrünungen auf Nebenanlagen wie Garagen, Carports usw. könnte ein Teil des Oberflächenabflusses verzögert bzw. zur Versickerung gebracht werden.

Der Altmarkkreis Salzwedel weist darauf hin, dass Grundwasserabsenkungen (auch zeitweilig) wasserrechtlich erlaubnispflichtig sind. Erdwärmebohrungen und Brunnenbohrungen sind über die Landesbohrdatenbank und gegenüber dem Altmarkkreis Salzwedel SG Wasserwirtschaft einen Monat vor Beginn anzeigepflichtig.

#### Schutzgut Klima, Luft

Die Versiegelung führt zu einer Verringerung der Verdunstungsrate und Verlust von Frischluftentstehungsflächen. Für das örtliche Klima haben die Flächen keine besondere Bedeutung. Sie sind kein Bestandteil ausgeprägter Ventilationsbahnen.

Der Ausstoß von Verbrennungsabgasen durch Heizanlagen erhöht die Luftschadstoffemissionen. Besonders relevant sind hierbei die klimarelevanten Gase CO<sub>2</sub> und Stickoxide sowie gesundheitsschädliche Feinstäube. Durch die Nutzung regenerativer Energiequellen können die zusätzlichen Luftschadstoffemissionen minimiert werden.

#### Schutzgut Mensch

Die Planung beinhaltet die Neuanlage eines Wohngebietes nördlich des Parkplatzes des Verwaltungsgebäudes des Altmarkkreises. Der Parkplatz wird überwiegend durch die Beschäftigten des Altmarkkreises genutzt, die von Montag bis Freitag einmal am Tag an- und abfahren. Erhebliche Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die Planung nicht betroffen.

#### Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Soweit archäologische Kulturdenkmäler im Plangebiet festgestellt werden, können diese durch Sekundärerhaltung (Dokumentation) gesichert werden. Im Zuge der geplanten Bebauung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmälern und die Meldepflicht für archäologische Funde und Befunde zu beachten. Bei Einhaltung dieser Bestimmungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

## **7. 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. Dazu gehören:

- 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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die privaten Belange der Grundstückseigentümer berührt, deren Grundstücke sich im Plangebiet oder angrenzend befinden. Gefördert werden die privaten Belange der Grundstückseigentümer im Plangebiet. Mit der Entwicklung des Wohngebietes ist eine Wertsteigerung der Grundstücke verbunden. Die Belange der westlich angrenzenden Grundeigentümer werden hingegen beeinträchtigt. Auf der angrenzenden bisher ungenutzten Freifläche entsteht ein Wohngebiet, wodurch sich die Umgebung verändert und

Störeinflüsse durch Nachbarn zunehmen können. Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

## **8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.41-22 "Wohngebiet Am Gesundbrunnen" stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser in den allgemeinen Wohngebieten im Vordergrund. Dies hat eine hohe Bedeutung für die Hansestadt Salzwedel.

Beeinträchtigt werden die Belange von Natur und Landschaft insbesondere durch die Versiegelung von Böden. Auf Grundlage des § 13a BauGB ist den Städten die Möglichkeit gegeben, den Belangen der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen im Siedlungsbereich den Vorrang einzuräumen. Dies vermindert den Umfang von Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich.

Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Aufstellung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

## **9. Flächenbilanz**

	<u>Fläche</u>
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	2.885 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	2.438 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	447 m <sup>2</sup>

Hansestadt Salzwedel, Juli 2023

gez. Meinung

Meining  
Bürgermeister