



# Bauleitplanung der Hansestadt Salzwedel

## Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gewerbebeerweiterung Brückenstraße

Entwurf

Stand September 2023



Lage in der Stadt (Übersichtskarte Quelle: © GeoBasis-DE/LVermGeo ST Datenlizenz Deutschland -Namensnennung -Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Büro: Hempel + Tacke GmbH, Am Stadtholz 24-26, 33609 Bielefeld

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines</b> .....	3
<b>2. Örtliche Gegebenheiten</b> .....	3
<b>3. Raumordnung und Landesplanung</b> .....	4
<b>4. Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	5
<b>5. Flächenbedarf und Standorteignung</b> .....	6
<b>6. Inhalt der FNP-Änderung</b> .....	6
<b>7. Belange der Umwelt</b> .....	6
<b>8. Verkehr</b> .....	7
<b>9. Denkmalschutz und Denkmalpflege</b> .....	7
<b>10. Flächenbilanz</b> .....	7

## Begründung

zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Hansestadt Salzwedel.

### - Ortsteil Salzwedel-

- Verfahrensstand: Entwurf -

#### 1. Allgemeines

Ausgangslage für die FNP-Änderung ist das Bestreben des ansässigen Betriebes sich baulich zu vergrößern. Im Zuge dieser Änderung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden. Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist die 3. Änderung des FNP erforderlich, die auf einem Teil der Grünfläche gewerbliche Baufläche darstellt.

#### 2. Örtliche Gegebenheiten

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Rand der Hansestadt Salzwedel, ca. 1 km vom Zentrum Salzwedels entfernt. Begrenzt wird er im Norden und Süden durch Grünflächen. Im Osten grenzt der Straßenraum Nachtweidenweg an das Plangebiet und im Westen wird der Geltungsbereich durch das Gewässer Jeetze begrenzt.



Lage in der Stadt (Liegenschaftskataster Quelle: Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LVermGeo ST Datenlizenz Deutschland -Namensnennung -Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)))

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 11/3, Gemarkung Salzwedel, Flur 73. Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich eine Grünfläche mit Baum- und Grünbestand im Uferbereich der Jeetze. Unmittelbar an den Nachtweidenweg angrenzend befinden sich zwei Bestandsgebäude des ansässigen Betriebes. Das Betriebsgelände weist versiegelte Fläche auf.

Das Gelände wurde vor einigen Jahren aufgeschüttet und ist somit fast ausschließlich aus dem Überschwemmungsgebiet entfallen. Lediglich ein nordwestlicher Bereich befindet sich innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Auf Grund der derzeitigen Nutzung der Fläche als Grünfläche und zum Teil befestigten Flächen ist nicht mit schutzwürdigen Böden innerhalb der Plangebietsgrenzen zu rechnen.

### **3. Raumordnung und Landesplanung**

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

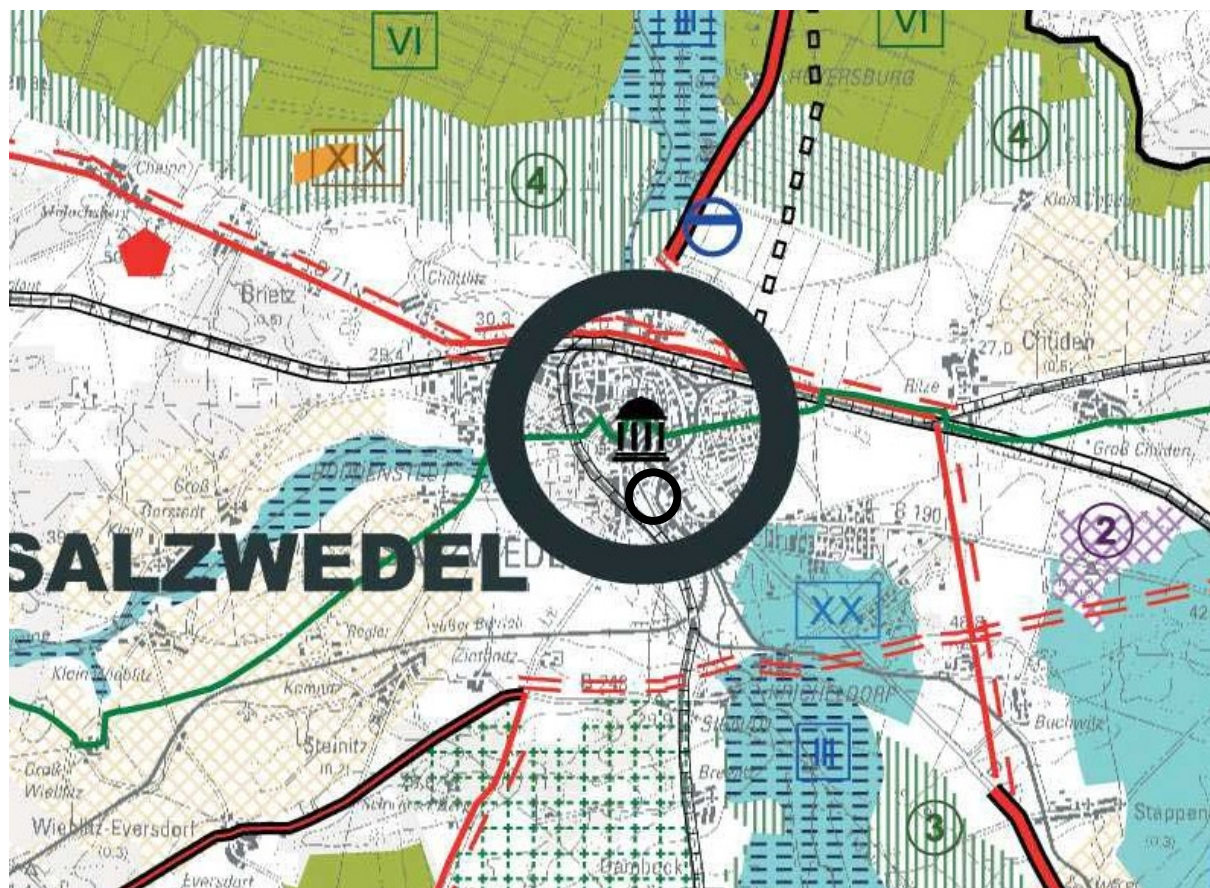
Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark (2005) dokumentiert. Gemäß dem Landesentwicklungsplan ist das Plangebiet Bestandteil des Siedlungsraumes des Mittelzentrums Salzwedel. Zusätzlich befindet sich die Fläche innerhalb eines Vorranggebietes für untertätige Rohstoffgewinnung. Darüber hinaus wird das Gebiet als Vorbehaltsgebiet für ein ökologisches Verbundsystem gekennzeichnet.

Der Regionale Entwicklungsplan Altmark 2005 weist Salzwedel als Regional bedeutsamer Standort für Kultur- und Denkmalpflege aus. Zusätzlich verläuft westöstlich durch Salzwedel der Altmarkrundkurs, ein regional bedeutsamer Radweg. Westlich des Plangebietes verläuft eine Schienenverbindung, welche seit längerer Zeit stillgelegt ist. Mit einer Beeinträchtigung des Naturgutes Wasser ist ebenfalls nicht zu rechnen.

Im Rahmen der FNP-Änderung soll der Geltungsbereich künftig im FNP als gewerbliche Baufläche und Grünfläche dargestellt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz gestellt.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde stellt nach Prüfung der Unterlagen wurde festgestellt, dass das Vorhaben nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist. Auswirkungen auf planerisch gesicherte Raumfunktionen sind nicht erkennbar. Aus diesem Grund kann von einer Konformität der Bauleitplanung zu den Zielen der Raumordnung ausgegangen werden.



Auszug Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark mit Lage des Änderungsbereiches (Regionale Planungsgemeinschaft Altmark, eigene Überarbeitung)

#### 4. Ziele und Zwecke der Planung

Ausgangslage für die Bauleitplanung ist der Umstand, dass der ansässige Betrieb eine bauliche Vergrößerung anstrebt.

Da dieses Vorhaben sich bauplanungsrechtlich nicht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes realisieren lässt muss eine Bebauungsplanänderung durchgeführt werden. Gemäß § 8 (2) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan entspricht nicht der geplanten Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Aus diesem Grund ist die 3. Änderung des FNP erforderlich, die auf einem Teil der Grünfläche gewerbliche Baufläche darstellt. Hierzu wird der FNP der Hansestadt Salzwedel entsprechend geändert, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen. Im Parallelverfahren zur FNP-Änderung erfolgt die 1. Änderung des B-Planes Nr. 07-91 „Brückenstraße“.

## **5. Flächenbedarf und Standorteignung**

Der Änderungsbereich weist eine besondere Eignung als Standort Gewerbebaufläche auf. Dies wird begünstigt durch die gute verkehrsbedingte Lage und die bereits bestehende Anbindung an die Gesamtstadt Salzwedel im Zusammenhang mit der Dringlichkeit der Vergrößerung des Betriebes. Zusätzlich weist der Standort momentan schon einen Firmenstandort mit Betriebsgebäuden auf, welche vergrößert werden sollen. Das Vorhaben stellt folglich keine Neuansiedlung dar. Der Flächenbedarf stellt sich mit 0,7 ha als gering dar.

## **6. Inhalt der FNP-Änderung**

Im zurzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Grünfläche dargestellt. Zur Umsetzung der Planungsabsichten ist die 3. Änderung des FNP erforderlich, die auf einem Teil der Grünfläche gewerbliche Baufläche darstellt. Im Bereich der Jeetze und im Nordwesten des Gebietes bleibt die Grünfläche erhalten, um den Belangen von Natur und Landschaft gerecht zu werden.

Insgesamt ergibt sich so für den Änderungsbereich des FNP eine Fläche von ca. 0,7 ha. Davon werden 0,4 ha in gewerbliche Fläche umgewandelt. Von der Fläche bleiben 0,3 ha als Grünfläche.

## **7. Belange der Umwelt**

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der 3. Änderung des FNP Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, so dass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung vorliegt.

Darüber hinaus sind keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar, die im Rahmen einer eigenständigen Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung festgestellt werden könnten.

Die Würdigung der Belange des Artenschutzes erfolgt im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07-91 „Brückenstraße“ bezogen auf das Erweiterungsvorhaben des ansässigen Gewerbebetriebes. Hierzu wurde mittels einer artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-91 „Brückenstraße“ in Verbindung mit der 3. Änderung

des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Salzwedel unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG auslöst.

## 8. Verkehr

Der Änderungsbereich wird über den Nachtweidenweg erschlossen. Dieser bildet den Anschluss an die Hauptverkehrsstraße Brückenstraße, welche eine wichtige Verkehrsverbindung der Stadt darstellt. Durch die gute verkehrliche Anbindung und der im Umfeld befindlichen Gewerbegebiete eignet sich der Standort als Gewerbegebietsfläche.

## 9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch im direkten Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (DSchG NW). Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden somit nicht berührt.

Dessen ungeachtet gilt:

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs. DenkmSchG LSA).

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen. Laut einer Stellungnahme der Denkmalbehörde sind gemäß § 9 Abs. 3 des DenkmSchG LSA Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

## 10. Flächenbilanz

	<b>Bestandsflächen</b>	<b>Flächen - Neufassung</b>
Grünfläche	ca. 0,7 ha	ca. 0,3
Gewerbliche Baufläche		ca. 0,4
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 0,7 ha</b>	<b>ca. 0,7 ha</b>