



Bauleitplanung der Hansestadt Salzwedel

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 07-91 „Brückenstraße“ – 1. Änderung und Ergänzung

Entwurf

Stand September 2023



Lage in der Stadt (Übersichtskarte Quelle: Geobasisdaten © 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

1. Rechtsgrundlagen.....	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1 Allgemeine Ziele und Zwecke sowie städtebauliches Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2 Beurteilungsrahmen für den Bebauungsplan	5
2.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.....	5
2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
2.5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3. Bestandsaufnahme.....	8
3.1 Größe des Geltungsbereiches	8
3.2 Nutzungen im Bestand	8
3.3 Schutzgebiete, geschützte Biotope	8
3.4 Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen.....	9
3.5 Leitungen und Kanäle im Plangebiet.....	10
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	11
4.1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet.....	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Überbaubare Flächen, Bauweise.....	12
4.4 Verkehrsflächen.....	13
4.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
5. Durchführung des Bebauungsplanes – Kosten.....	14
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange.....	14
6.1 Erschließung	14
6.1.1 Verkehrserschließung.....	15
6.1.2 Ver- und Entsorgung.....	15
6.2 Wirtschaftliche Belange.....	17
6.3 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	17
7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	21
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	21
9. Flächenbilanz	21

1. Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember geändert worden ist;
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (kVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Juni 2022 (GVBl. LSA S. 130).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1 Allgemeine Ziele und Zwecke sowie städtebauliches Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet südlich der Brückenstraße und östlich der Jeetze in der Hansestadt Salzwedel stellt momentan eine überwiegend begrünte Fläche mit einem Gewerbebetrieb an der nordöstlichen Grenze dar. Das Betriebsgelände umfasst zwei Hallengebäude mit umlaufender befestigter Fläche. Südwestlich grenzt das Plangebiet an den Flusslauf der Jeetze, welcher von Süden nach Norden weiter Richtung Elbe fließt. Entlang des im Geltungsbereich liegenden Uferbereiches befindet sich Grünbestand.

Im Osten grenzt das Plangebiet an den Nachtweidenweg über welchen die Zufahrt auf das Grundstück ermöglicht wird. Im Nordosten erfolgt der Anschluss des Nachtweidenweges an die Hauptverkehrsstraße Brückenstraße.

Südöstlich grenzt eine Ausgleichsfläche (Biotopschutzfläche) des Bebauungsplans Nr. 10-92 „Gardelegener Straße-Windmühlenbreite“ (Stadteigentum, gegenwärtig Weidelandnutzung) an das Plangebiet.

Der seit 1992 rechtskräftige Bebauungsplan 07-91 „Brückenstraße“ stellt den Geltungsbereich als extensive Weidelandnutzung dar. Zwischen dem Plangebiet und der Jeetze ist ein schmaler Streifen als öffentliches Grün und nördlich der Brückenstraße ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die GRZ beträgt für dieses Gebiet 0,5 und die GFZ ist auf 1,0 festgelegt. Zugelassen ist eine Gebäudehöhe von 7 m und eine zweigeschossige Bauweise.

Zusätzlich ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel als Höchstwert in dB (A) mit 60 Tagwert und 45 Nachtwert festgelegt.

Um einen Abstand zur Jeetze zu gewinnen und zu Kompensationszwecken ist eine Fläche von 20 m als private Grünfläche festgesetzt. Die restlichen Flächen des Bebauungsplanes sind zum einen ebenfalls als extensive Weidelandnutzung und als private Gartenlandnutzung festgelegt. Des Weiteren ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgelegt mit dem Hinweis „unbefestigter Weg“.

Der Nachtweidenweg als Erschließungsstraße wurde zusätzlich zum Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 07-91 „Brückenstraße“ in den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung mit aufgenommen.

Ziel der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 07-91 „Brückenstraße“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit sich der ansässige Betrieb gebäudetechnisch vergrößern kann. Auf Grund hoher Nachfrage plant das Unternehmen eine bauliche Vergrößerung des Gewerbebaus. Auf Grund der Tatsache, dass der Betrieb schon viele Jahre innerhalb des Plangebietes geduldet wurde, keinen Störfaktor dargestellt hat und sich in der Nähe eines weiteren Gewerbegebietes befindet, ist eine Unternehmensvergrößerung städtebaulich begründbar. Die Erweiterungsmöglichkeit des Betriebes wird auf das festgesetzte Baufeld beschränkt.

Zusätzlich kommen Aspekte der Innenentwicklung zum Tragen, da das Gebiet in unmittelbarer Umgebung an bebaute Strukturen anschließt, wie ein nordwestlich angrenzendes Gewerbegebiet und die nordöstlich liegende Feuerwehr. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Nachtweidenweg, welcher an die Hauptverkehrsstraße Brückenstraße anschließt.

Da das Vorhaben des Betriebes nicht mit den Festsetzungen des Ursprungsplanes zu vereinbaren ist (extensive Weidelandnutzung) ist die Notwendigkeit der Änderungen geboten. Der Bebauungsplan dient den Belangen der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8a und c BauGB.

Da bei dem geplanten Vorhaben abwägungsrelevante Umweltbelange nicht auszuschließen sind, soll die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 07-91 „Brückenstraße“ im Normalverfahren erfolgen.

Nachdem die Frühzeitige Beteiligung abgeschlossen ist, soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 2 BauGB) durchgeführt werden.

2.2 Beurteilungsrahmen für den Bebauungsplan

Bei dem Bebauungsplan 07-91 „Brückenstraße“ – 1. Änderung in der Hansestadt Salzwedel handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der für die Entwicklung des Gebietes Rahmenseetzungen vorgibt, ohne einen konkreten Vorhabensbezug aufzuweisen.

Gegenstand der Untersuchungen im Rahmen Bebauungsplanänderung und Ergänzung sind die plangegebenen Auswirkungen, das heißt die Auswirkungen, die bei typisierender Betrachtung durch die Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Gewerbebetriebe entstehen können.

2.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des rechtverbindlichen Bebauungsplans 07-91 „Brückenstraße“.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- Im Norden durch der Brückenstraße vorgelagerte Grünflächen (Flurstücke 11/1, 11/2, 11/4)
- Im Süden durch eine Ausgleichsfläche/Biotopschutzfläche (Flurstück 116/11, 117/11)
- Im Westen durch die Jeetze (Flurstück 73/60)
- Im Osten durch den Nachtweidenweg (Flurstück 99/49)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

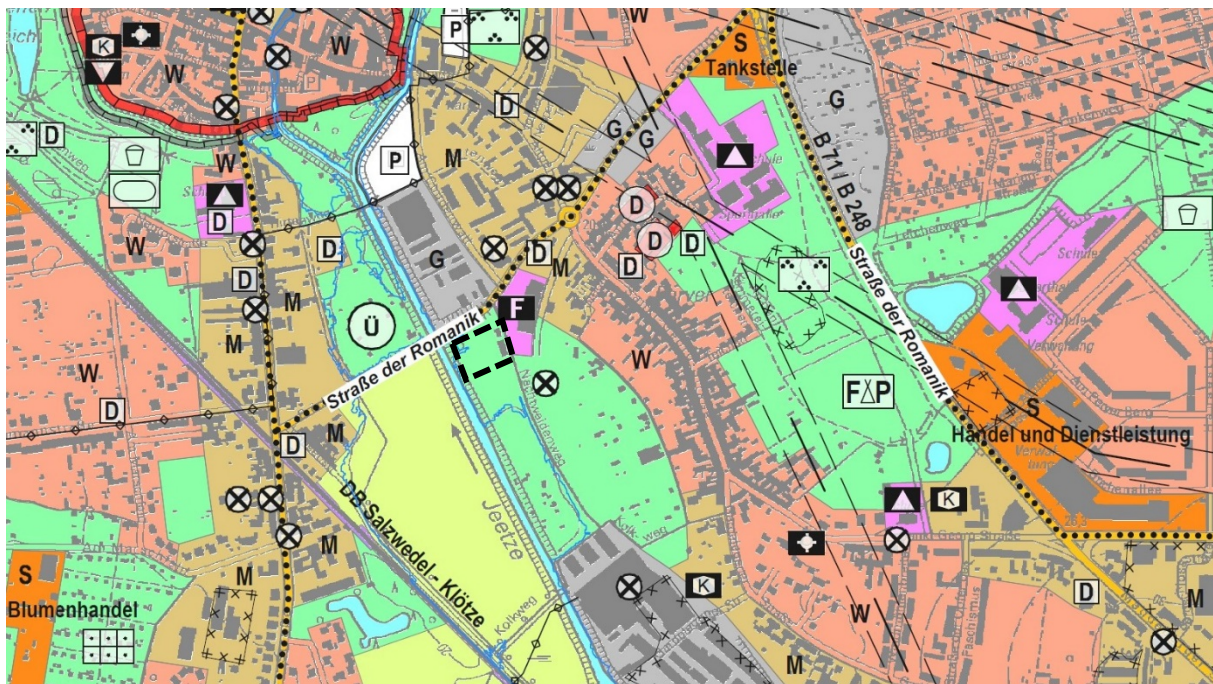
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- Im Norden und Süden Grünflächen/Weideland
- Im Westen Gewässer
- Im Osten öffentliche Verkehrsfläche.

Es bestehen keine Konflikte zwischen dem Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Nutzungen. Östlich befindet sich der Standort der Feuerwehr Salzwedel mit Zufahrt von der Brückenstraße. In nördlicher Richtung befindet sich ein Gewerbegebiet mit unterschiedlichen Nutzungen wie einen Getränkehandel, eine GmbH für Werbung und Nutzungen im Bereich Verkehrstechnik, Gerüstbau, Heizung- und Sanitärbetrieb, Flüssiggasbetrieb und einen Schlüsseldienst. Südlich und westlich schließen sich Grünflächen/Weideland an.

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Salzwedel wurde am 24.06.2020 rechtskräftig. Bebauungspläne werden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt jedoch für das Gebiet eine Grünfläche dar.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

(Quelle: Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA 2022/G01-5008524-2014)

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung und Ergänzung soll abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ein Gewerbegebiet entwickelt werden. Im Zuge eines erforderlichen Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist der Flächennutzungsplan zu ändern und den Zielen der Bauleitplanung anzupassen. Das Ziel der 3. Änderung „Brückenstraße“ des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes ist die Darstellung des Geltungsbereiches als Gewerbliche Baufläche und Grünfläche im Uferbereich der Jeetze.

2.5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Bebauungsplanänderung und Ergänzung nicht betroffen.

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 bedeutsamer Radweg. Westlich des Plangebietes und der Jeetze verläuft in ca. 200 m Entfernung eine Schienenverbindung, welche seit längerer Zeit stillgelegt ist.

Die Fläche ist durch die bereits errichteten Oberflächenbefestigungen für den ansässigen Betrieb in ihrer Nutzungsmöglichkeit für die Weidelandnutzung erheblich beeinträchtigt und wird als solche nicht mehr genutzt. Die Planung ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Das Vorhaben ist nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend. Auswirkungen auf planerisch gesicherte Raumfunktionen sind nicht erkennbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Größe des Geltungsbereiches

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 0,7 Hektar. Die Flächen befinden sich im Eigentum des ansässigen Betriebes.

3.2 Nutzungen im Bestand

Die Nutzung im Bestand ist als maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft heranzuziehen. Der ansässige Betrieb nutzt zurzeit zwei Hallengebäude, welche direkt an den Nachtweidenweg angrenzen. Eine befestigte Fläche ermöglicht Lager- und Rangierfläche. Der größte Bereich der Fläche weist jedoch eine Grünfläche mit Baumbestand auf.

Das Plangebiet wird durch den Nachtweidenweg erschlossen, welcher von der Brückenstraße abzweigt.

3.3 Schutzgebiete, geschützte Biotope

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines FFH-Gebietes. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist die „Beeke-Dumme-Niederung“ (FFH0288LSA) welche sich ca. 850 m nordwestlich des Plangebietes befindet. Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung befindet

sich kein Vogelschutzgebiet. Eine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) durch die Planung kann ausgeschlossen werden.

Die Jeetze stellt ein Gewässer 1. Ordnung dar. Südöstlich an das Plangebiet grenzt ein Gewässer zweiter Ordnung (1.300/005).

3.4 Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Die Aussagen zu den Bodenverhältnissen im Rahmen der Begründung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung und Ergänzung beschränken sich im Wesentlichen auf die Frage der Bodenbelastungen und die Tragfähigkeit des Bodens. Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit aufgeschüttet, um bessere Bebaubarkeit zu erlangen.

Bodenbelastungen

Laut dem Altmarkkreis Salzwedel sind in dem nach § 9 BodSchAG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) keine Altlastverdachtsflächen und Altlasten erfasst.

Werden bei den Erdbauarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen. Gemäß § 3 BodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde. Grundstückseigentümer sowie Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für Boden und Gewässer zu ergreifen. Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontaminationen führen.

Geologie

Durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche, bspw. in Form von Erdfällen, sind dem LAGB im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt. Gemäß der digitalen Geologischen Karte und nahegelegenen Bohrungen liegen im betreffenden Bereich unter Geländeoberkante oberflächennah anthropogene Ablagerungen vor.

Denkmalschutz

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 der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA).

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen. Gemäß § 9 Abs. 3 des DenkmSchG LSA sind 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.

Bergbau

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes „Struktur Altmark / außer Salzstock Peckensen“ Nr. III-A-a/h-49/90/847. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt nicht vor.

3.5 Leitungen und Kanäle im Plangebiet

Das Gebiet kann an die vorhandene Versorgung, welche durch Kanäle und Leitungen im Nachweidenweg gesichert ist, angeschlossen werden. Es verlaufen keine Kanäle oder Leitungen durch das Plangebiet.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird die Fläche als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

In Gewerbegebieten sind zulässig gemäß § 8 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

In Gewerbegebieten sind unzulässig gemäß § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

dies begründet sich durch die Erzeugung eines zu hohen Verkehrsaufkommens, welches der Nachtweidenweg nicht im Stande ist aufzunehmen.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

sind nicht zulässig. Dies begründet sich durch die vorgesehene reine gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes. Zusätzlich sollen mit der Unzulässigkeit der Betriebswohnungen ein Nutzungskonflikt zwischen Wohnnutzung und gegebenenfalls auftretenden gewerblichen Emissionen vermieden werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, und die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Dies entspricht dem Regelungsumfang gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entgegen dem laut BauNVO § 17 genannten Orientierungswert für Gewerbegebiet von 0,8 mit 0,6 festgesetzt, um sicherzustellen, dass

eine angemessene Versiegelung stattfindet, da das Plangebiet einen hohen Anteil an mesophilen Grünland und Obstbaumreihen aufweist. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die Grundstücksfläche auch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO angeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 versiegelt werden. Der Versiegelungsgrad ist damit auf 80 % begrenzt.

Die Geschossflächenzahl wurde mit 1,2 festgesetzt, um die Höhe der Gebäude zusätzlich zu beschränken. So kann bei maximaler Auslastung der Grundflächenzahl eine maximale Geschossanzahl von zwei realisiert werden.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen dient der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 7 m entspricht in der Regel den betrieblichen Anforderungen. Darüber hinaus entspricht diese Festsetzung dem rechtsverbindlichen B-Plan 07-91 „Brückenstraße“ für das Gewerbegebiet nördlich der Brückenstraße. Die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe für das Gewerbegebiet bezieht sich auf die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage über dem unteren Bezugspunkt. Der untere Bezugspunkt stellt die Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen Verkehrsfläche (in der Straßenmitte), gemessen mittig zu der straßenseitigen Grundstücksgrenze, zu der der Haupteingang der baulichen Hauptanlage bei Eckgrundstücken orientiert ist.

Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige straßenseitige Außenwandlänge der einzelnen baulichen Hauptanlage maßgebend.

4.3 Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, die die Anordnung der Baukörper im Plangebiet weitgehend offenhalten. Die vordere Baugrenze orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden, die bestehen bleiben sollen. Sie liegt daher direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche. Im Bereich zum angrenzenden Grundstück im Südosten wird ein 5 m breiter Abstand eingehalten. Zur Jeetze beträgt der Abstand vom Uferbereich 30 m und zum nördlichen Graben 17 m. Im westlichen Bereich des Gewerbegebietes ist die Ecke abgeschrägt, so dass die Grünfläche einen höheren Flächenanteil aufweisen kann. Zusätzlich wird die überbaubare Fläche verkleinert und der

Forderung des Altmarkkreises nach einer geringeren Flächeninanspruchnahme nachgekommen.

Die Stellung der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen und bedarf nicht der Steuerung durch den Bebauungsplan. Baulinien waren somit nicht festzusetzen.

Bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, um das Parken auf der als private Grünfläche festgesetzten Fläche zu verhindern.

4.4 Verkehrsflächen

Der Anschluss des Plangebietes an das Straßennetz erfolgt über den bestehenden Nachtweidenweg.

Die Verkehrsfläche des Nachtweidenweges muss bei Baubeginn ertüchtigt werden, um eine gesicherte Erschließung gewährleisten zu können. Zusätzlich ist darauf zu achten den vorhandenen Radweg zu erhalten und eine bedarfsgerechte Trennung der Verkehrsnutzer zu schaffen.

In der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes 07-91 „Brückenstraße“ heißt es, dass die Fortsetzung des Nachtweidenweges in Richtung Süden ausschließlich als Zufahrt zu landwirtschaftlichen Flächen ausgebildet werden soll, da sonst eine versetzte Kreuzungsanordnung entstehen würde. Durch die Bebauungsplanänderung und Ergänzung entsteht nur in einem geringen Maß eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Es wird lediglich eine Unternehmensvergrößerung geplant, wodurch ggfs. einige weitere LKW-Lieferungen und PKW-Fahrten entstehen.

4.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Ursprungsplan wurde das Plangebiet als Fläche für eine extensive landwirtschaftliche Nutzung – extensive Weidelandnutzung- festgesetzt. Mittlerweile hat sich ein üppiger Baum- und Grünbestand entlang des Uferbereiches der Jeetze entwickelt, welcher im Zuge der 1. Änderung und Ergänzung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 BauGB festgesetzt

wird. Zusätzlich wird eine private Grünfläche mit einer Breite von 30 m von der Jeetze bis zum Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Grünfläche wird nach Norden ausgedehnt und weist dort eine Breite von 17 m auf.

Der Verlauf des Überschwemmungsgebietes befindet sich dadurch innerhalb der Grünfläche, und es wird ein ausreichender Abstand zwischen der Jeetze und dem Gewerbegebiet eingehalten. Es können so bauliche Maßnahmen und eine höhere Versiegelung ausgeglichen werden.

Gemäß der Baumschutzsatzung ist die vorhandene Kastanie im westlichen Bereich des Plangebietes als erhaltenswerter Baum festgesetzt.

5. Durchführung des Bebauungsplanes – Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert Erschließungsmaßnahmen. Der unbefestigte und zerfahrene Weg ist für eine erweiterte gewerbliche Nutzung mit An- und Abfahrverkehr durch den Bauherren auszubauen. Details werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Hansestadt Salzwedel entstehen durch die Bebauungsplanänderungen und Ergänzung keine Kosten. Es wird in einem städtebaulichen Vorvertrag die Übernahme der Planungskosten durch den Investor vereinbart.

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 eines Gewerbegebietes 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 gewährleistet werden.

6.1.1 Verkehrserschließung

Die Belange der Verkehrserschließung sind durch den Bebauungsplan betroffen, da die vorhandene Erschließung ungenügend ist. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes ist die Gewährleistung einer angemessenen verkehrlichen Erschließung erforderlich. Der vorhandene Nachtweidenweg, welcher als Erschließungs- und Verbindungstraße zur Hauptstraße Brückenstraße dient, muss ertüchtigt werden. Es ist zusätzlich darauf zu achten, den vorhandenen Radweg zu erhalten und eine bedarfsgerechte Trennung der Verkehrsnutzer zu schaffen.

6.1.2 Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Verband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA). Telefonisch wurde mitgeteilt, dass eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, auf Grund der derzeitigen Nutzung grundsätzlich möglich ist. Die entsprechenden Versorgungsleitungen sind am Nachtweidenweg vorhanden. Der Umfang der erforderlichen Trinkwasserversorgung ist nach Ermittlung des Bedarfes mit dem VKWA abzustimmen.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Ein Anschluss an das Elektroenergieversorgungsnetz ist möglich.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Es befinden sich Gasleitungen im Nachtweidenweg. Ob diese Leitung für einen Gasanschluss genutzt werden kann oder soll, ist zwischen der Avacon Netz GmbH und den zukünftigen Bauherren abzustimmen.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. 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. Die Abfallentsorgung erfolgt über die Brückenstraße, da der Nachtweidenweg aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeiten nicht angefahren werden kann. Die Mülltonnen müssen dementsprechend an den Abfuhrtagen an die Brückenstraße gebracht werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Verband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA). Es ist durch den VKWA zu prüfen, ob ein Anschluss an die zentrale Schmutzwasserentsorgung grundsätzlich möglich ist und entsprechende Kanäle im Nachtweidenweg vorhanden sind. Der Umfang des Anschlusses ist nach Ermittlung des Schmutzwasseraufkommens mit dem VKWA abzustimmen.
- Die Beseitigung des Niederschlagswassers der privaten Grundstücke ist gemäß § 79b Abs. 1 WH LSA Aufgabe des Grundstückseigentümers. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah zur Versickerung gebracht, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Nach den Daten des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ist flurnahes Grundwasser in den gewachsenen Böden, unter möglicherweise mächtiger Auffülle, zu erwarten. Aus diesem Grund sind die Bedingungen für Versickerung und Verrieselung nach ersten Einschätzungen sehr ungünstig. Es wird eine Regenrückhaltung auf dem Grundstück mit einer gedrosselten Einleitung des Landabflusses in das angrenzende Gewässer der Jeetze geplant. Hierfür ist ein entsprechender Antrag im Baugenehmigungsverfahren zu stellen.
- Belange der Löschwasserbereitstellung
Die Bereitstellung von Löschwasser ist keine satzungsgemäße Aufgabe des kommunalen Wasserversorgers (VKWA). Löschwasser aus dem Leitungsnetz steht nur zur Branderstbekämpfung zur Verfügung. Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist daher in Abhängigkeit der anzusiedelnden Gewerbenutzung in Eigenverantwortung sicherzustellen. Auf Grund der Nähe zum Fließgewässer Jeetze und der unmittelbar angrenzenden Feuerwehr und somit dem Zugang zu einem auf dem Gelände befindlichen Löschteich sind keine Probleme bezüglich der Löschwasserbereitstellung vorhanden. Der Nachweis der Löschwasserversorgung

wurde seitens der Stadt Salzwedel erbracht, demnach ist der Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet.

6.2 Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a und 8c BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes. Seitens der Hansestadt Salzwedel wird diesem Belang ein erhebliches Gewicht beigemessen. Durch die Bebauungsplanänderung und Ergänzung werden bedarfsgerechte Flächen für die Erweiterung des ortsansässigen Betriebes bereitgestellt.

6.3 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Bebauungsplanänderung und Ergänzung hat erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes¹ geprüft und daher in der Begründung zum Bebauungsplan nur summarisch betrachtet. Die Bebauungsplanänderung und Ergänzung hat nachteilige Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft, da ein Gewerbebetrieb erweitert wird und somit weitere Teile der vorhandenen Grünfläche versiegelt werden.

Für die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen erforderlich. Nachfolgend werden die Maßnahmen für die verbleibenden Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut Tiere

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass

¹ Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07-91 „Brückenstraße“ in Verbindung mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Salzwedel, Sachsen-Anhalt, Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein -Hirschberg; März 2023

bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Die zu erhaltenden und an das Plangebiet angrenzenden Gehölze sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden

Schutzgüter Fläche und Boden

Bei Realisierung des Vorhabens ist ein Verlust bzw. eine nachhaltige Veränderung der anstehenden Bodentypen nicht zu vermeiden. Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden (natürlicher oder auch anthropogen geprägter Böden) in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf die Vorhabensfläche und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten grundsätzlich die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten). 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 der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen.

Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben wird nicht in das Grundwasser eingegriffen. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die folgenden Maßnahmen sind dennoch bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung Wasser gefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit Wasser gefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen
- ggf. Versickerung von anfallendem Grundwasser aus Wasserhaltung

Anwendung der Eingriffsregelung

Entsprechend der rechtlichen Vorgaben sind die nach Realisierung der Minderungsmaßnahmen verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach der Richtlinie über die Bewertung und Eingriffsbilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (MLU 2009).

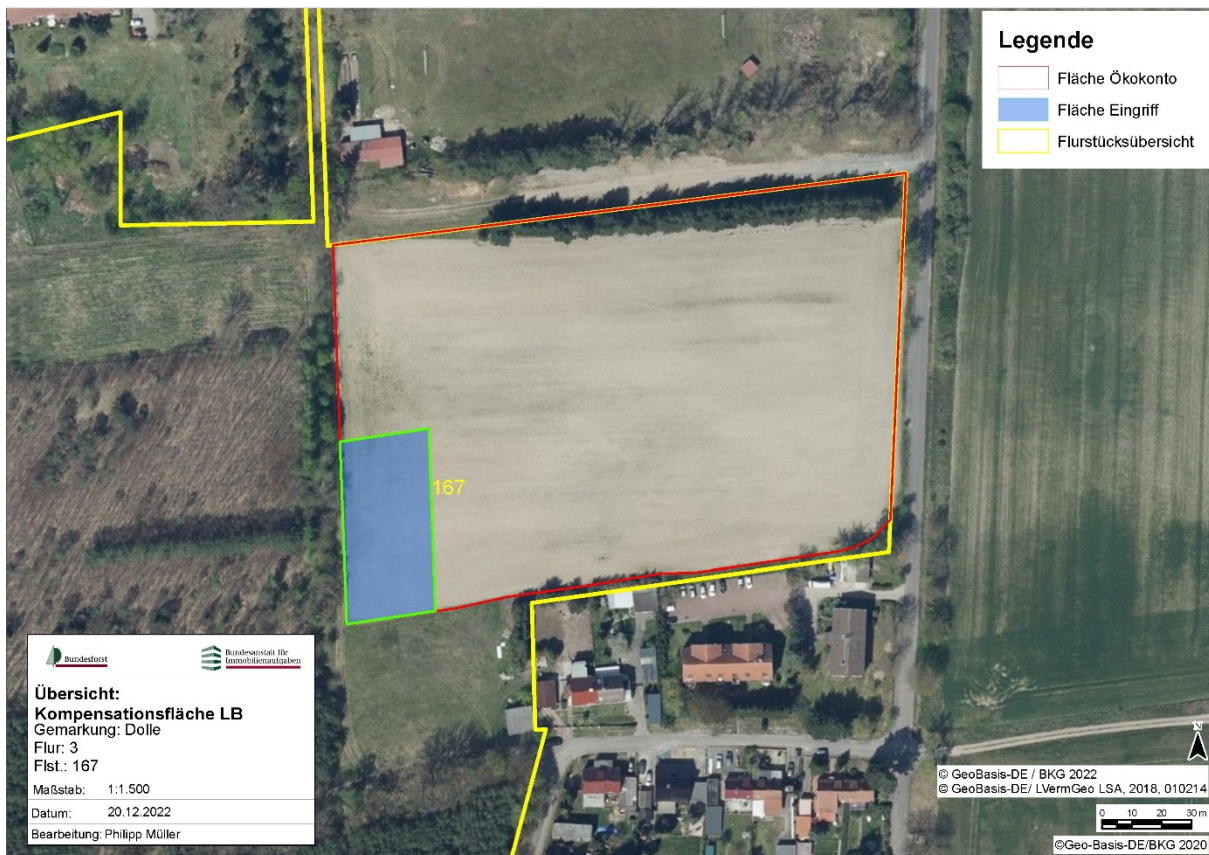
Für die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffsfolgen ist die Ausgangssituation der unmittelbar vom Eingriff betroffenen Flächen und der zu erwartende Zustand nach Durchführung des Eingriffs zu erfassen. Für die Berechnung wurde die Bestandssituation angenommen und nicht der rechtskräftige Bebauungsplan, da dieser auf Grund der vorherrschenden Bebauung nicht angewendet werden konnte.

Die Gesamtfläche ist dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zuzuordnen und differenziert zu bewerten.

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wurde mit einem Wertpunktedefizit von **27.387** Biotoppunkten bewertet.

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird auf einer anerkannten Ökokontofläche des Landkreises Börde nachgewiesen (siehe folgende Abbildung). Es handelt sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche, die zu extensivem Grünland entwickelt werden soll. Darüber hinaus wird eine Douglasien-Baumreihe durch eine ökologisch hochwertigere Strauch-Baumhecke ersetzt.

Die Ökokontofläche ist ca. 2,33 ha groß und umfasst einen Teil des Flurstücks 167 der Flur 3 in der Gemarkung Dolle. Damit gilt der Ausgleich als vollständig erbracht.



Darstellung der Ökokontofläche des Landkreises Börde mit eingetragener externer Kompensationsfläche (Blau) (Quelle: Geobasisdaten © GeoBasis-DE/BKG 2022 | © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2018, 01024)

Auswirkungen der Bebauungsplanänderung und Ergänzung auf die Belange des Artenschutzes

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben wurde im Rahmen einer Artenschutzprüfung² untersucht, ob gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten sowie der betrachtungsrelevanten Arten wird unter Berücksichtigung der schon im Umweltbericht genannten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen werden im Zusammenhang mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 07-91 „Brückenstraße“ in Verbindung mit

² Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07-91 „Brückenstraße“ in Verbindung mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Salzwedel, Sachsen-Anhalt, Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein -Hirschberg; März 2023

der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Salzwedel keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG ausgelöst.

7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind nicht erkennbar.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 07-91 „Brückenstraße“ in der Hansestadt Salzwedel steht die Förderung wirtschaftlicher Belange im Vordergrund. Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die bauliche Nutzung der als Grünfläche genutzten Teilfläche beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung wird durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist nicht erkennbar. Weitere Beeinträchtigungen öffentlicher Belange, die der Abwägung bedürfen, sind nicht erkennbar durch die Bebauungsplanänderung und Ergänzung betroffen.

9. Flächenbilanz

	Flächen Bestand	Flächen Ursprungsplan Nr. 07-91 „Brückenstraße“	Flächen B-Plan Nr. 07-91 „Brückenstraße“ 1. Änderung und Ergänzung
Gesamtfläche des Plangebietes	0,7 ha	0,6 ha	0,7 ha
Gewerbegebiet	0,08 ha	0 ha	0,3 ha
Grünfläche	0,62 ha	0,6 ha	0,3 ha
Verkehrsfläche	0,1 ha	0 ha	0,1 ha