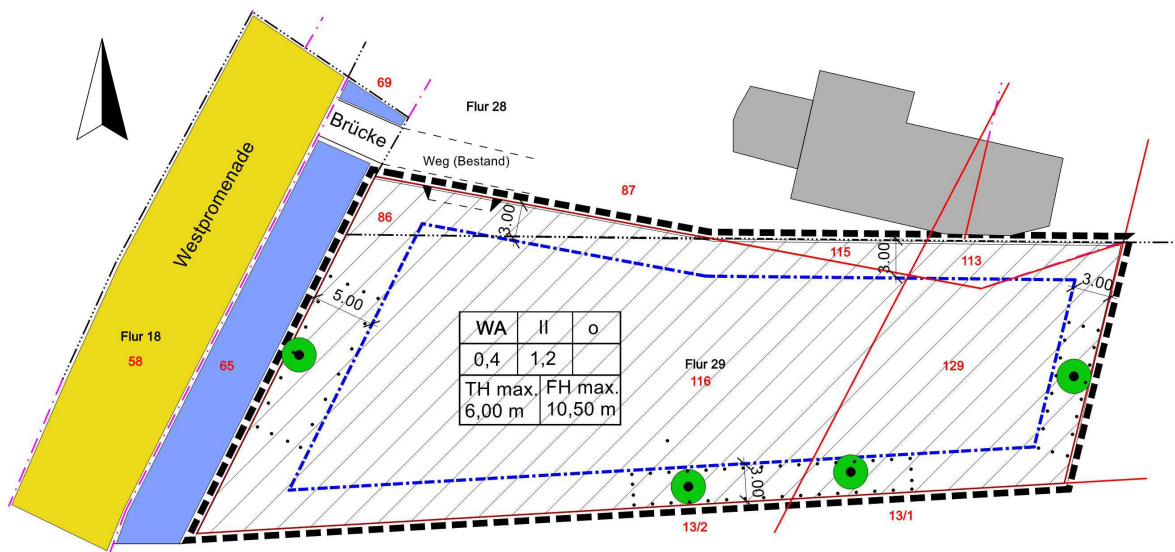


**Bebauungsplan Nr. 2/21  
„Westpromenade“ § 8 BauGB  
Allgemeines Wohngebiet  
Stadt Kalbe (Milde)**



Begründung

**Stadt Kalbe  
(Milde)**



***Stand: Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung***

Stand: 21.06.2021

bearbeitet:  
Dipl.-Bauingenieur  
Peter Winterhoff  
P & B  
Planungs- & Beratungsbüro  
Jahrsauer Weg 2  
29410 Salzwedel

# **B E G R Ü N D U N G**

## **zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/21 „Westpromenade“ Allgemeines Wohngebiet 39624 Kalbe (Milde)**

Auftraggeber:	Dirk Dornblüth Westpromenade 7 39624 Kalbe (Milde) über Stadt Kalbe (Milde) Schulstraße 11 39624 Kalbe Milde
Planung:	P & B Planungs- und Beratungsbüro Jahrsauer Weg 2 Ortsteil Pretzier 29410 Salzwedel
Bearbeiter:	Dipl.- Bauing. Peter Winterhoff

## INHALTSVERZEICHNIS

### Teil 1 Begründung

	Seite
Deckblatt	
Inhaltsverzeichnis	3
1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	5
2. Verfahren	
2.1 Voraussetzungen	5
2.2 Plangrundlagen	5
2.3 Rechtsgrundlagen	5
3. Lage und Abgrenzung	6
4. Bestandsdarstellung	
4.1 Beschreibung des Plangebietes	7
4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutz und Wasserrecht	8
4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	8
5. Übergeordnete Planungen, Flächennutzungsplan	
5.1 Raumordnung	8
5.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Region Altmark	8
5.3 Flächennutzungsplan	8
6. Geplante bauliche Nutzung	
6.1 Nutzungskonzept	8
6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung	10
6.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
7. Erschließung	
7.1 Verkehrliche Erschließung	11
7.2 Trinkwasser	11
7.3 Löschwasser	11
7.4 Abwasser	12
7.5 Niederschlagswasser	12
7.6 Elektrische Energie	12
7.7 Telekommunikation	12
7.8 Abfallentsorgung	13
7.9 Altlasten	13

8. Immissionsschutz	13
9. Naturschutz, Landschaftsschutz, Pflege, Entwicklung	13
..10. Hinweise für nachgeordnete Genehmigungsverfahren	
10.1 Kampfmittelfreiheit	14
10.2 Archäologie und Denkmalschutz	14
10.3 Grundwasser, Boden	
10.3.1 Grundwasserschutz	14
10.3.2 Bodenschutz, Altlasten	15

**Anlage 1:** Entwurf Umweltbericht

**Anlage 2:** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

**Anlage 3:** In Bearbeitung

Nachweis der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbewirtschaftung

## 1. Planungsanlass / Aufstellungsbeschluss

Der Veranlasser und künftige Bauherr der zu überplanenden Flächen stellte für das Vorhaben Wohnbebauung beim Altmarkkreis Salzwedel eine Bauvoranfrage. Im Ergebnis wurde darauf verwiesen, dass nur über eine entsprechende Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Bauvorhabens geschaffen werden können.

Darauf hin beantragte der Veranlasser bei der Stadt Kalbe (Milde) die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.

Durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Kalbe (Milde) und dem Veranlasser wird über einen städtebaulichen Vertrag die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten geregelt.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde in der Stadtratssitzung der Stadt Kalbe (Milde) am 10.06.2021 gefasst.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Kalbe (Milde) weist das Gebiet in dem sich die Planfläche befindet als gemischte Baufläche (M), § 1 Abs. 1 BauGB, aus.

Die betreffende Fläche befindet sich in Privatbesitz. Die Beplanung dient der Nutzbarmachung dieser Fläche und Nachverdichtung des entsprechenden Ortsbereiches.

Insbesondere sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung von modernem barrierearmen Wohnraum
- Nachverdichtung des Ortsbereiches
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

## 2. Verfahren

### 2.1 Voraussetzungen

Voraussetzung für die Entwicklung des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Kalbe (Milde).

Dieser weist die Planfläche als gemischte Baufläche (M) aus.

### 2.2 Plangrundlagen

Als planerische Grundlage dient ein Kartenauszug der Liegenschaftskarte vom 28.05.2018 im Maßstab 1 : 1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.

Der Bebauungsplan (Planteil A) ist im Maßstab 1 : 250 dargestellt.

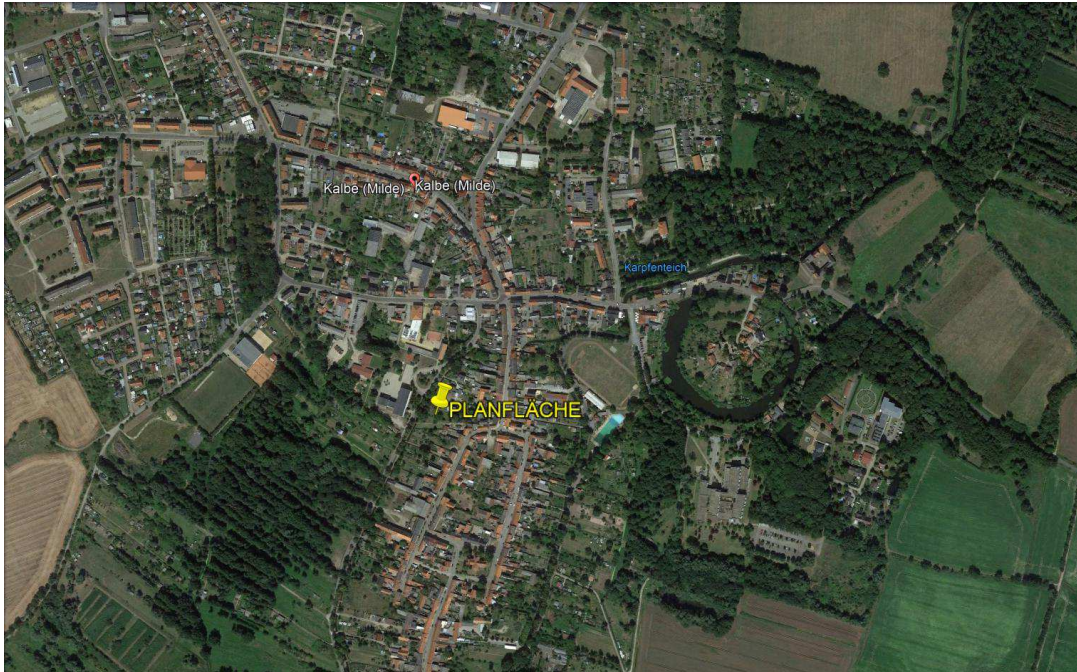
### 2.3 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind nachfolgende gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Im Folgenden werden die zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplanes gültigen Fassungen aufgeführt

- **BAUGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I.S. 1728 geändert worden ist.





Übersichtsplan (Luftbild) Lage im Ortsbereich (ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Kalbe Milde, nördlich angrenzend an die Straße „Westpromenade“.

Die Planfläche umfasst die Flurstücke 86, Flur 28 und die Flurstücke 113, 115, 116 und 119, Flur 29 der Gemarkung Kalbe (Milde).

Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen stellen sich wie folgt dar:  
gemischt genutzte Flächen (Wohnen und Gewerbe)

Die südlich angrenzenden Flächen stellen sich wie folgt dar:  
Grünflächen

Die östlich angrenzenden Flächen stellen sich wie folgt dar:  
Garten- und Grünflächen

Die westlich angrenzenden Flächen stellen sich wie folgt dar:  
Wasserfläche „Kleine Milde“ und Straße „Westpromenade“ und Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Flurstück 87, 82, 88, Flur 28
Süden:	Flurstück 13/2, 13/1, Flur 29
Osten:	Flurstück 130, Flur 29
Westen:	Flurstück 69, Flur 29

#### 4. Bestandsdarstellung

##### 4.1 Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1 : 250 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 0,15 ha.

Die Höhenlage der natürlichen Bodenoberfläche des Gebietes liegt im Mittel bei 34,00 m (Höhensystem NHN).

## **4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht**

Relevante Hinweise der Naturschutzbehörden werden, wenn vorhanden, in die Begründung eingearbeitet.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutz- und Wasserrecht.

## **4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes**

Im Bereich der Planfläche sind keine Flächen und Objekte des Denkmalschutzes verzeichnet.

Relevante Hinweise der Denkmalschutzbehörden diesbezüglich werden, wenn vorhanden, in die Begründung eingearbeitet.

## **5. Übergeordnete Planungen**

### **5.1 Raumordnung**

Relevante Hinweise der oberen Landesplanungsbehörde, ob z.B. das Vorhaben aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung und den damit verbundenen Auswirkungen auf die planerisch gesicherte Raumfunktion raumbedeutsam ist oder nicht, werden nach Vorliegen der landesplanerischen Stellungnahme in die Begründung eingearbeitet.

### **5.2 Regionaler Entwicklungsplan Region Altmark (2005)**

Kalbe (Milde) wurde im Regionalen Entwicklungsplan Altmark als Grundzentrum definiert.

In der Planungsregion Altmark werden derzeit die Verfahren zur Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ (2. Entwurf) sowie die Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplanes Altmark (REP Altmark um den sachlichen Teilplan „Wind“ (2. Änderung) durchgeführt.

In Aufstellung befindliche Ziele stehen den oben genannten Planungen nicht entgegen.

Relevante Hinweise der Regionalen Planungsgemeinschaft werden nach deren Eingang im Zuge der Behördenbeteiligung in die Begründung eingearbeitet.

### **5.3 Flächennutzungsplan**

Die Einheitsgemeinde Stadt Kalbe (Milde) verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

## **6. Geplante bauliche Nutzung**

### **6.1 Nutzungskonzept**

Die Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten.

Auf der Fläche des Plangebietes sollen barrierearme Wohnungen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen entstehen.

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die Straße „Westpromenade“ gesichert. Die versorgungstechnische Erschließung kann über das Grundstück des Veranlassers und Bauherrn (Flst. 58/2), in dem alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen, sichergestellt werden.

Die Finanzierung der notwendigen versorgungstechnischen Erschließung liegt in der Verantwortung des Bauherrn.



## 6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wurde in Abstimmung auf die Planungsziele gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA) - Definition entsprechend § 4 BauNVO:

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
  1. Wohngebäude
  2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  3. Anlagen für Verwaltungen
  4. Gartenbaubetriebe
  5. Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können bestimmte, nach dem Nutzungskatalog allgemein zulässige Nutzungen als unzulässig oder nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Nach § 1 Abs. 6 BauNVO können gemäß Nutzungskatalog ausnahmsweise zulässige Nutzungen für unzulässig oder auch für allgemein zulässig erklärt werden. Bedingung ist in beiden Fällen, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt und dass eine städtebauliche Begründung für die Abweichung gegeben werden kann.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

(1) Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA)

- Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher unzulässig.

(2) Unzulässigkeit ausnahmsweise zulässiger Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher unzulässig.

Die städtebaulichen Gründe für diese Festsetzungen sind im Einzelnen:

- der Ausschluss der Nutzungen, Schank- und Speisewirtschaften- und -nicht störende Handwerksbetriebe, erfolgt, weil die Größe des Gebietes keine für deren Betrieb ausreichende Tragfähigkeit erwarten lässt.
- für die ausgeschlossenen Nutzungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sind in der Stadt bereits ausreichende Flächen und Einrichtungen vorhanden.

- die ausnahmsweise zulässige Nutzung - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - wird ausgeschlossen, da im Allgemeinen Wohngebiet das dauerhafte Wohnen in Vordergrund stehen soll. Außerdem befinden sich in der Stadt Kalbe (Milde) Unterkunftsmöglichkeiten wie Hotel und Ferienwohnungen.
- die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe -, Anlagen für Verwaltungen- und -Gartenbaubetriebe- werden ausgeschlossen, da in der Stadt bereits ausreichende Flächen und Einrichtungen zur Verfügung stehen.
- die ausnahmsweise zulässige Nutzung -Tankstellen- wird ausgeschlossen, da in der Stadt bereits zwei Tankstellen vorhanden sind und die verkehrsbedingten Emissionen dem Charakter des Gebietes entgegenstehen würden.

### **6.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)**

Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

#### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt ab, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie wird entsprechend § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO mittels Division der mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen durch die anrechenbare Grundstücksfläche ermittelt.

Mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (§§ 17 u. 19 BauNVO) gesichert, dass die Wohnbaufläche baulich effektiv genutzt werden können und noch ausreichend unversiegelte Grundstücksflächen verbleiben.

#### **Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Es wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt, welche der maximal möglichen Geschossflächenzahl von 1,2 entspricht (§ 17 BauNVO).

#### **Höhe der baulichen Anlagen**

Für die Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Geländehöhe der Planfläche maßgebend. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze berücksichtigen die vorhandene Umgebungsbebauung. Optische Beeinträchtigungen des Ortsbildes werden durch die Höhenbeschränkung vermieden.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Firsthöhe maximal: 10,50 m über OK durchschnittliche Geländehöhe des Grundstückes

Traufhöhe maximal: 6,00 m über OK durchschnittliche Geländehöhe des Grundstückes

### **6.2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO), überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen gemäß § 23 BauNVO bestimmt werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- (1) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die Hauptbebauung zu Wohnzwecken nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

- (2) Einzelcarports bis 18 m<sup>2</sup> Grundfläche, Einzelgaragen bis 21 m<sup>2</sup> Grundfläche und sonstige Nebengebäude mit einer Grundfläche bis 35 m<sup>2</sup> und einer maximalen mittleren Höhe von 3 m sowie private Nebenanlagen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (3) Reihencarports bis 54 m<sup>2</sup> oder Reihengaragen bis 63 m<sup>2</sup> mit einer maximalen mittleren Höhe von 3 m sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (4) Stellplätze für Pkw (§ 12 BauNVO) sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (5) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme, der Kraft-Wärme-Kopplung sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sind im Allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig.

## **7. Erschließung**

### **7.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Westpromenade“, die als Gemeindestraße klassifiziert ist. Die uneingeschränkte Befahrbarkeit ist gewährleistet.

Die Zufahrt erfolgt über eine vorhandene Brücke über die „Kleine Milde“ auf das Flurstück 87 der Flur 28 und von dort auf die Planfläche. Das Flurstück 28 befindet sich ebenfalls im Eigentum des Veranlassers der Planung, so dass diese Möglichkeit der verkehrlichen Erschließung gewählt werden kann ohne dass die Zuwegung Bestandteil der Planfläche werden muss. Der Bauherr ist für die ordnungsgemäße verkehrstechnische Nutzung verantwortlich.

### **7.2 Trinkwasser**

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über das öffentliche Netz der Versorgungsträgers Wasserverband Gardelegen sichergestellt werden.

Die Versorgung kann über das Flurstück 87 sichergestellt werden, welches sich im Eigentum des Investors befindet.

Die entsprechenden Anträge sind durch diesen an den Versorgungsträger zu stellen.

### **7.3 Löschwasser**

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über das öffentliche Netz der Versorgungsträgers Wasserverband Gardelegen mittels Unterflurhydranten.

Allerdings ist die Bereitstellung von Löschwasser keine satzungsgemäße Aufgabe des Versorgungsträgers. Hydranten, die in das Leitungssystem integriert sind, sind für den Betrieb und die Unterhaltung des Trinkwassernetzes notwendig sind. Das Wasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz kann gemäß § 22 Abs. 1 AVB WasserV für andere Zwecke und Belange Dritter verwendet werden. Hierunter fällt auch die Entnahme von Löschwasser.

Auszug aus § 22 AVB: „Das Wasser darf für alle Zwecke verwendet werden, soweit nicht in dieser Verordnung oder auf Grund sonstiger gesetzlicher oder behördlicher Vorschriften Beschränkungen vorgesehen sind“.

Eine Löschwasserleistung in m<sup>3</sup>/Std. des vorhandenen Hydranten kann seitens des Versorgungsträgers nicht angegeben werden.

Unterflurhydranten entsprechend DIN EN 14339 (alt DIN 3221), PN 16 in DN 80 haben eine Leistung (Volumenstrom KV) von 110 m<sup>3</sup>/Std. (~ 30 l/s) bei einem voll geöffneten Hydranten bei einem Druckverlust von 1 bar, gemessen vor und hinter dem Hydranten.

### Ermittlung Löschwasserbedarf

Technische Regel: DVGW Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1

Bauliche Nutzung nach § 4 BauNVO: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zahl der Vollgeschosse:  $\leq 3$

Geschossflächenzahl: 1,2

Löschwasserbedarf (unterschiedliche Gefahr der Brandausbreitung) = gering: Bedarf **96 m<sup>3</sup>/h**

*Gefahr der Brandausbreitung „gering“: überwiegend feuerbeständige (F 90) und feuerhemmende (F 30 und F 60) Umfassungen, harte Bedachungen*

Zum Vergleich: = mittel; Bedarf 96 m<sup>3</sup>/h, groß, Bedarf 192 m<sup>3</sup>/h

### **7.4 Abwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung kann über das öffentliche Netz des Wasserverbandes Gardelegen sichergestellt werden.

Die Entsorgung erfolgt über das Flurstück 87, das sich in Eigentum des Investors befindet.

Die entsprechenden Anträge sind durch diesen an den Versorgungsträger zu stellen.

### **7.5 Niederschlagswasser**

Das auf den Dachflächen und Flächenbefestigungen anfallende Niederschlagswasser wird im Bereich der Planfläche zur Versickerung gebracht.

Der Nachweis der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbewirtschaftung wird zurzeit bearbeitet und der Begründung im weiteren Verfahren als Anlage beigefügt.

Gemäß § 48 WHG dürfen Stoffe nur so gelagert, abgelagert, eingebracht oder eingeleitet werden, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht erfolgen kann.

Ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt nicht.

Erdwärme/Brunnen/Bohrungen

Für die Anzeige ist das Anzeige- und Informationssystem für Bohrungen und Geothermie des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt zu nutzen.

Mit der Bohrung darf erst begonnen werden, wenn zu der Anzeige eine schriftliche Entscheidung der unteren Wasserbehörde vorliegt.

### **7.6 Elektrische Energie**

Zuständiger Netzbetreiber ist die E.ON Avacon.

Der Strombezug für den Eigenbedarf erfolgt über einen separaten Anschluss mit Niederspannung aus dem Netz der E.ON Avacon.

Die entsprechenden Anträge sind durch die jeweiligen Bauinteressenten an den Versorgungsträger zu stellen.

### **7.7 Telekommunikation**

Die Planfläche kann über die öffentliche Fläche für die Sicherstellung der Telekommunikation erschlossen werden.

Die entsprechenden Anträge sind durch den Investor an den Versorgungsträger zu stellen.

Bei Neuerschließungen: In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

## 7.8 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung obliegt der Zuständigkeit des Altmarkkreises Salzwedel.

## 7.9 Altlasten

Die ausgewiesene Planfläche ist nicht in dem nach § 9 BodSchG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) zum gegenwärtigen Zeitpunkt erfasst. Damit bestehen bodenschutzrechtlich keine Bedenken gegen die Ausweisung und Nutzung der Planfläche als Wohnbaufläche.

Bei neuen Erdaufschlüssen ist der Nachweis der Kampfmittelfreiheit einzuholen. Der Antrag ist an das Sachgebiet 32.2 des Ordnungsamtes des Altmarkkreises Salzwedel zu stellen.

Bei Kampfmittelverdacht sind die Antragsunterlagen durch den Eigentumsnachweis der beanspruchten Flächen zu ergänzen. Dazu erfolgt dann eine gesonderte Abforderung.

## 8. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes können Nutzungskonflikte durch getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB) ausgeschlossen werden.

Durch Art und Nutzung der umgebenden Bebauung sind ebenfalls keine Konflikte in Bezug auf Immissionen zu erwarten.

## 9. Naturschutz, Landschaftsschutz, Pflege, Entwicklung

Die überschlägige Potentialabschätzung Artenschutz sowie die Betrachtung und Bewertung der Umweltbelange wurde vom Büro Landschaftsplanung und Siedlungsökologie Arnold F. Schneider erarbeitet.

Als Ergebnis der Untersuchungen und Bewertungen kann unter Berücksichtigung der Umweltbelange von einer Bebaubarkeit im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes ausgegangen werden.

Die Unterlagen zur Potentialabschätzung Artenschutz sowie die Betrachtung und Bewertung der Umweltbelange werden als Anlagen 1 und 2 Bestandteil dieser Begründung beigefügt.

Auszug aus dem Umweltbericht (Schutzgut Pflanzen):

„Da das Plangebiet nicht im Innenbereich nach § 34 BauGB liegt, greift für den Schutz von Bäumen und Gehölzen die Gehölzschutzverordnung des Altmarkkreises Salzwedel.

Gemäß dieser Verordnung sind im Plangebiet und Grenzbereich folgende Bäume als geschützter Landschaftsbestandteil unter besonderen Schutz gestellt, da sie einen Stammdurchmesser von mindestens 20 cm besitzen:

- Wallnuss
- Eiche
- Korkenzieherweide
- Eschenahorn

Für diese vier geschützten Bäume gilt das Verbot, sie zu beseitigen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern.

Die UNB kann auf Antrag des Eigentümers eine Befreiung gewähren oder Ausnahme zulassen unter den vorausgesetzten Bedingungen des § 8 GehölzSchVO SAW. Diese Anträge sind 4 Wochen vor der geplanten Maßnahme bei der UNB schriftlich zu beantragen (vgl. § 9 GehölzSchVO SAW).“

## **10. Hinweise für nachgeordnete Genehmigungsverfahren**

### **10.1 Kampfmittelfreiheit**

Bei neuen Erdaufschlüssen ist der Nachweis der Kampfmittelfreiheit einzuholen. Der Antrag ist an das Sachgebiet 32.2 des Ordnungsamtes des Altmarkkreises Salzwedel zu stellen. Bei Kampfmittelverdacht sind die Antragsunterlagen durch den Eigentumsnachweis der beanspruchten Flächen zu ergänzen.

### **10.2 Archäologie und Denkmalschutz**

Der gesamte Bereich zwischen West- und Ostpromenade (Altstadtkern) ist als Denkmalbereich ausgewiesen.

Das nächstgelegene Denkmal ist mehr als 100 m Luftlinie in südöstlicher Richtung entfernt (Baudenkmal „Ackerbürgerhaus“). In südlicher Richtung in ca. 150 m Entfernung befindet sich das Baudenkmal „Schultze-Kummertsche Brauerei“.

Bodendenkmale sind auf der Planfläche nicht ausgewiesen.

Baudenkmale sind von der Planung nicht berührt. Die in der Nähe befindlichen Baudenkmale werden ebenfalls durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Da das Vorhaben zwar im Denkmalbereich aber auf einer Freifläche ohne Denkmalwert realisiert werden soll, steht es nicht im Widerspruch zu den denkmalpflegerischen Belangen. Es treffen auf der Planfläche keine weiteren Kriterien nach § 2 DenkmSchG LSA zu.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA). Im Übrigen wird auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA aufmerksam gemacht, insbesondere dessen § 14 Abs. 9.

### **10.3 Grundwasser, Boden**

#### **10.3.1 Grundwasserschutz**

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung und Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstigen Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Im Hinblick auf die Belange der Grundwasserneubildung und des Hochwasserschutzes ist die Versiegelung von Bodenflächen zu minimieren.

#### Hinweise

1. Eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift bzw. darunter zu liegen kommt, bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG, da sie geeignet ist, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen.

2. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung, auch wenn diese nur zeitweilig erfolgt, notwendig sein, stellt diese gemäß § 9 Abs. 1 WHG eine Gewässerbenutzung dar und bedarf gemäß § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis wäre rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 1 Monat im Voraus) bei der UWB zu beantragen.

3. Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist das eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

4. Erdaufschlüsse für Bohrungen (auch Erdwärme) sind gemäß § 49 WHG mindestens einen Monat vor Beginn der Bohrungsarbeiten bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das hierfür erforderliche Antragsformular ist online über das Geothermieportal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt auszufüllen und unterschrieben mit den notwendigen Anlagen an die untere Wasserbehörde zu senden. Mit den Bohrarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Anzeigebestätigung der unteren Wasserbehörde vorliegt.

### **10.3.2 Bodenschutz, Altlasten**

Im dem nach § 9 BodSchG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt für den ausgewiesenen Standort keine Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten erfasst.

Gemäß § 7 BBodSchG besteht eine Vorsorgepflicht für Grundstückeigentümer sowie für Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die durch Nutzung auf dem Grundstück hervorgerufen werden. Zur Erfüllung der Vorsorgepflicht sind Bodeneinwirkungen zu vermeiden, soweit dies auch im Hinblick auf den Zweck der Nutzung des Grundstücks verhältnismäßig ist. Zur Erfüllung des vorsorgenden Bodenschutzes werden unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit folgende Auflagen erhoben:

1. Werden bei den Erdbauarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen
2. Der bei Baumaßnahme anfallende Bodenaushub ist in seinen Eigenschaften zu erhalten und zur Verbesserung und zum Erhalt der Bodenstruktur einschließlich der Bodenfunktionalität an anderer Stelle in den Oberboden (Mutterboden) einzusetzen. Der Mutterbodenabtrag ist auf das erforderliche Maß zu begrenzen.
3. Nicht vermeidbarer Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen oder sinnvoll zu verwerten. Vor Einbau ortsfremder Materialien muss deren Schadensfreiheit nachgewiesen werden.
4. Die Versiegelungsflächen auf dem Standort sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Versiegelungsflächen für die aus technologischen Gründen kein Erfordernis zur Vollversiegelung (Verkehrsflächen) gegeben ist, sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.