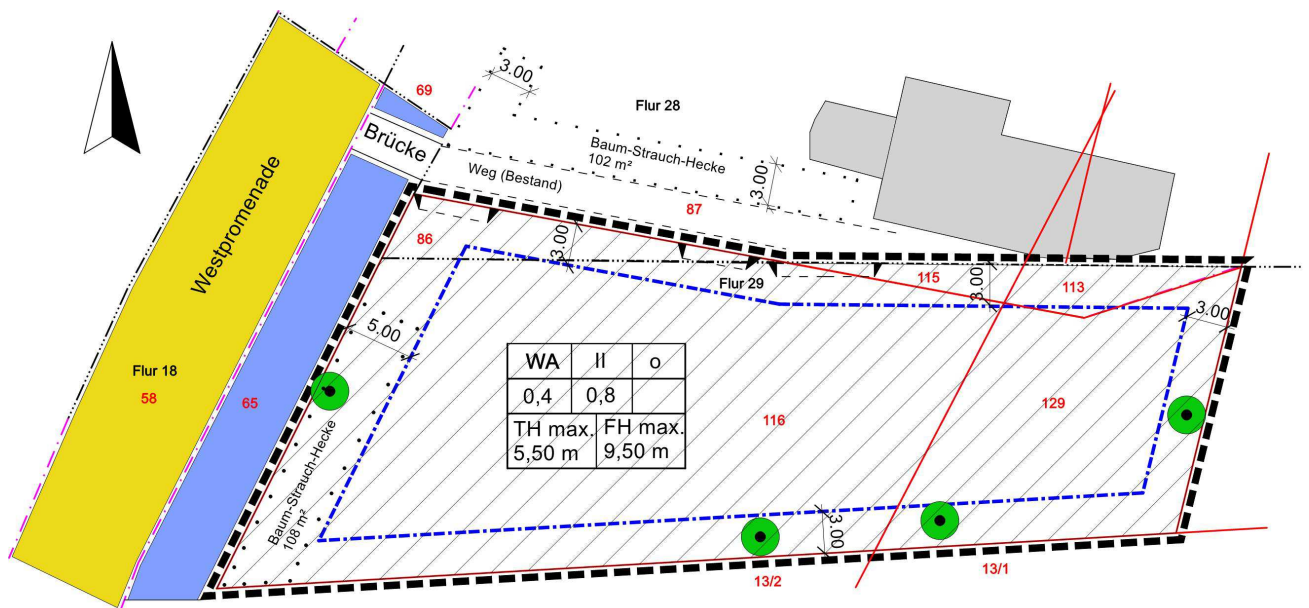


**Bebauungsplan Nr. 2/21
„Westpromenade“ § 8 BauGB
Allgemeines Wohngebiet
Stadt Kalbe (Milde)**



Begründung

**Stadt Kalbe
(Milde)**



Stand: Entwurf

Stand: 14.03.2022

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 / Planungsgrundlagen	5
2.2 Zeichnerische Grundlagen	6
2.3 Rechtsgrundlagen	6
3. Lage und Abgrenzung	7
4. Bestandsdarstellung	
4.1 Beschreibung des Plangebietes	8
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	9
6. Geplante bauliche Nutzung	
6.1 Nutzungskonzept	9
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	11
7. Erschließung	
7.1 Verkehrliche Erschließung	11
7.2 Trinkwasser	12
7.3 Löschwasser	12
7.4 Abwasser	13
7.5 Niederschlagswasser	13
7.6 Elektrische Energie	13
7.7 Telekommunikation	14
7.8 Abfallentsorgung	14
7.9 Altlasten	14

8. Immissionsschutz	14
9. Naturschutz, Landschaftsschutz, Pflege, Entwicklung	14
..10. Hinweise für nachgeordnete Genehmigungsverfahren	
10.1 Kampfmittelfreiheit	15
10.2 Archäologie und Denkmalschutz	15
10.3 Grundwasser, Boden	
10.3.1 Grundwasserschutz	16
10.3.2 Bodenschutz, Altlasten	16

Anlage 1: Umweltbericht

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 3: Nachweis der Brückenkonstruktion

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 / Planungsgrundlagen

Voraussetzung für die Entwicklung des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Kalbe (Milde). Dieser weist die Planfläche als gemischte Baufläche (M) aus.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist eine Anpassung im Flächennutzungsplan unüblich. Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 LEntwG LSA besteht die Verpflichtung, raumbedeutsame Planungen der obersten Landesentwicklungsbehörde mitzuteilen.

Mit dem Ziel der Verwaltungsvereinfachung für Vorhabenträger und Gemeinden sind u.a. Bebauungspläne zur Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern oder von einer Hausgruppe mit einem Geltungsbereich < 2000 m² von der Verpflichtung ausgenommen (RdErl. des MLV vom 01.11.2018, 24-20002-01).

Die Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24, weist darauf hin. Damit ist das Vorhaben nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend.

Diese Feststellung ergibt sich aufgrund der räumlichen Lage, der geringen Flächeninanspruchnahme und der damit verbundenen unwesentlichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktion.

Damit handelt es sich bei diesem Planvorhaben um eine nicht raumbedeutsame Planung.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes widerspricht die Nutzung als Wohnbaufläche nicht den Grundsätzen der Darstellung des Flächennutzungsplanes, da sich im Zusammenhang betrachtet trotzdem eine gemischte Nutzung, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, ergibt.

Die als Wohnbaufläche zu beplanende Fläche macht lediglich weniger als 0,4 % der Gesamtwohnbaufläche des Flächennutzungsplanes aus und kann auch deswegen als nicht relevant eingestuft werden.

Fazit zur Änderung des Flächennutzungsplanes:

Im FNP ist es nicht erforderlich, „ (...) dass der Planinhalt so genau ist, dass eine eindeutige Beurteilung von Einzelvorhaben, insbesondere im Außenbereich, möglich ist; der Zweck des Flächennutzungsplanes ist nicht die Bindung von Einzelvorhaben, dies ist nur eine mögliche Folge des Flächennutzungsplanes im Außenbereich (Gaentzsch, in BauGB-Kommentar, § 5, Rn. 11) – Zitat aus „Der Flächennutzungsplan in der kommunalen Praxis“ – Koppitz/Schwarting/Finkeldei.

Im Ergebnis der vorgenannten Darstellungen kann auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund der geringen Größe, der geringen Auswirkungen und der geringen Flächeninanspruchnahme verzichtet werden.

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird und unter anderem die Kleinteiligkeit der Planfläche, wie vor beschrieben, keine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich macht.

2.2 Zeichnerische Grundlagen

Als zeichnerische 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

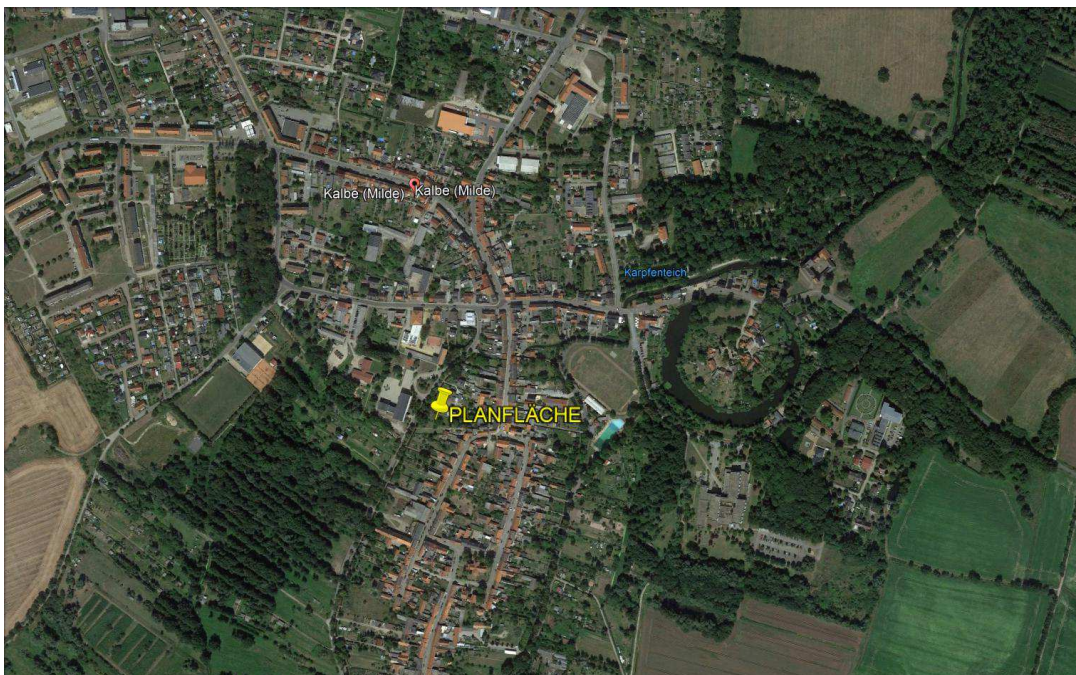
- **BAUGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728 geändert worden ist.
- **BAUNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **BauO LSA:** Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 187)
- **BNATSCHG:** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- **NatSchG LSA:** Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- **PlanzVO:** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

3. Lage und Abgrenzung

Die Stadt Kalbe (Milde) liegt im südöstlichen Bereich des Altmarkkreises Salzwedel



Übersichtsplan Lage im Raum (ohne Maßstab)



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 129, 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 0,1434 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.

Es ist geplant, in 1 bis 2-geschossigen Wohngebäuden bis zu 6 Wohnungen zu errichten.

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.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgelegt. Die zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden, damit noch ausreichend unversiegelte Grundstücksflächen verbleibt.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 20 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 0,8 festgesetzt, diese entspricht noch nicht der maximal möglichen Geschossflächenzahl von 1,2 (§ 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: 9,50 m über OK durchschnittliche Geländehöhe des Grundstückes

Traufhöhe maximal: 5,50 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) Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche von bis zu 50 m² sowie private Nebenanlagen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (3) Stellplätze für Pkw (§ 12 BauNVO) sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (4) 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 87 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.

Die außerhalb der Planfläche befindliche Brücke über die Kleine Milde, als Zuwegung zur verkehrlichen Grundstückserschließung, wurde statisch bemessen.

Im Ergebnis der Bemessung wurde festgestellt, dass im jetzt vorhandenen Zustand keine Befahrbarkeit mit Pkw zulässig ist. Die Brücke ist lediglich für Fußgänger und Radfahrer nutzbar.

Begrenzender Faktor sind dabei die Belagsbohlen.

Zur Erzielung einer Befahrbarkeit mit Pkw (Fahrzeuglast maximal 30 kN, etwa 3 t) sind die Belagsbohlen gegen Querschnitte mindestens 18/12 oder 14/14 auszutauschen.

Der Veranlasser kann weiterhin die Möglichkeit der Brückenertüchtigung mittels Spurbahnbelag aus Stahlplatten statisch prüfen lassen.

Der Nachweis der Nutzbarkeit der Brücke als Zuwegung ist als Anlage 3 Bestandteil der Begründung.

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 kann teilweise über das öffentliche Netz der Versorgungsträgers Wasserverband Gardelegen mittels Unterflurhydranten erfolgen.

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“.

„Für eine ausreichende Löschwasserbereitstellung hat die Kommune Sorge zu tragen (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1).

Grundsätzlich wird der Kommune zur Aufgabenerfüllung die nicht leitungsgebundene Löschwasservorhaltung (Fließgewässer, Seen, Teiche, Zisternen, Brunnen empfohlen.

Hydranten des Wasserverbandes Gardelegen dienen grundsätzlich technologischen Zwecken.“

Zitat Schreiben Wasserverband Gardelegen vom 02.12.2021

Eine weitere Möglichkeit der nicht leitungsgebundenen Löschwasservorhaltung seitens der Kommune besteht in der Möglichkeit des Einsatzes eines Tanklöschfahrzeuges (TLF).

Die ermittelte Entnahmemenge beträgt nach Angabe des Wasserverbandes Gardelegen 1.130 Liter pro Minute. Dies entspricht 67,80 m³ pro Stunde.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) und für eine Dauer von mindestens 2 h zu bemessen.

Auszug aus: Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.

Ermittlung Löschwasserbedarf

Technische Regel: DVGW Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1

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

Zahl der Vollgeschosse: ≤ 3

Geschossflächenzahl: **0,70**

Löschwasserbedarf (unterschiedliche Gefahr der Brandausbreitung) = gering: Bedarf **48 m³/h**

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

Zum Vergleich: = mittel; Bedarf 96 m³/h, groß; Bedarf 96 m³/h

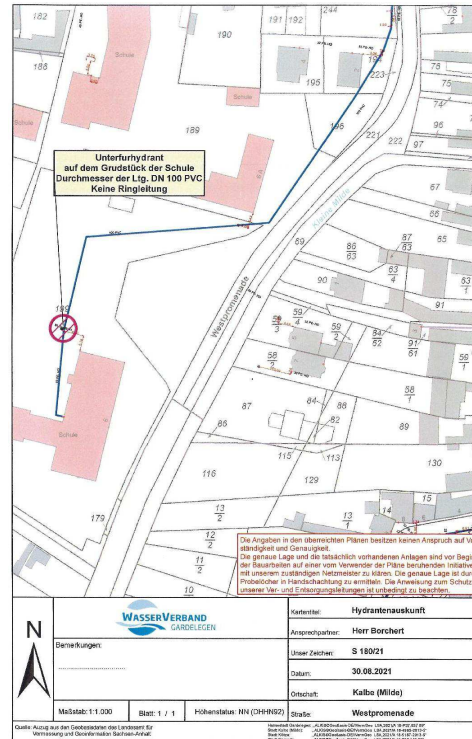


Bild Lage Unterflurhydrant

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 befindetet.

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 sowie auf dem im Eigentum des Investors befindlichen Flurstück zur Versickerung gebracht.

Der Nachweis der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbewirtschaftung wird *nach Fertigstellung* der Begründung 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. Die Planfläche liegt an einer öffentlichen Straße, die von Müllentsorgungsfahrzeugen befahren werden kann.

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 sind als Anlagen 1 und 2 Bestandteil dieser Begründung.

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).“

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Bäume dauerhaft zu erhalten.

Der Eingriffsbilanzierung, Stand 14.03.2022, ergibt unter Berücksichtigung aller Nutzflächen einen Punktwert von 3.458, der noch auszugleichen ist.

Ausgleich 1: HHA-Strauchhecke aus heimischen Arten in einer Größe von 102 m², bei einer Breite von 3 m auf dem nördlich an die Planfläche angrenzenden Flurstück 87.

Ausgleich 2: Hier wurde eine Heckenpflanzung (HHB) als Äquivalent zur Ermittlung der zusätzlichen Ersatzleistung mit einer Fläche von 145 m² bemessen.

Der Ausgleich soll hier in Absprache mit der Stadt Kalbe (Milde) in Form von Einzelbäumen (heimische Arten) im Kurpark erfolgen. Dafür sind folgende Standort vorgesehen: Gemarkung Kalbe (Milde), Flur 8, Flurstück 69 und Flur 17, Flurstück 178.

Für die Berechnung der Anzahl der Bäume (Stammumfang 16-18 cm) wird folgendes angesetzt:

Ein Baum je m² Heckenpflanzung als Äquivalent der Ersatzleistung.

Damit sind auf den genannten Flurstücken 6 Stück Laubbäume (heimische Arten) zu pflanzen und zu pflegen (145 m² / 25 m² je Baum).

Der städtebauliche Vertrag ist entsprechend zu ergänzen.

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.