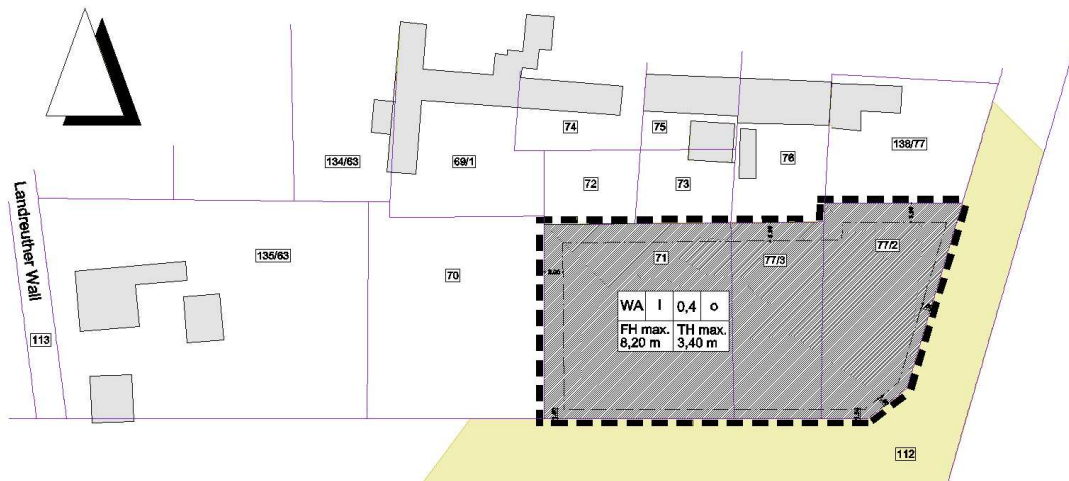


**Bebauungsplan der  
Innenentwicklung § 13 a BauGB  
„Seggepfuhldämme“  
Allgemeines Wohngebiet  
Stadt Arendsee**



**Stadt  
Arendsee**

**Begründung**



***Stand: Planfassung***

Stand: 19.11.2019

# **B E G R Ü N D U N G**

## **zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 1 „Seggepfuhldämme“, Allgemeines Wohngebiet 39619 Arendsee**

Auftraggeber: Stadt Arendsee  
Am Markt 3  
39619 Arendsee

Planung: P & B  
Planungs- und Beratungsbüro  
Diplom-Bauingenieur Peter Winterhoff  
Jahrsauer Weg 2  
Ortsteil Pretzier  
29410 Salzwedel

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Peter Winterhoff

## INHALTSVERZEICHNIS

### Teil 1 Begründung

	Seite
Deckblatt	
Inhaltsverzeichnis	3
1. Aufgabenstellung / Städtebauliches Erfordernis	5
2. Verfahren	
2.1 Voraussetzungen	5
2.2 Plangrundlagen	5
2.3 Rechtsgrundlagen	6
3. Lage und Abgrenzung	6
4. Bestandsdarstellung	
4.1 Beschreibung des Plangebietes	7
4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutz und Wasserrecht	7
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	8
6.2.1 Art der baulichen Nutzung	8
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung	10
6.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
7. Erschließung	
7.1 Verkehrliche Erschließung	10
7.2 Trinkwasser	11
7.3 Löschwasser	11
7.4 Abwasser	11
7.5 Niederschlagswasser	11
7.6 Elektrische Energie	12
7.7 Telekommunikation	12
7.8 Abfallentsorgung	12
7.9 Altlasten	12

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

**Anlage 1:** Überschlägige Potentialabschätzung Artenschutz

**Anlage 2:** Betrachtung und Bewertung Umweltbelange

**Anlage 3:** Nachweis der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbewirtschaftung  
(Beispielhaft für die Flurstücke 77/2 und 77/3 da hierfür bereits ein konkretes Projekt vorliegt)

## 1. Aufgabenstellung / Städtebauliches Erfordernis

Die Stadt Arendsee möchte eine Fläche südlich der Osterburger Straße, die zurzeit als Gartenfläche genutzt wird, rechtlich verbindlich als Allgemeines Wohngebiet entwickeln. Hierzu wird entsprechend § 13a BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die betreffenden Flächen befinden sich in Privatbesitz und sollen aufgrund der Antragstellung des Eigentümers entsprechend beplant werden. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der wieder Nutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung dieses Ortsbereiches.

Der Geltungsbereich der Planfläche umfasst die Flurstücke 77/2, 77/3 und 71 der Gemarkung Arendsee, Flur 12.

Die Größe Planbereiches beträgt rd. 0,2 ha, exakt 1.957 m<sup>2</sup>.

Inbesondere sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung von der Nachfrage entsprechenden Wohnbauflächen
- Nachverdichtung des Ortsbereiches südlich der Osterburger Straße
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Für die Stadt Arendsee ist folgender Flächennutzungsplan gültig:

Flächennutzungsplan, genehmigt durch das damalige Regierungspräsidium Magdeburg am 17.11.1992.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Arendsee weist das Gebiet in dem sich die Planfläche befindet als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

## 2. Verfahren

### 2.1 Voraussetzungen

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ist möglich, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. D.h., dass auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann und dass statt der öffentlichen Auslegung der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben werden kann, innerhalb einer angemessenen Frist Stellung zu dem Bebauungsplanentwurf zu nehmen.

Es ist in diesen Fall vorgesehen eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB), sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen.

### 2.2 Plangrundlagen

Als planerische Grundlage dient ein Kartenauszug der Liegenschaftskarte vom 07.02.2019 im Maßstab 1 : 500 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.

Der Bebauungsplan (Planteil A) ist im Maßstab 1 : 500 dargestellt.

### 2.3 Rechtsgrundlagen

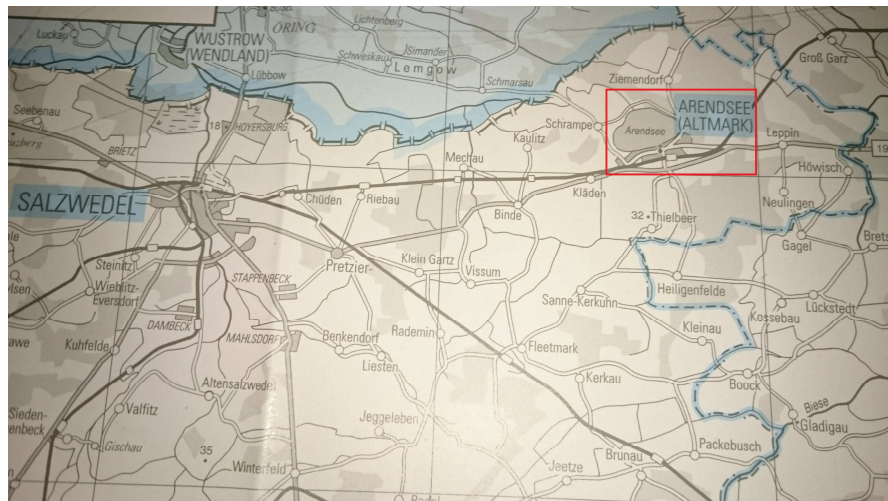
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind nachfolgende gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

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

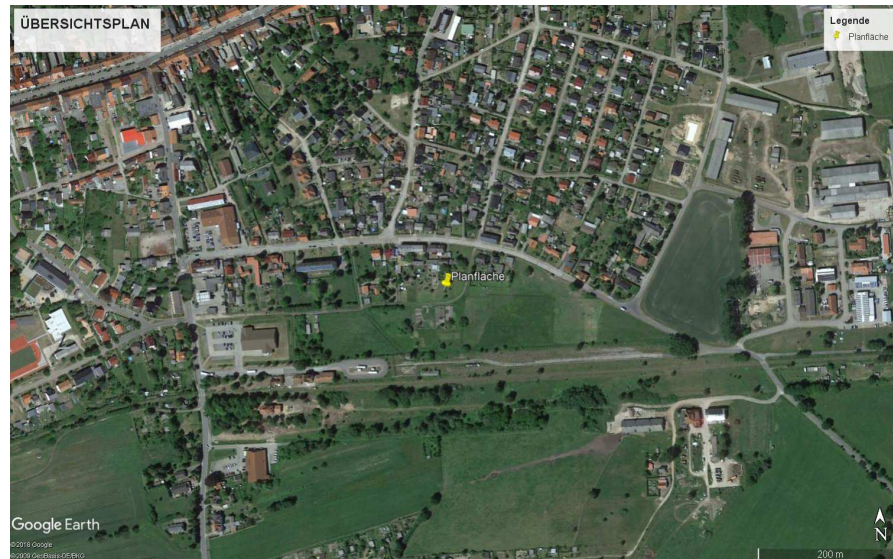
- **BAUGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **BAUNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **BauO LSA:** Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 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

Das Plangebiet liegt im Altmarkkreis Salzwedel in der Ortslage Arendsee, im südlichen Bereich der Osterburger Straße.



Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Übersichtsplan Lage im Ortsbereich (ohne Maßstab)

Die Planfläche umfasst die drei Flurstücke 77/2, 77/3 und 71 in der Flur 12 der Gemarkung Arendsee.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen stellen sich wie folgt dar:  
Wohnbauflächen einschließlich Gartennutzung

Die südlich angrenzenden Flächen stellen sich wie folgt dar:  
unbefestigter Verbindungsweg zwischen Bahnhofstraße und Osterburger Straße „Landreuther Wall“

Die westlich angrenzenden Flächen stellen sich wie folgt dar:  
Gartenflächen

Die östlich angrenzenden Flächen stellen sich wie folgt dar:  
unbefestigter Verbindungsweg zwischen Bahnhofstraße und Osterburger Straße, „Landreuther Wall“

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Flurstücke 138/77, 76, 73, 72
Süden:	Flurstück 112 (Weg)
Osten:	Flurstück 112 (Weg)
Westen:	Flurstück 70

#### 4. Bestandsdarstellung

##### 4.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 0,2 ha. Die Planfläche wird zurzeit als Gartenland genutzt.

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)

Arendsee 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

Für die Stadt Arendsee ist folgender Flächennutzungsplan gültig:  
Flächennutzungsplan, genehmigt durch das damalige Regierungspräsidium Magdeburg am 17.11.1992.

## 6. Geplante bauliche Nutzung

### 6.1 Nutzungskonzept

Auf der Fläche des Plangebietes sollen vorzugsweise freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden.

Die verkehrstechnische und versorgungstechnische Erschließung kann über den Weg „Landreuther Wall“ erfolgen. Die Finanzierung der notwendigen versorgungstechnischen Erschließung liegt in der Verantwortung der jeweiligen Bauinteressenten.

Die Befahrbarkeit des Weges ist gesichert.

### 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 und ein über das Plangebiet hinausgehendes Einzugsgebiet zu störenden Verkehrsimmissionen führen würde
- für die ausgeschlossenen Nutzungen -Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke- sind in der Stadt bereits ausreichende Flächen und Einrichtungen vorhanden. Der Zulässigkeit dieser Nutzungen würde weiterhin zu störenden Verkehrsimmissionen führen.
- 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 Arendsee ausreichende Unterkunftsmöglichkeiten über Hotel, Ferienwohnungen und Ferienhäusern
- die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen -sonstige nicht störende Gewerbebetrieb-, -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.

Innerhalb der überbaubaren Fläche, die durch Baugrenzen bestimmt sind, ist mit einer festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,4 (§§ 17 u. 19 BauNVO) gesichert, dass die Wohnbauflächen baulich effektiv genutzt werden können und noch ausreichend unversiegelte Grundstücksflächen verbleiben.

#### 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: 8,20 m

Traufhöhe maximal: 3,40 m

### 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) sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO) zulässig.
- (2) Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) sowie private Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) 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.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechend den standörtlichen Bedingungen im Umfeld sowie den Vorgaben durch die vorhandene Umgebungsbebauung.

## 7. Erschließung

### 7.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Landreuther Wall“. Die Verkehrsfläche ist eine Gemeindestraße und unbefestigt. Die Befahrbarkeit ist gewährleistet.

## 7.2 Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über das öffentliche Netz der Versorgungsträgers Wasserverband Stendal-Osterburg (WVSO) sichergestellt werden.

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

## 7.3 Löschwasser

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über das öffentliche Netz der Versorgungsträgers Wasserverband Stendal-Osterburg 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: < 3

Geschossflächenzahl: nicht festgesetzt

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

## 7.4 Abwasser

Die Schmutzwasserentsorgung kann über das öffentliche Netz der Versorgungsträgers Wasserverband Stendal-Osterburg (WVSO) ab dem Anschlusspunkt in der Osterburger Straße sichergestellt werden.

Die abwassertechnische Erschließung ist nur über eine grundstückseigene Abwasserpumpstation möglich.

Bei den herzustellenden Grundstücksanschlüssen muss von überlangen Hausanschlüssen und somit von erhöhten Hausanschlusskosten ausgegangen werden.

Die entsprechenden Anträge sind durch die jeweiligen Bauinteressenten 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 schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch die jeweiligen Bauherren zu führen.

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.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist ein Umweltbericht nicht vorgeschrieben. Die Darstellungen zum Wasser- und Bodenhaushalt wurden in der Textfassung Umweltbelange (Anlage 2) vollständig beschrieben.

#### 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 die jeweiligen Bauinteressenten an den Versorgungsträger zu stellen.

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.

Bis zur Herstellung der Befahrbarkeit des Anliegerweges mit Müllfahrzeugen, sind die Hausmülltonnen sowie Wertstoffsäcke und Papiertonnen durch den Eigentümer eigenverantwortlich in den Bereich der Aufmündung auf die Osterburger Straße zu bringen und dort so zwischen zu lagern, dass eine Behinderung und Gefährdung des Verkehrs ausgeschlossen wird.

### **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 eingeschränkte Gewerbefläche.

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 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.

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

### **10.1 Kampfmittelfreiheit**

Hinweis des Ordnungsamtes: 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**

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 Kulturdenkmals 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**

Die untere Wasserbehörde gibt folgende Hinweise:

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

Die untere Bodenschutzbehörde gibt folgende Hinweise:

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.

erarbeitet:

.....  
Winterhoff  
Dipl.-Bauingenieur