ENTWURF

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tank- und Rastanlage – Arendsee“

(Erweiterung Tankstelle „Arendsee-Süd“)

Erneute Beteiligung nach wesentlicher Planänderung, Aufstellung gemäß § 8 (3) i.V.m. § 12 BauGB, Juli 2015

Luftbild des Plangebietes in der Gemeinde (ohne Maßstab)
Quelle: Landesluftbildsammlung ©GeoBasis-DE / LVerm-Geo LSA, 2017 /G01-5010963-2014

Inhaltsverzeichnis

Teil A

0. Vorwort
1. Rechtsgrundlage
2. Veranlassung
2.1. Voraussetzungen, Ziele und Notwendigkeit
2.2. Begründung zum gewählten Verfahren
2.3. Entwicklungsabsichten der Gemeinde
2.4. Räumlichen Geltungsbereiches
2.5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
3. Rahmenbedingungen
3.1. Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit
3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur
3.3. Nutzung, Freiflächen und Landschaftsbild
4. Hinweise
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes
4.1. Art der baulichen Nutzung
4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
4.3. Öffentliche und private Verkehrsanlagen
4.4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
4.5 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
5. Durchführung des Bebauungsplanes
5.1. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung
5.2. Bodenordnung
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange
6.1. Erschließung
6.2. Wirtschaftliche Belange
6.3 Sonstige öffentliche Belange
6.4. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange
8. Flächenbilanz
9. Umweltbericht

0. Vorwort

Im Zuge der Beteiligung gemäß § 4.2. BauGB haben sich Verhältnisse ergeben, die eine Änderung der Planung notwendig gemacht haben. Im Zuge der Planungen zur schadlosen Niederschlagswasserableitung wurde es erforderliche die Stellung der Gebäude und baulichen Anlagen im Baufeld neu zu ordnen. Die sich daraus ergebenen Änderung sind nunmehr in der Planung und der Begründung aufgenommen.

Änderungen sind zur Verbesserung der Sichtbarkeit in Blauer Schriftfarbe dargestellt.

1. Rechtsgrundlage

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VHB) erfolgt auf Grundlage der §§ 1-4c, 8-12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.06.1960 in der Neufassung laut Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S.674) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) , neugefasst am 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802). Die Planzeichenverordnung wird nicht angewendet.

2. Veranlassung

2.1 Voraussetzungen, Ziele und Notwendigkeit des VHB

Die Planung erfolgt auf Antrag des Grundeigentümers (als Vorhabenträger):

Alfred Landsberg
Dorfstraße 7
29410 Böddenstedt

Mit Schreiben vom 20.07.2015 wurde die Aufstellung der Planung bei der Stadt Arendsee beantragt. Ziel der Planung ist die Erweiterung einer bestehenden Tankstelle zur Rastanlage für den Schwerlastverkehr mit zusätzlich:

- 25 LKW Stellplätze
- Gastronomische Einrichtung
- Serviceeinrichtung mit WC- und Duschräumen
- 6 Motelbetten
- Automatenspieleinrichtung
- zugehörige Nebenanlagen

Der Antragsteller der Planung betreibt am Standort eine Tankstellenanlage und beabsichtigt diese perspektivisch zur Tank- und Rastanlage für den überörtlichen Verkehr auszubauen. Die Errichtung der Tankstelle folgte dem VHB Tankstelle „Arendsee-Süd“ – 24/1, aus dem Jahr 1998. Nunmehr erforderlich ist die Erweiterung des Gebietes um Flächen für LKW-Stellplätze und Gebäude der Rastanlage.

Der Standort befindet sich in Randlage der Stadt Arendsee an der Grenze zum planerischen Außenbereich im Bereich der Kreuzung Bundesstraße B 190 und Kreisstraße K 1002 südlich des Ortskernes.
Hintergrund der Planungsabsicht des Vorhabenträgers sind die Bestrebungen der Bundes- und Landesregierung Sachsen-Anhalt zur weiteren Umsetzung des Bundesverkehrswegeplanes im Zusammenhang mit dem Ausbau der Autobahn A 14 Magdeburg – Schwerin und der überregionalen Verbindungsstraße B 190 zur Anbindung an den Raum Wolfsburg (Hosenträgervariante).

„Mit der B 190n werde eine wichtige West-Ost-Verbindung in der Altmark geschaffen, sagte der Parlamentarische Staatssekretär im Bundesverkehrsministerium, Enak Ferlemann (CDU). Davon profitierten in erster Linie die Menschen im Norden Sachsen-Anhalts und im Nordosten Niedersachsens, betonte er. Aber auch für die Hinterlandanbindung der deutschen Seehäfen sei sie von großer Bedeutung.“

Quelle: Trasse für Bundesstraße 190n steht fest - Mitteldeutsche Zeitung

Die Fläche der bestehenden Tankstelle befindet sich im Geltungsbereich des fortgeltenden Teilflächennutzungsplanes der Stadt Arendsee. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde befindet sich in Fortschreibung. Die bestehende Tankstelle stellt bauplanungsrechtlich ein Gewerbegebiet dar, ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan liegt hierfür bereits vor. Vorgesehen ist nunmehr einen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB zu Regelung der städtebaulichen Strukturen im Plangebiet aufzustellen, welchen die geplante Erweiterung des Standortes ermöglichen und mit der parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes einhergehen soll. Die Zielstellung der Planung ist die Sicherung dauerhafter Wettbewerbsfähigkeit am Standort in Verbindung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Sicherung und Erweiterung von Arbeitsplätzen, die Erhöhung der Verkehrssicherheit und der Erhalt der Wertschöpfung in der Region.

2.2 Begründung zum gewählten Verfahren

Nachfolgend wird begründet, warum ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VHB) geeignet und notwendig für die geplante Erweiterung am Standort ist.

Für das Gebiet der Stadt Arendsee besteht eine rechtkräftiger, fortgeltender Teilflächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde befindet sich in Fortschreibung. Die Fläche war im fortgeltenden Flächennutzungsplan der Stadt Artendsee als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Änderung einer Teilfläche des Flächennutzungsplanes, 3. Änderung, sieht nunmehr die Entwicklung des Plangebietes zum Sondergebiet vor. Die sonstig beanspruchten Wohnbauflächen im Bereich südlich der Bahnlinie bis zur B 190 sollen zu einem späteren Zeitpunkt in großen Teilen als Landwirtschaftsfläche zurückgeführt werden.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die Teilflächenänderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Arendsee für den Planbereich, 3. Änderung, erfolgte um dem Gebot der Entwicklung aus dem FNP zu entsprechen.

Mit Würdigung der Vielzahl der Nutzungsinteressen wird ein, das ganze Gemeindegebiet umfassender Koordinierungsbedarf mit der geplanten Erweiterung der Tankstelle zur Tank- und Rastanlage nicht erkannt. Eine weitere Entwicklung zu Wohnbauflächen im nahen Bereich der bestehenden Tankstelle wird auf Grund der vorliegenden, langfristigen Bevölkerungsprognose ebenfalls ausgeschlossen.

Es wird in diesem Zusammenhang betont, dass die Prüfung alternativer Standorte hier nicht erforderlich war, da sich das Vorhaben der Erweiterung eines bereits ansässigen Betriebes annimmt.

2.3 Entwicklungsabsichten der Gemeinde

Der Aufstellung dieses Bebauungsplanes stehen keine anderweitigen Entwicklungsabsichten der Stadt Arendsee entgegen. Für das Plangebiet und seine Umgebung liegen entgegenstehenden Entwicklungsabsichten nicht vor. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes sieht eine Rückstufung der Gebiete von derzeit Wohnbauflächen zu Sonder-, Gewerbegebiets- und Landwirtschaftsflächen vor. Die Verwirklichung des auf dem Plangebiet beabsichtigten Vorhabens steht damit nicht im Konflikt zur in Planung befindlichen Flächennutzungsplanaufstellung bzw. dessen Fortschreibung.

2.4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Gebietes ist festgelegt durch die Grenzen der Flurstücke 286, 288, 296 und 295 (Teilfläche) – Flur 13, Gemarkung Arendsee. Diese grenzen im Osten an das bestehende Tankstellengelände an. Im Übrigen grenzt das Gebiet derzeit an Landwirtschaftsflächen zur offenen Landschaft und im Süden an Grünland an. Südlich verläuft die B 190, östlich liegt die L 1 als Erschließungsstraße. Die Flächen des Bauerwartungslandes im Norden und Westen sind derzeit ackerbaulich genutzt.

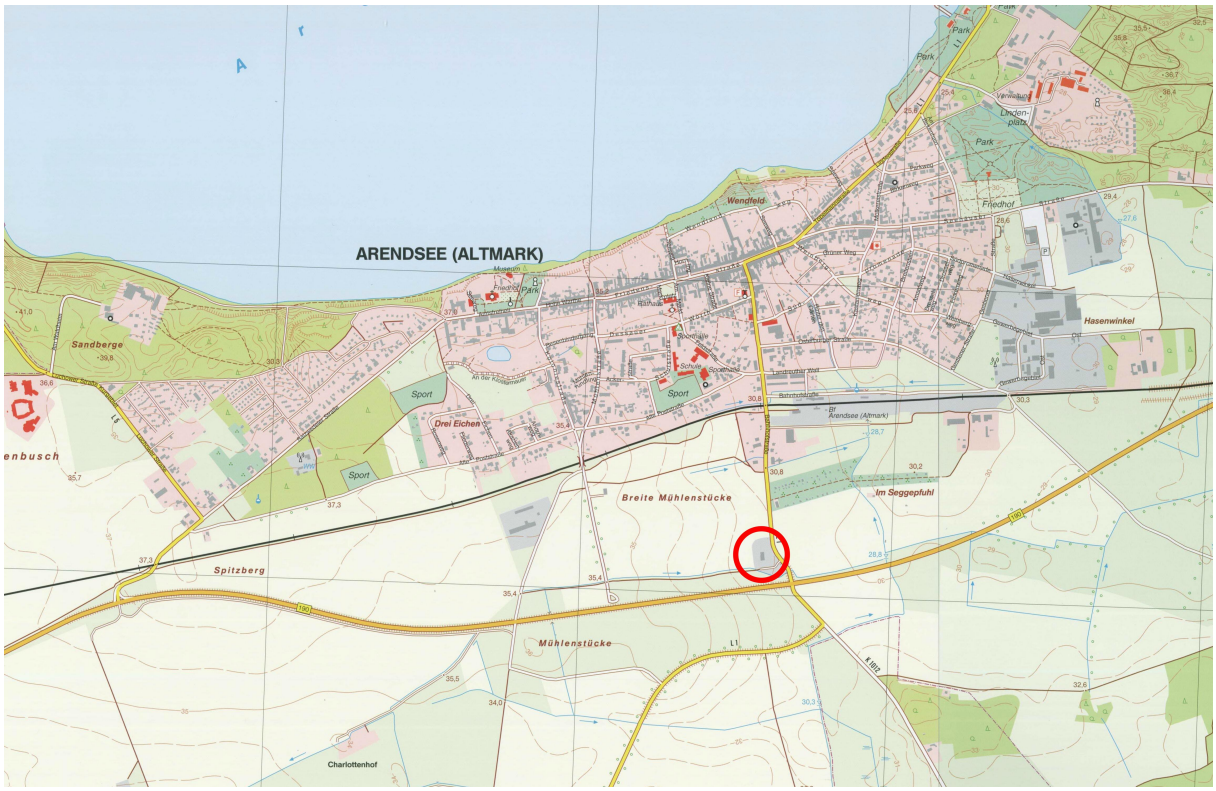
2.5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Teilflächennutzungsplan für das Stadtgebiet der Kernstadt Arendsee stellt nach Genehmigung der 3. Änderung die Fläche als Sonderbaufläche dar. Der laufenden Planfortschreibung der 3. Änderung des FNP wird mit dem vorhabenbezogenem Bebauungsplan (VHB), entsprochen. Die Art der Nutzung ist im VHB als Sondergebiet beabsichtigt.
Die Vorgaben der Landesplanung und des Regionalen Entwicklungsplanes Altmark bleiben durch die Anpassung des Gebietes unberührt und entsprechen ansonsten den dort genannten Zielsetzungen, hier Stärkung und Entwicklung der Stadt Arendsee als Grundzentrum, indem einem mittelständischen Unternehmen durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen eine Umgestaltung und Erweiterung am Standort Arendsee ermöglicht wird.

3. Rahmenbedingungen für den VHB

3.1. Lage in der Gemeinde, Gelände- uns Bodenverhältnisse

Das Gebiet befindet sich in südlicher Randlange der Stadt Arendsee, Ausfahrt L 1 - Bahnhofstraße, Kreuzungsbereich B 190. Das Gelände ist eben, nach Osten leicht abfallend. Die Höhenlage liegt im Bereich von 31 bis 32 m üHN. Die Bodenverhältnisse sind überwiegend durch Sande und wechselnde, tieferliegenden Geschiebemergel gekennzeichnet. Oberflächennaher Mutterboden hat eine Mächtigkeit von 30 bis 50 cm. Altlasten sind bisher nicht bekannt geworden.



Kartenausschnitt des Stadtgebietes TK 10000
Quelle: TK 10000 ©GeoBasis-DE / LVerm-Geo LSA, 2017 /G01-5010963-2014

3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,23 ha. Es umfasst die Flurstücke:

Gemarkung: Arendsee
Flur: 13
Flurstück: 286, 288, 296, 295 (Teilfläche)

Größe des Plangebietes: 12326 m²

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich im direkten Zugriff des Vorhabenträgers und schließt an die bereits bestehende Betriebsfläche der Tankstelle „Zum Seeadler“ direkt an.

3.3. Nutzung, Freiflächen und Landschaftsbild, Bodenbeschaffenheit

Der Betrachtungsraum ist durch eine landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft charakterisiert. Der Standort befindet sich im Übergang des Naturraumes der „Westlichen Altmarkplatten“ zu den Niederungsgebieten im Wendland. Die Landschaft setzt sich hier aus einem Mosaik grundwassergeprägter Niederungen und stauwasserbeeinflusster Platten der Altmoränenlandschaft zusammen. In größerem Flächenausmaß sind auf den relativ niedrig liegenden Grundmoränenplatten Tieflehm- Staugleye entwickelt. Sie werden in den etwas höher liegenden Platten von Lehm- bzw. Tieflehm-Fahlerden und -Braunerden abgelöst. Die trockenen Sandstandorte nehmen Sand-Braunpodsole oder, untergeordnet, Sand-Podsolbraunerden ein. In den großflächig verbreiteten, grundwasserbeeinflussten flachen Niederungen sind bei Grundwasserständen zwischen 60 und 150 cm unter Flur Sand-Gleye und Decklehm-Gleye anzutreffen. Bei ständig hochanstehendem Grundwasser (höher als 60 cm u. Flur) haben sich in den Niederungen Moormosaike gebildet. Flächenhaft nicht so weit verbreitet, aber für diese Landschaft typisch, sind die Nieder- und Gleymoore insbesondere am Rand zu den höher gelegenen Altmarkheiden. Die Westlichen Altmarkplatten gehören dem schon subatlantisch geprägten Binnentieflandklima des Niederelbegebietes und der Lüneburger Heide im Nordwesten und Westen an. Die Jahresmitteltemperaturen betragen rund 8,5° C, die mittleren Julitemperaturen 17,5° C. Die Niederschläge erreichen im Westen 600 mm/a und sinken nach Osten hin ab (Station Arendsee 578 mm/a).

Das Plangebiet liegt auf den südlich der Stadt gelegenen Hochflächen. Sandböden mit niedrigen Grundwasserständen kennzeichnen den Boden. Die Flora und Fauna wird durch Ackerland und Windschutzpflanzungen bestimmt.

Für die Grundflächen am geplanten Standort liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Altlastenverdachtsfläche im Sinne von § 2 Abs. 3 bis 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vor, Arten- und Wasserschutzgebiete sind zu beachten. Die Wechselwirkungen sind im Umweltbericht dargestellt.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des VHB

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Nutzung des räumlichen Geltungsbereiches im Sinne der beschriebenen Zielvorstellungen ermöglichen. Nachfolgend wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

4.1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §11 BauNVO wird das Gebiet als Sondergebiet festgesetzt. Die Festsetzung dient der Verwirklichung der Zielvorstellungen der Planung zum Betrieb einer Rastanlage mit LKW Stellflächen und dient der Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche der Tankstelle „Zum Seeadler“.

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Fläche auf 50 % eingeschränkt, § 12 und 14 BauNVO sind davon unberührt. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO soll dabei jedoch zulässig sein, so dass mit Berücksichtigung befestigter Flächen für den Parkplatz 75% versiegelte Flächen erreicht werden können. Diese Beschränkung dient dem Schutz der Umwelt. Gleichzeitig wird offene Bauweise und eine Höhenbegrenzung auf 8,00 m ausgesprochen. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz des Landschaftsbildes.

4.3. Öffentliche und private Verkehrsanlagen, Erschließung

Festlegungen zu den Verkehrsflächen erfolgen nicht, auf die geltenden Anforderungen an den Gewässerschutz hinsichtlich der Behandlung von Oberflächenwasser auf Parkplätzen sei hier verwiesen.

4.4 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Regelungen zur Behandlung von Regenwasser werden textlich aufgenommen. Da Einzelflächen nicht ausgewiesen werden können, ist ein Regenwasserkonzept separater Bestandteil der Planung. Die Festlegungen münden in der zugehörigen wasserrechtlichen Erlaubnis. Anfallendes Regenwasser wird in die Seitenräume B1 bis 5 geleitet und dort flächig versickert. Überstauungen werden in den Mühlengraben abgeleitet. Im Bereich des angrenzenden Grabens wird ein Schutzstreifen mit einer Breite bis zu 5,00 m im Gebiet festgesetzt.

4.6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Um schädliche Eingriffe in den Naturraum zu minimieren ist es erforderlich, Eingriffsregelungen zu treffen. Abgeleitet aus dem Umweltbericht sind die nachfolgenden Maßnahmen geeignet den Eingriff auszugleichen:

- Bereich 1 bis 4 werden als gestaffelte Feuchtbereiche mit Baum - Strauchhecken und Staudenfluren entwickelt
- Bereich 5, gleichsam Gewässerschonstreifen wird mit eine Kombination aus Blühwiese und Scherrassen ausgebildet
- frei bleibende Grundstücksbereiche innerhalb der Bauflächen werden unversiegelt als einfache Grünflächen mindestens mit Scherrasen ausgebildet

Für die Umsetzung der Maßnahmen sind die Angaben der Gehölzschutzliste des Altmarkkreises Salzwedel umzusetzen. Es sind die dort benannten Pflanzqualitäten zu verwenden. Die Umsetzung der Maßnahmen hat spätestens 1 Jahr nach Vorhabensdurchführung zu erfolgen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflegemaßnahmen sind mindestens 3 Jahre vorzunehmen.

Bei der Wahl der Eingriffsregelung wurden bisherige, bereits bebaute und befestigte Bereiche mit berücksichtigt. Die Gegenüberstellung ist in der Eingriffsbilanz dokumentiert. Maßnahmen außerhalb des Gebiets werden erforderlich, diese sind im Durchführungsvertrag auf der Grundlage des Umweltberichtes näher zu regeln.

Für die Umsetzung aller Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung bestimmt.

4.7. Hinweise und Sonstiges

- Das Gebiet grenzt im Süden an einen Graben 2. Ordnung. Zum Graben ist eine Gewässerschonstreifen von 5,00 m freizuhalten, Teile hiervon liegen im Plangebiet.
- Der Bereich der Stadt Arendsee zählt zum Schutzgebiet FFH Arendsee DE 3134, Anforderungen des besonderen Artenschutzes waren zu prüfen, die Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingeflossen.
- Die Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Arendsee ist derzeit in Neuaufstellung. Es besteht die Möglichkeit, dass der Bereich des Plangebietes betroffen sein werden könnte, mit heutigem Stand ist hierzu jedoch keine konkrete Aussage möglich.

- Das Plangebiet grenzt an Flächen des Bauerwartungslandes, Wohnbauflächen. Die Stadt Arendsee beabsichtigt diese Flächen aufzugeben. Im Rahmen des VHB werden schalltechnische Untersuchungen daher nicht für erforderlich gehalten.
- Bezüglich der Schallentwicklung aus Verkehrslärm werden im Rahmen der Baugenehmigungsphase die erforderlichen Prüfungen durchzuführen sein. Das Erfordernis der Bewertung wird als Hinweis aufgenommen.
- Die Kampfmittelfreiheit des Gebietes wurde im Zuge der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Arendsee vorgeprüft. Ein Hinweis wird aufgenommen.
- Externe Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages. Grundlage ist der Umweltbericht.
- Im Bereich des Grabenschutzstreifens ist bei Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ein Lichtraumprofil von 5,00 m ab Böschungsoberkante freizuhalten.
- Das Entwässerungskonzept des Gebietes ist Bestandteil der Planung. Die zugehörige wasserrechtliche Erlaubnis ist hierzu einzuholen.

5. Durchführung des Bebauungsplanes

5.1. Maßnahmen – Kosten – Finanzierung

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- planerische Leistungen der Gebäude und Baulichen Anlagen
- Erwirken wasserrechtlicher Genehmigungen
- die Erschließung der zum Betriebsgelände der Tankstelle „Zum Seeadler“ hinzukommenden Flächen
- bauliche Maßnahmen
- die Umsetzung von Ausgleichs-, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen, externer Ausgleich und Artenschutz

Die Kosten der vorgenannten Maßnahmen werden durch den Antragsteller getragen und sind in einem „Durchführungsvertrag“ nach § 11 BauGB festzuschreiben. Eine gesicherte Finanzierung wird hier unterstellt und ist der Gemeinde nachzuweisen.

5.2. Bodenordnung

Die Durchführung bodenordnender Maßnahmen ist nicht erforderlich. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Antragstellers.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die im BauGB §1 insbesondere im Abs.8 genannten Anforderungen erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- eine entsprechende private Verkehrserschließung
- eine entsprechende Dimensionierung der zentralen Wasserver- und Abwasserentsorgung, Gas- und Elektrizitätsversorgung als Erweiterung bzw. Neuverlegung von Hausanschlüssen
- private Anlagen der Telekommunikation
- eine geordnete Oberflächenentwässerung
- eine ausreichende Löschwasserbereitstellung

Diese Bedingungen sind am Standort bereits weitgehend gegeben. Die vorhandenen Anlagen angrenzend an das Gebiet werden auf die Anforderungen der neuen Einzugsfläche durch den Vorhabenträger angepasst. Zufahrten zum Gebiet sind unberührt, ebenso andere öffentliche Verkehr, Ver- und Entsorgungsanlagen. Für die Regelung der Oberflächenentwässerung des Gebietes wurde eine entsprechende Planung durchgeführt und zwischenzeitlich durch den Altmarkkreis Salzwedel wasserrechtlich genehmigt. Die Konzeption ist Bestandteil der vorliegenden Planung. Gemäß den Untersuchungen zum Schutzgut Wasser ist eine vollständige

Versickerung am Standort nicht durchgängig möglich, Anlagen zur Ableitung bei Überstauung werden erforderlich.
Die Grundversorgung mit Löschwasser ist mit 48 m³/h bereist durch bestehende Anlagen (Löschwasserbecken der Tankstelle) gesichert.

6.2. Wirtschaftliche Belange

Die Gebietsausweisung dient der geordneten Erweiterung und Entwicklung eines bestehenden Betriebes. Ziel ist es Arbeitsplätze und –bedingungen weiter auszubauen und die Wertschöpfung in der Region dauerhaft wettbewerbsfähig zu erhalten. Negative Auswirkungen entstehen nicht.

6.3 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange /sonstige öffentliche Belange

Die Belange des Umweltschutzes beziehen sich in diesem Zusammenhang gemäß § 1 Abs.6 Nr.7
und § 1a BauGB auf:

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Belange des Hochwasserschutzes
- Niederschlagswasser
- die Abfallbeseitigung
- den Lärmschutz
- den Immissionsschutz
- den Schutz des Bodens
- den Naturschutz und die Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes und sonstige berührte Belange werden im Umweltbericht ausführlich behandelt. Schützende und ausgleichende Maßnahmen werden dort gezeigt. Hinsichtlich der Nichtdurchführung der Planung wird festgestellt, dass die bereits bestehenden Bebauungspotenziale keine anderweitig nachteiligen Ergebnisse erwarten lassen und bei erforderlichem Ausgleich keine Veränderung der jetzt bereits zulässigen Beeinträchtigungslage erwartet wird. Zur Sicherung der Schutzziele sind externe Maßnahmen zusätzlich erforderlich. Art und Umfang sind im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt.

Sonstige Hinweise oder Bedenken von Trägern öffentlicher Belange, die der Planung entgegenstehen sind bisher nicht bekannt geworden. Die in der Vorentwurfsphase ergangenen Hinweise und Bedenken wurden geprüft und eingearbeitet.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den durch die Planung betroffenen privaten Belangen zählen ggf. entstehende Wechselwirkungen auf bestehende Wohnbauvorhaben in der nahen Umgebung (Abstand zur Bahnhofstraße ca. 200 m). Grundsätzlich werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Bezüglich der Schallentwicklung aus Verkehrslärm werden im Rahmen der Baugenehmigungsphase die erforderlichen Prüfungen durchzuführen sein. Das Erfordernis der Bewertung wird als Hinweis aufgenommen. Eigentums- und nachbarschaftsrechtliche Probleme sind hingegen weitgehend unberührt. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft und verbleibender landwirtschaftlicher Flächen wird bei ordnungsgemäßem Betrieb der Anlagen und Vorkehrungen gegen Havariefälle nicht befürchtet.

8. Flächenbilanz

Die in Anspruch genommenen Flächen der Gemarkung Arendsee, Flur 13 bestehen aus den Flurstücken 286, 288, 296 im Ganzen und Teilen des Flurstücks 295. Die Fläche hat eine Abmessung von ca. 70 x 180 m.

- Gesamtgebietsfläche: 12326 m²
- Bestand:
  - → Ackerflächen, intensiv genutzt: 12326 m²
- Planung:
  - → *Baufläche* *9092 m²*
    - davon Flächen für Hauptgebäude (2400 m²)
    - davon private Verkehrs- und Nebenanlagen (6692 m²)
  - → Grünflächen B 1 1012 m²
  - → Grünfläche B 2 898 m²
  - → Grünfläche B 3 572 m²
  - → Grünflächen B 4 580 m²
  - → Gewässerschonstreifen B5 172 m²

  Summe: 12326 m²

9. Umweltbericht

Der Umweltbericht nebst Anlagen liegt den Unterlagen folgend bei.

Salzwedel, im Mai 2022

Gez. Olaf König
planungsring altmark Salzwedel