

**Stadt Arendsee**

**Bebauungsplan Nr.  
09/22 "Schmale Steven"**

**Begründung**

**Entwurf**

Auftraggeberin  
Rita Hemstedt  
Binde Nr. 25  
39619 Arendsee

**LANDGESELLSCHAFT**   
SACHSEN-ANHALT MBH

Verfasser

Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH  
Außenstelle Altmark  
Bahnhofstraße 2  
39638 Gardelegen

Jonas Donath  
Bauleitplanung / Landentwicklung

Stand 30.06.2023

## Inhalt

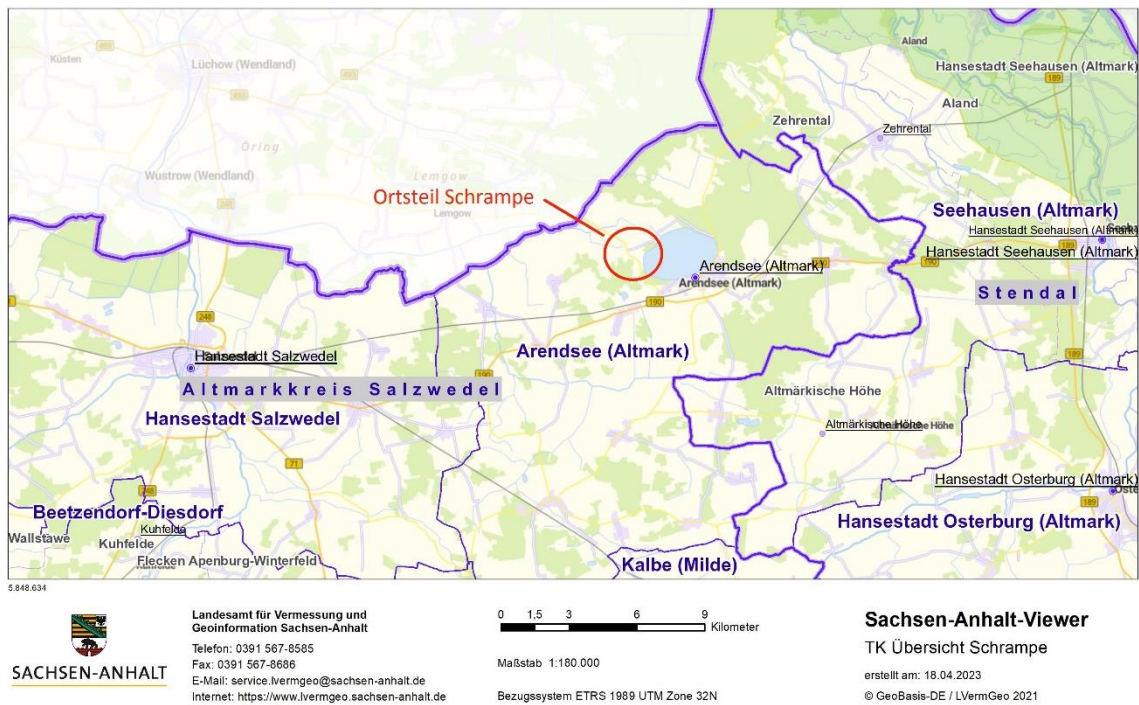
1. EINFÜHRUNG.....	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets .....	3
1.2 Anlass, Konzept und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	4
2. AUSGANGSSITUATION.....	5
2.1 Stadträumliche Einbindung .....	5
2.2 Bebauung und Nutzung.....	5
2.3 Erschließung Verkehr .....	5
2.4 Erschließung Ver- und Entsorgung .....	5
2.5 Natur, Landschaft, Umwelt .....	6
2.6 Eigentumsverhältnisse .....	7
3. PLANUNGSBINDUNGEN .....	8
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
3.2 Landes- und Regionalplanung .....	8
3.3 Flächennutzungsplanung.....	9
3.4 Landschaftsplanung.....	10
3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne).....	10
3.6 Fachplanungen .....	11
4. PLANINHALT .....	12
4.1 Nutzung der Baugrundstücke.....	12
4.1.1 Art der Nutzung.....	12
4.1.2 Maß der Nutzung.....	12
4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	12
4.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	13
4.3 Gemeinbedarfsflächen .....	13
4.4 Grünflächen.....	13
4.5 Pflanzbindungen.....	13
4.6 Ausgleichsmaßnahmen .....	14

4.7 Gestaltungsregelungen .....	14
4.8 Kennzeichnungen .....	14
4.9 Nachrichtliche Übernahmen .....	14
4.10 Hinweise .....	15
5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	16
5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	16
5.2 Verkehr .....	16
5.3 Ver- und Entsorgung.....	16
5.4 Natur, Landschaft, Umwelt .....	16
5.5 Mensch .....	17
5.6 Kosten und Finanzierung .....	17
6. VERFAHREN .....	18
7. RECHTSGRUNDLAGEN .....	19

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Stadtgebiet der Stadt Arendsee ist Teil des ländlichen Siedlungsraums der Altmark im Norden Sachsen-Anhalts. Sie ist im Altmarkkreis Salzwedel eingemeindet. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schrampe, etwa 2 km nordwestlich vom Stadtzentrum Arendsee entfernt.



Dieser Kartenauszug wurde aus Daten verschiedener raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.

Abbildung 1: Lage Ortsteil Schrampe (Quelle: LVermGeo Sachsen-Anhalt 2021)

Der räumliche Geltungsbereich ist im nordöstlichen Bereich von einer Ackerfläche begrenzt (Flurstück 530). Im südöstlichen Teil grenzt ein Parkplatz an den Geltungsbereich an (Flurstücke 543 und 538). Die L5 begrenzt den Geltungsbereich im Südwesten (Flurstück 326). Zwischen dem räumlichen Geltungsbereich und dem Flurstück 326 verläuft noch ein schmales Flurstück (267/143). Die nachbarliche Bebauung begrenzt den räumlichen Geltungsbereich im Nordwesten (Flurstück 143/7). Der räumliche Geltungsbereich umfasst alle vier genannten Flurstücke (ohne Flurstück 543). Die gewählte Abgrenzung lässt eine vollständige Planaufstellung zu.

Geltungsbereich:

- Gemarkung Schrampe
- Flur 2
- Flurstücke 539 (114 m<sup>2</sup>), 540 (712 m<sup>2</sup>), 541 (800 m<sup>2</sup>), 542 (800 m<sup>2</sup>)



5.862.748



Landesamt für Vermessung und  
 Geoinformation Sachsen-Anhalt  
 Telefon: 0391 567-8585  
 Fax: 0391 567-8686  
 E-Mail: [service.lvermgeo@sachsen-anhalt.de](mailto:service.lvermgeo@sachsen-anhalt.de)  
 Internet: <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de>

0 0,00750,015 0,03 0,045  
 Kilometer  
 Maßstab 1:1.000  
 Bezugssystem ETRS 1989 UTM Zone 32N

**Sachsen-Anhalt-Viewer**  
 TK Übersicht Schrampe FL  
 erstellt am: 18.04.2023  
 © GeoBasis-DE / LVermGeo 2021

Dieser Kartenauszug wurde aus Daten verschiedener raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.

Abbildung 2: Karte Flurstücke (Quelle: LVermGeo Sachsen-Anhalt 2023)

## 1.2 Anlass, Konzept und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Stadt Arendsee hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09/22 "Schmale Steven" am 14.12.2022 beschlossen. Am Standort ist eine Wohnbebauung geplant. Hierzu findet die planungsrechtliche Vorbereitung (Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) statt. In diesem Verfahren reagiert die Stadt Arendsee auf Anfragen zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes.

Diese Planaufstellung dient dazu, die Flächen (räumlicher Geltungsbereich) die nicht im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, planerisch in den Innenbereich nach §34 BauGB einzubeziehen. Ziel ist Schaffung von Baurecht mit dem Schwerpunkt der Wohnnutzung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird hierbei nicht beeinträchtigt.

Die Vorhabenträgerin möchte im Geltungsbereich Baurecht schaffen. Geplant ist eine sukzessive Bebauung der Flurstücke mit Wohngebäuden durch Dritte. Hierbei handelt es sich um die Kinder der Vorhabenträgerin. Zum derzeitigen Zeitpunkt kann die Lage der geplanten Gebäude nicht dargestellt werden (Einfamilienhäuser mit max. zwei Vollgeschossen).

## 2. AUSGANGSSITUATION

### 2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Schrampe. Es ist umgeben von Wohnbebauung (nordwestlich), Ackerfläche (nördlich), einem öffentlichen Parkplatz (südwestlich) und der Landesstraße L5 (südliche). Gegenüber des Plangebietes (straßenseitig) befindet sich eine Grünlandfläche und der Beginn eines in Richtung Süden verlaufenden Waldgebietes.

Die fünf Flurstücke liegen höhentechisch unterhalb der angrenzenden Landesstraße L5. Der östlich gelegene Parkplatz und die südl. angrenzende L5 bilden die umliegenden Hochpunkte ab. Das geplante Dorfgebiet fügt sich in die Siedlungsstruktur (bestehendes Dorfgebiet) ein.

### 2.2 Bebauung und Nutzung

Die Flurstücke im Geltungsbereich waren zum Zeitpunkt der Besichtigung ungenutzt (Grünland). Das Flurstück 542 verfügt über eine hüttenähnliche Bebauung (Schuppen), vermutlich für Gartenzwecke. Auf den Flurstücken haben sich flächendeckend Wildgräser angesiedelt. Auf den Flurstücken 539, 540 und 543 haben sich zudem vereinzelte Sträucher sowie kleinkronige Bäume entwickelt.

### 2.3 Erschließung Verkehr

Das Plangebiet ist aus südöstlicher Richtung über die Landesstraße 5 (L5) zu erreichen. In Richtung Nordwesten verläuft die L5 bis an die Landesgrenze von Niedersachsen zu Sachsen-Anhalt. Im niedersächsischen Teil wird sie zur Landesstraße 260.

Die Flurstücke sind verkehrstechnisch über die südlich angrenzende Landesstraße L5 angeschlossen. Die Zufahrten zu den jeweiligen Grundstücken erfolgen über das Flurstück 267/143 und teilweise über das Flurstück 538.

### 2.4 Erschließung Ver- und Entsorgung

Der nächstgelegene Entwässerungsschacht befindet sich in ca. 75 m Entfernung zur Flurstücksgrenze vom Flurstück 542. Die Entsorgungsleitung liegt im Straßenkörper und verläuft entlang der L5 in Richtung Nordwesten (ab Entwässerungsschacht). Die Trinkwasser-Versorgungsleitung verläuft aus nordwestlicher in südöstlicher Richtung und endet vermutlich im Bereich des Flurstücks 143/7 (Leitungsauskünfte beantragt). Die Strom-Versorgungsleitung verläuft aus nordwestlicher in südöstlicher Richtung entlang der Landstraße 5. Der Anschluss kann straßenseitig erfolgen. Die Gas-

Versorgungsleitung verläuft aus nordwestlicher in südöstlicher Richtung entlang der Landstraße 5. Der Anschluss kann straßenseitig erfolgen. Der Ortsteil Schrampe ist zum Großteil mit Breitbandanschlüssen ausgestattet. Das neue Baugebiet verfügt jedoch noch nicht über eine straßenseitige Erschließung.

Sowohl die Durchführung von Rettungseinsätzen wie die Durchführung wirksamer Löscharbeiten durch die Feuerwehr setzen voraus, dass Gebäude für die Feuerwehr zugänglich sind. Das heißt, dass alle Gebäude und Einrichtungen von öffentlichen Verkehrsflächen aus direkt oder indirekt erreicht werden können. Es ist zu sichern, dass Zufahrten, Zugänge u.a. (Feuerwehrflächen) gemäß DIN 14090 zur Verfügung stehen. Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Netz sicherzustellen. Er sollte mindestens eine Fördermenge von 48 m<sup>3</sup>/h erreichen, die über 2 Stunden anhält.

Anfallendes Niederschlagswasser, von den Dach- und befestigten Flächen der künftigen Wohngrundstücken, soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert werden, um die Grundwasserneubildung zu unterstützen und auf einem hohen Bestandsniveau zu halten. Bei der Planung der Sickeranlagen sind die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. als allgemein anerkannte Regeln der Technik einzuhalten. Dies wäre für die Grundwasserneubildung wünschenswert.

Abfälle zur Beseitigung sind gemäß §17 Abs. 1 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger in Verbindung mit der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Altmarkkreis Salzwedel zu überlassen. Die Abfallbeseitigung (Hausmüll) im Altmarkkreis Salzwedel erfolgt über gängige Holddienste. Durch die Grundstückseigentümerin sind Restmülltonnen anzumelden.

## 2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Im Planungsgebiet sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine geschützten Landschaftsbereiche. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist ca. 500 m Luftlinie entfernt (LSG0004SAW - Landschaftsschutzgebiet Arendsee). Die großkronigen Straßenbäume entlang der Landesstraße 5 in Richtung Stadt Arendsee bilden im Landschaftsrahmenplan ein Biotopverbund in Form von Trittsteinhabitats. Auf den Flächen im Geltungsbereich wachsen Wildgräser, Sträucher und vereinzelt Bäume (vornehmlich am Rand zu östlich gelegenen Parkplatz). Der Grünordnungsplan der Stadt Arendsee umfasst nicht den Ortsteil Schrampe.

Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind

im Plangebiet nicht bekannt. Die Gründungsbedingungen sind vor der Errichtung baulicher Anlagen bodengutachterlich zu untersuchen.

Im Plangebiet befinden sich keine stehenden oder fließenden Oberflächengewässer. Das Plangebiet befindet sich in keiner Hochwasserregion.

In dem nach §9 BodSchAG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) sind für den ausgewiesenen Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Altlastenverdachtsflächen und Altlasten bekannt. Werden bei den weiteren Erdbauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen. Gemäß §3 BodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde. Grundstückseigentümer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für Boden und Gewässer zu ergreifen. Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontamination führen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bau- und Kunstdenkmale und auch keine punktuellen oder flächigen Bodendenkmale. 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. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des Denkmalschutzgesetzes Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach §9 Abs. 1 und 2 DenkmSchG und die Genehmigungspflicht nach §14 Abs. 1 DenkmSchG. Soweit erforderlich kann diese gemäß §14 Abs. 9 DenkmSchG Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation enthalten. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der zuständigen Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen (§14 Abs. 2 DenkmSchG LSA).

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.

## 2.6 Eigentumsverhältnisse

Die unter Punkt 1.1 genannten Flurstücke befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.



## 3. PLANUNGSBINDUNGEN

### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die überplanten Flächen liegen nach §35 BauGB planungsrechtlich im Außenbereich. Die westlich angrenzende Wohnbebauung ist nach §34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 01.11.2022 im Ortschaftsrat Schrampe zur Kenntnis genommen. Am 08.11.2022 hat der Ausschuss für Bau, Vergabe, Stadt- und Dorfentwicklung die Beschlussempfehlung gefasst. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 09/22 "Schmale Steven" wurde am 14.12.2022 im Verfahren nach §13b BauGB im Stadtrat Arendsee gefasst. Grundlage bilden die §§1 Abs. 3, 2 Abs. 1 und 13a BauGB.

### 3.2 Landes- und Regionalplanung

#### Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt enthält für das Plangebiet selbst keine beachtenswerten Vorgaben. Die Stadt Arendsee ist nicht als zentraler Ort gekennzeichnet. Die Fläche rund um den Arendsee ist als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung ausgeschildert. Landesplanerische Ziele stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

#### Regionalplanung

Der Regionale Entwicklungsplan Altmark vom 15.12.2004 inkl. der Ergänzungen um die sachlichen Teilpläne "Wind" und "Regionalstrategie, Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" vom 04.09.2018 und 23.04.2018 enthält folgende Planungsvorgaben:

- Ziel: "Bei allen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur ist auf die Bevölkerungsstruktur und –entwicklung zu achten sowie auf die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Ausweisungen von Wohnbauland" (vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Altmark: 2005),
- Ziel: "Zentraler Ort ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil. Dazu gehören auch Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung" (vgl. ebd.),
- die Stadt Arendsee besitzt relativ günstige Potenziale für den Tourismus (vgl. ebd.),
- die Stadt Arendsee ist als Grundzentrum ausgewiesen und das Gebiet um den Arendsee ist als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung ausgewiesen.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Die Stadt Arendsee verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Schrampe, welcher seit dem 07.04.1993 rechtswirksam ist. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Bebauungsplanes als geplantes Dorfgebiet dar. Auf Grundlage der aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, kann der Bebauungsplan nach §8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im Zuge der Planaufstellung ist der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB zu entwickeln. Grundlage hierfür bildet der §13b BauGB, der es bis 31.12.2022 möglich gemacht hat, Außenbereichsflächen zur Wohnnutzung in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen.

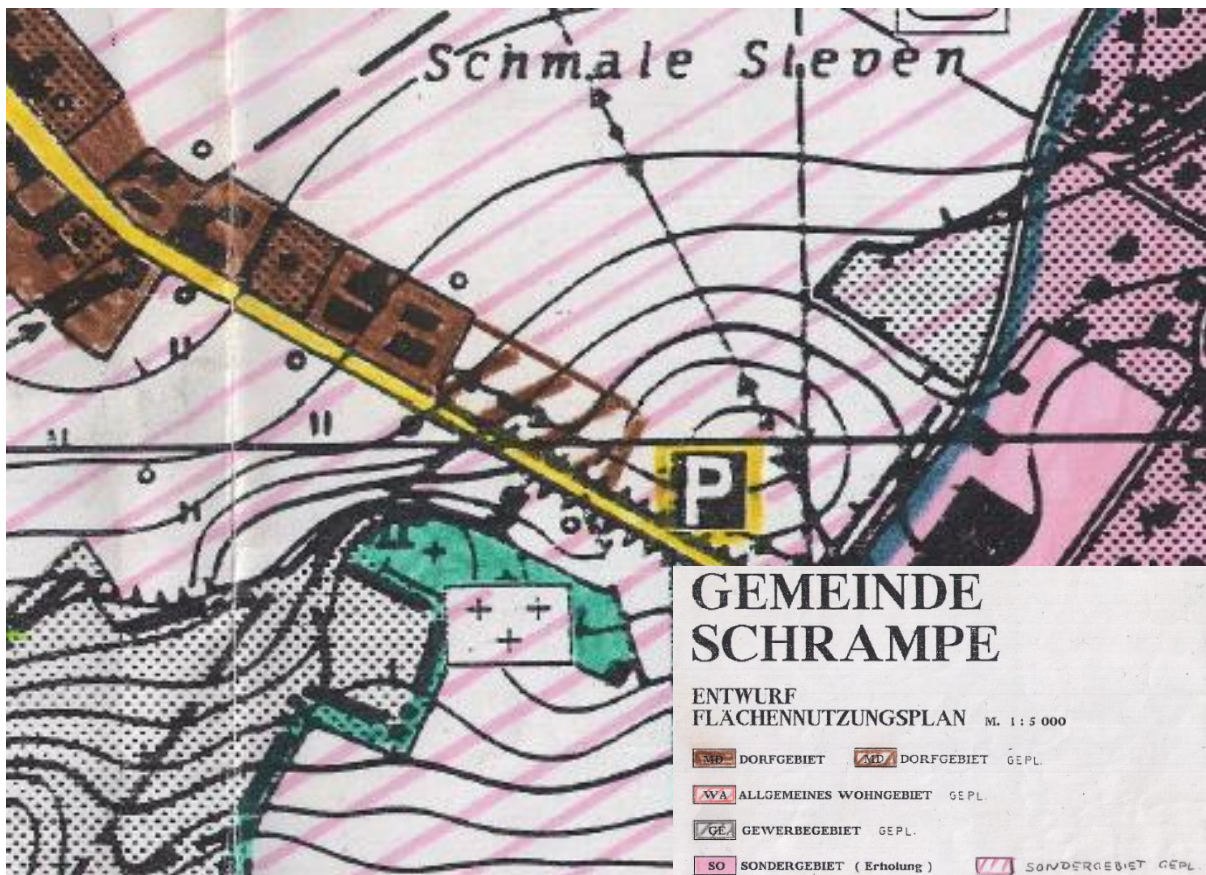


Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Schrampe (Quelle: Stadt Arendsee 1993)

Der Bebauungsplan soll den Bau von privatem Wohneigentum planerisch vorbereiten. Aus dem Das geplante Dorfgebiet wird gemäß §1 Abs. 3 BauNVO und §5 BauNVO festgesetzt.

### 3.4 Landschaftsplanung

Im Landschaftsrahmenplan (Karte E4: Anforderungen an die Raumplanung, Mai 2018) liegt das Plangebiet im Bereich mit besonderer Bedeutung für die Erholungsvorsorge.

Im Landschaftsrahmenplan (Karte E2b: Biotopverbund, Juni 2018) verläuft das Plangebiet entlang einer Biotopvernetzung gemäß §21 Abs. 6 BNatSchG. Im Detail betrifft das die Baumreihe entlang der Landesstraße L5 (Baumreihe). Diese ist in ihrer Ausübung als Trittsteinbiotop zu erhalten.

Aus dem Landschaftsrahmenplan (Karte E1: Naturschutzfachliches Entwicklungskonzept, Mai 2018) geht die Zielvorgabe hervor, das Landschaftsstrukturelement "BtE4" (Baumreihen als geschützte Biotope) zu erhalten.

Die Flächen sind im Landschaftsrahmenplan (Karte 3z: Gefährdungen durch den Klimawandel, März 2018) als Grünland und durch zukünftig hohe Erosionsgefährdung, mit Dauervegetation verzeichnet. Weiterhin ist der Geltungsbereich als Potenzialfläche für Photovoltaikanlagen gekennzeichnet.

Die Bodenart der Flächen sind im Landschaftsrahmenplan (Karte 1: Boden, März 2018) als Gleye gekennzeichnet.

Der Planungsbereich ist im Landschaftsrahmenplan (Karte 2: Wasser, Mai 2018) als Fläche mit sehr hoher Grundwasserneubildung gekennzeichnet. Eine Gefährdung des Grundwassers durch stofflichen Eintrag wird als gering eingestuft.

Der Planungsbereich ist im Landschaftsrahmenplan (Karte 5: Tiere und Pflanzen, März 2018) als potenzieller Lebensraum "Grünfläche" gekennzeichnet. Weiterhin liegen die Flächen im großräumigen Feuchtgrünlandgebiet, als wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Der Geltungsbereich ist im Landschaftsrahmenplan (Karte 6: Landschaftsbild und Erholung, März 2018) als landwirtschaftlich geprägte Offenlandschaft (O) mit geringem Wert gekennzeichnet. Die Entwicklungsflächen liegen unmittelbar in Reichweite zu einem regional bedeutsamen Standort für Kultur- und Denkmalpflege.

Der Geltungsbereich ist im Landschaftsrahmenplan (Karte E3: Beiträge der Flächennutzer, Juni 2018) als naturschutzfachlich bedeutsames Biotop des Offenlands und Kernfläche des ökologischen Verbundsystems, mit erhöhten Bewirtschaftungsanforderungen, verzeichnet. Für die Flurstücke ist eine standortgerechte Bewirtschaftung vorgesehen (erosionsgefährdeter Bereich).

### 3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne)

Kreisentwicklungskonzept (KEK) 2030 Altmarkkreis Salzwedel

Für den gesamten Altmarkkreis ist für das Handlungsfeldziel 2 (Starke und lebenswerte Kommunen), das Unterziel Nr. 4 formuliert: Förderung von Investitionen von Investor\*innen und Eigentümer\*innen, um innerörtliche Bauprojekte barrierefrei und attraktiv zu machen, Leerstände aufzuheben und Wertverluste zu vermeiden.

Für den gesamten Altmarkkreis ist für das Handlungsfeldziel 3 (Konkrete Klimaschutzmaßnahmen vorantreiben), das Unterziel Nr. 6 formuliert: Zur Erosionsminderung sollen Biotopverbünde, Hecken und Baumreihen angelegt und entwickelt werden.

### 3.6 Fachplanungen

#### Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept Altmark 2020

Laut Handlungsfeld 4 „Leben in der Altmark“ wird dem Landkreis, durch die gepaarte Siedlungsstruktur aus Kleinstädten und idyllischen Dörfern, eine hohe Lebens- und Wohnqualität zugeschrieben. Dennoch schreitet auch der Demografische Wandel im Altmarkkreis voran und verursacht immer wieder innerörtlichen Immobilienleerstand. An dieser Stelle sollen Maßnahmen zur Verhinderung von Leerstand, zu Modernisierungen, zum Rückbau sowie zu Umnutzungen umgesetzt werden.

## 4. PLANINHALT

### 4.1 Nutzung der Baugrundstücke

#### 4.1.1 Art der Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich ist nach §5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt. Hauptaugenmerk liegt auf der forcierten Wohnnutzung im Ortsrandbereich, da die geplante Bebauung den Ortsrand vorerst neu abrundet (erstes bzw. letztes Baufeld am Ortsrand des Ortsteils Schrampe).

#### 4.1.2 Maß der Nutzung

Für den Geltungsbereich ist, gemäß §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl von maximal 0,6 festgesetzt. Ein Herabsetzen des Höchstmaßes erscheint nicht notwendig.

Für den Geltungsbereich ist, gemäß §16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, eine Geschossflächenzahl von maximal 1,2 festgesetzt. Ein Herabsetzen des Höchstmaßes erscheint nicht notwendig.

Für den Geltungsbereich ist, gemäß §16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal 2 festgesetzt. Der Wert orientiert sich über den bestehenden Wohngebäuden entlang der Landesstraße 5. In Verbindung mit der festgesetzten Bauweise für Dächer, werden Maßgaben zur nachhaltigen Energiegewinnung erfüllt (PV-Anlage Dach).

#### 4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im räumlichen Geltungsbereich ist eine offene Bauweise (§22 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung einer definierten Hausform erscheint nicht notwendig, da der Ortsteil Schrampe von diversen Gebäudecharakteren gezeichnet ist.

Die festgesetzte Baugrenze (§23 Abs. 1 BauNVO) nimmt die straßenseitige Linienflucht der bestehenden Wohngebäude auf und verhindert einen ungewünschten Gebäudevorsprung in Richtung Straßenraum.

Im geplanten Dorfgebiet können Stellplätze, Carports und Garagen ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden (§12 Abs. 6 BauNVO). Flächen zwischen Wohngebäuden und der Landesstraße werden von vereinzelt Nebenanlagen freigehalten, um Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu ermöglichen.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen sind gemäß §8 BauO LSA wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen.

#### 4.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Zufahrten für Nebenanlagen sind gemäß §85 Abs. 1 BauO LSA zwischen Straßenraum und Baugrenze in einer Breite von 3 m (inkl. Eckausrundungen) zulässig. Flächen zwischen Wohngebäuden und der Landesstraße werden von überdimensionierten Zufahrtsflächen freigehalten, um Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu ermöglichen. Weiterhin fügt sich die Vorgabe in das bestehende Gestaltungsbild im Ortsteil Schrampe ein.

Die Zugänge für Nebenanlagen und Wohngebäude sind gemäß §85 Abs. 1 BauO LSA in einer Breite bis 1,5 m zulässig. Flächen zwischen Wohngebäuden und der Landesstraße als auch den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden von überdimensionierten Zugangsflächen freigehalten, um Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu ermöglichen. Weiterhin fügt sich die Vorgabe in das bestehende Gestaltungsbild im Ortsteil Schrampe ein.

Im geplanten Dorfgebiet sind Wege, Stellplätze, Grundstückszufahrten und Grundstückszugänge in wasserdurchlässiger Bauweise, nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, auszuführen.

#### 4.3 Gemeinbedarfsflächen

Im Zuge der Planaufstellung werden keine Festsetzungen für Gemeinbedarfsflächen gefordert.

#### 4.4 Grünflächen

Im Zuge der Planaufstellung werden keine Grünflächenfestsetzungen gefordert.

#### 4.5 Pflanzbindungen

Um den Teilverlust der Bodenfunktion auszugleichen und einen Beitrag für das lokale Ökoverbundsystem (gemäß Landschaftsrahmenplan) zu leisten, ist die Anpflanzung neuer Bäume vorgesehen. Auf den Grundstücken ist je 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft durch Pflege zu erhalten. Es sind Bäume in mindestens 2x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm (gemessen in 1 m über Boden) zu verwenden. Die Baumart beschränkt sich auf regional- und standorttypische Laub- oder Obstbäume.

Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB ist die jeweilige Flurstücksfläche zwischen Baugrenze und Straßenkörper für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestimmt. Zwischen Flurstück 539 und dem Straßenkörper ist der großkronige Straßenbaum zu erhalten (Bestandteil Trittsteinbiotop).

#### 4.6 Ausgleichsmaßnahmen

Im Zuge der Planaufstellung werden keine Ausgleichsmaßnahmen gefordert. Um kompensatorisch auf ökologische Funktionsverluste zu reagieren, werden unter Punkt 4 verschiedene Maßnahmen mit Festsetzungscharakter ergriffen.

#### 4.7 Gestaltungsregelungen

Im Geltungsbereich können ausschließlich Wohngebäude mit Sattel-, Walm- und Pultdächern, mit einer straßenseitigen Neigung zwischen 25° bis 55° zur Waagerechten, zugelassen werden (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Die Herstellung von Sattel-, Walm- oder Pultdächern auf Nebenanlagen kann zugelassen werden, wenn die Ausführung mit der Dachgestaltung von Wohngebäuden einhergeht. Die festgesetzten Dachformen fügen sich in das gestalterische Ortsbild vom Ortsteil Schrampe ein und lassen die Errichtung von Solarenergieanlagen auf Dächern zu.

#### 4.8 Kennzeichnungen

Im räumlichen Geltungsbereich sind keine schädlichen Bodenveränderungen verzeichnet. Anhand der zurzeit vorliegenden Belastungskarten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Sachsen-Anhalt kann ausgesagt werden, dass bei den geplanten Baumaßnahmen mit keinem Kampfmittelfund zu rechnen ist. Ein Kampfmittelfund bei Baumaßnahmen ist jedoch nicht auszuschließen und ist daher im späteren Bauantragsverlauf erneut einzuschätzen.

#### 4.9 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt im Wassereinzugsgebiet "Landgraben Schrampe von Auslauf Arendsee bis Mühlengraben Schrampe" (Nr. 5934417). Das Gebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

Für die Flurstücke im Geltungsbereich sind keine archäologischen oder denkmalschutzrelevanten Verzeichnisse vorhanden.

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet für bestimmte Teile von Natur und Landschaft (§20 BNatSchG). Das nächstgelegene Schutzgebiet ist ca. 500 m Luftlinie entfernt (LSG0004SAW - Landschaftsschutzgebiet Arendsee).

#### 4.10 Hinweise

Ungenutztes Niederschlagswasser ist weitestgehend auf den Flurstücken zu versickern. An dieser Stelle tragen die festgesetzten Maßnahmen gegenüber der natürlichen Bodenfunktion sowie Entwicklung von Mikrohabitaten Rechnung und untersetzen die Landesregularien zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung.



## 5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich werden weder landwirtschaftlich noch anderweitig genutzt. Die geplante Wohnbebauung hat keine Auswirkungen auf gegenwärtige Nutzungen.

### 5.2 Verkehr

Die geplante Bebauung verschiebt den Beginn der geschlossenen Ortschaft in Richtung Südosten (nähe Parkplatz). Die Ortstafel ist entlang der L5 zu verrücken. Der angrenzende Parkplatz wird sowohl touristisch als auch von Einheimischen genutzt. Er ist Ausgangspunkt für See- und Waldwanderungen sowie Zugangspunkt für den gegenüberliegenden Friedhof. Im Zuge der Planaufstellung wird die Einrichtung eines Fußgängerüberweges zum Wald bzw. Friedhof empfohlen sowie die Versetzung der Ortstafel vor den Beginn des Parkplatzes (östlich). Diese Maßnahmen tragen zur Sicherheit aller Verkehrsbeteiligter bei und reduzieren die Verkehrsemissionen schon vor Beginn der geplanten Wohnbebauung.

### 5.3 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die Bestandsmedien Gas und Strom erfolgt straßenseitig. Auf Höhe des Flurstückes 539 befindet sich ein Verteilerschrank für Strom. Im Zuge der Bauplanung kann es zu Umverlegungsmaßnahmen kommen. Die bestehende Entwässerungsleitung im Straßenkörper der Landesstraße L5 ist in Richtung Südosten zu verlängern (bis Flurstück 539). Dies betrifft auch die Trinkwasserleitung sowie die Breitbandleitung. Nach durchgeführter Leitungsverlängerung erfolgt der grundstücksseitige Anschluss für Trink- und Schmutzwasser ebenfalls straßenseitig. Der Anschluss an die Abwasserleitung kann nur über eine Abwasserdruckleitung mit eigenen Hauspumpwerken erfolgen.

### 5.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Der Boden verliert in großen Bereichen des Geltungsbereiches verschiedene Funktionen. In den oberen Bodenschichten verschwinden die Lebensräume diverser Lebensformen. Die Wasserspeicherung unterhalb vollversiegelter Teilflächen ist nicht mehr möglich. Unter Umständen hat dies Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung (zuzüglich Filterwirkung). Der bestehende Ruderalbewuchs (Grasland und Baumbewuchs) verschwindet zu einem Großteil im Zuge der

Bebauung. Hierbei verschwindet der Lebensraum als Mikrohabitat für Insekten, Kleintiere und Vögel. Boden und Aufwuchs dienen als Klimaanlage zur Kühlung und für die Entstehung von Frischluft. Diese Eigenschaften verringern sich zu einem Großteil. Von bestehenden und neu geplanten Wohnnutzungen gehen keine störenden Immissionen bzw. Emissionen aus. Hierbei sind die Wohnnutzungen und Anrainernutzungen (Parkplatz/Grünland) mitbetrachtet und gegenübergestellt. Das geplante Vorhaben wirkt sich aus momentaner Sicht nicht störend auf das Landschaftsbild aus.

## 5.5 Mensch

Bei der geplanten Wohnbebauung ist gegenwärtig nicht von einer negativen Auswirkung auf die Nachbarschaft auszugehen. Beeinträchtigungen durch planungsbedingten Neuverkehr sowie mögliche Lärmbelästigungen sind zum derzeitigen Stand nicht zu erwarten.

## 5.6 Kosten und Finanzierung

Anhand der privaten Planungsveranlassung werden sämtliche Kosten des Planungsverfahrens von der Vorhabenträgerin übernommen.

## 6. VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09/22 "Schmale Steven" erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB bzw. §13b BauGB. Im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes konnte dem Antrag der Vorhabenträgerin entsprochen werden. Entsprechend der getroffenen Vertragsregularien gehen die Aufstellungskosten für den Bebauungsplan als auch die Erschließungspflicht auf die Vorhabenträgerin über.

- Kenntnisnahme Ortschaftsrat: 01.11.2022
- Aufstellungsempfehlung Ausschuss für Bau, Vergabe, Stadt- und Dorfentwicklung: 08.11.2022
- Aufstellungsbeschluss Stadtrat: 14.12.2022
- Erarbeitung Vorentwurf: 05/2023
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss Vorentwurf Ortschaftsrat: 30.05.2023
- Erarbeitung Entwurf: 05/2023
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss Entwurf Ausschuss für Bau, Vergabe, Stadt- und Dorfentwicklung: 05.06.2023
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss Entwurf Stadtrat: 06.06.2023
- ~~• Öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB: Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 30.06.2023 wurde vom \_\_.07.2023 bis zum \_\_.08.2023 öffentlich ausgelegt.~~
- ~~• Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 2 BauGB: Die Beteiligung der Behörden nach §4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß §4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.~~

## 7. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.03.2021 (GVBl. LSA S. 178)
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. April 2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17.06.2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.06.2022 (GVBl. LSA S. 130)

### Weitere Vorschriften und informelle Schriften

- Baumschutzsatzung der Stadt Arendsee vom 07.04.2003.
- Flächennutzungsplan Ortsteil Schrampe von 1993.
- Entwässerungssatzung im Gebiet des Wasserverbandes Stendal-Osterburg von 2016.
- Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010.
- Regionaler Entwicklungsplan Altmark vom 15.12.2004 inkl. Teilpläne.
- Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel von 2018.
- Kreisentwicklungskonzept (KEK) 2030 Altmarkkreis Salzwedel.
- Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) Altmark 2020.