

Begründung
zur
1. Änderung des Bebauungsplans
-Wohngebiet Am Schladen-
der
Gemeinde
Hohenberg-Krusemark
Landkreis Stendal



Satzung

Juni 2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Plangebiet	3
1.1	Größe und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Bebauung und Nutzung im Bestand	4
1.3	Verkehrssituation	4
1.4	Technische Infrastruktur	4
1.5	Altlasten und altlastverdächtige Flächen	4
2.	Übergeordnete planerische Vorgaben	4
2.1	Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)	4
2.2	Regionaler Entwicklungsplan Altmark 2005 (REP Altmark)	6
2.3	Landschaftsplan	10
2.4	Flächennutzungsplan (F-Plan)	10
2.5	Bebauungsplan (B-Plan)	11
3.	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	12
4.	Inhalte der Planung	13
4.1	Rahmenbedingungen und städtebauliches Konzept	13
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
4.3	Verkehrerschließung	17
4.4	Umweltbelange und Flächenbilanz	19
4.5	Archäologische Denkmalpflege	26
4.6	Hinweise	27
5.	Ver- und Entsorgung	28
5.1	Strom- und Gasversorgung	28
5.2	Wasserversorgung	28
5.3	Abwasserbeseitigung / Regenwasserbeseitigung	28
5.4	Löschwasserversorgung	28
5.5	Abfallbeseitigung	29
5.6	Telekommunikation	29
5.7	Nahwärme	29
6.	Finanzierung	29

1. Plangebiet

1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortsteils Hohenberg-Krusemark in der Gemeinde Hohenberg-Krusemark. Die Gemeinde mit ihren Ortsteilen Groß Ellingen, Klein Ellingen, Altenzaun, Osterholz, Rosenhof, Hindenburg, Gethlingen, Klein Hindenburg und Schwarzhof ist Teil der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck im Landkreis Stendal und wird über diese verwaltet. Das Gemeindegebiet Hohenberg-Krusemark umfasst ca. 51 km².

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich zwischen östlich und südlich anschließenden, bebauten und erschlossenen Siedlungsbereichen.

Das Plangebiet liegt südlich landwirtschaftlich genutzter Flächen, westlich der Hauptstraße, Kreisstraße 1464 (K 1464), nördlich des Straßenhäuser Weges, des Wohngebiets Am Sportplatz und des Sportplatzes.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 10150, 10151, 10152 sowie das Flurstück 8/2 und das Flurstück 1/1 tlw. (Hauptstraße) in der Flur 3 der Gemarkung Hohenberg-Krusemark und eine Gesamtfläche von ca. 6.485 m².

Die Lage im Raum und die Abgrenzung des Plangebietes (Geltungsbereich 1. Änderung) sind der Abbildung 1 zu entnehmen.



Abbildung 1 – Lage des Plangebietes im Raum

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Fläche, auf der eine Bebauung als Anlage für soziale Zwecke realisiert werden soll.

Das Plangebiet befindet sich zwischen bebauten und erschlossenen, östlich und südlich anschließenden Siedlungsbereichen. Diese umgebenden Siedlungsbereiche sind durch eine offene, kleinteilige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt. Weiterhin befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, eine Biogasanlage sowie ein Gebäude für die Feuerwehr im Nahbereich. Sie werden von landwirtschaftlichen Flächen sowie einem vereinzelt Baumbestand eingerahmt. Die nördlich gelegenen Flächen sind bis auf einige wenige Splittersiedlungen landwirtschaftlich genutzt.

1.3 Verkehrssituation

Das Plangebiet wird über den Straßenhäuser Weg erschlossen, welcher im östlich von der Hauptstraße (K 1464) abzweigend nach Westen verläuft und dort in einem Feldweg endet.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen liegen an der Hauptstraße (Linien 965 und 973), Haltestelle Krusemark, Schladen und Halterstelle Krusemark Gemeinde.

1.4 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist im öffentlichen Straßenraum (Hauptstraße) vorhanden. Dies umfasst die Leitungen für die Wasser-, Strom- und Gasversorgung, die Leitungen für die Abwasserentsorgung sowie die Telekommunikationsleitungen (Rundfunk, Festnetz, Internet).

Die Wärmeversorgung für die Gebäudeheizung innerhalb des Änderungsbereichs wird über Nahwärme erfolgen.

1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

In den übergeordneten Planungen, sowohl in den Regional- und Kreisplanungen, als auch auf Ebene der Flächennutzungsplanung, sind keine Aussagen und Hinweise zu Altlasten oder Altablagerungen für den Bereich des Plangebietes getroffen worden.

2. Übergeordnete planerische Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)

Im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) werden die aus dem Raumordnungsgesetz abgeleiteten Leitvorstellungen der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt dargestellt. Der LEP enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind.

Die Gemeinde Hohenberg-Krusemark wird im regionalen Entwicklungsplan nicht genauer eingestuft.

Im LEP-LSA werden folgende Aussagen, die für die Gemeinde relevant sind, getroffen:

Vorranggebiete

Vorranggebiete sind von öffentlichen Planungsträgern bei ihren Planungen und Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch oder die räumliche Entwicklung beeinflusst wird, zu beachten. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen und Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von entgegenstehenden Vorrangfestlegungen ausgenommen.

In der unmittelbaren Umgebung der Gemeinde Hohenberg-Krusemark befinden sich ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie zum Hochwasserschutz. Im Gemeindegebiet selbst ist kein Vorranggebiet definiert.

Vorrangstandorte

Für die Ansiedlung von Industrieanlagen und für Verkehrsanlagen, die landesbedeutsam sind, werden Vorrangstandorte festgelegt. Die benötigten Flächen sind näher zu konkretisieren und städtebaulich zu sichern und zu entwickeln.

Alle Zentralen Orte sind Schwerpunkte für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe sowie für die infrastrukturelle Anbindung an andere Räume. Darüber hinaus sind im Landesentwicklungsplan Standorte festgelegt, die prioritär als Standortangebote zu entwickeln sind bzw. Anreize für Investitionen der Privatwirtschaft bieten sollen.

Vorrangstandorte für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen

Ein Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen ist außerhalb der Gemeindegrenze südöstlich von Hohenberg-Krusemark festgelegt. Im Gemeindegebiet selbst ist kein Vorrangstandort definiert.

Vorbehaltsgebiete

Ein Vorbehaltsgebiet ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen

Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft

Ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ist im Westen der Gemeinde Hohenberg-Krusemark festgelegt. Die Landwirtschaft ist in Sachsen-Anhalt ein bedeutender und prägender Wirtschaftssektor im ländlichen Raum. Voraussetzung für die Erfüllung der vielfältigen Ansprüche an eine flächendeckend nachhaltige und umweltschonende Landwirtschaft ist die Erhaltung und die Schaffung wettbewerbsfähiger Betriebe sowie die Entwicklung und der Aufbau von regionalen Wirtschaftskreisläufen.

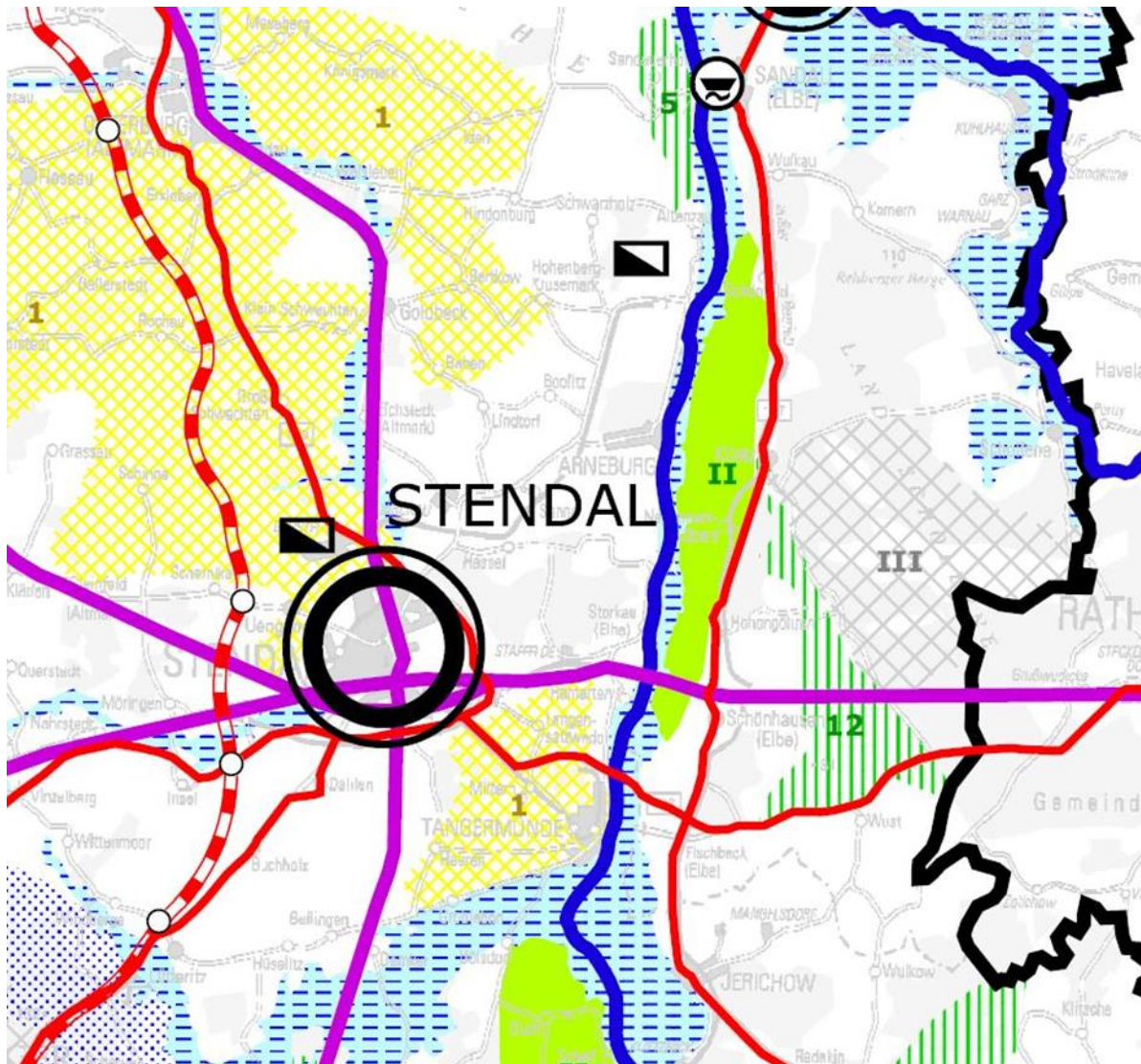


Abbildung 2 – Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

2.2 Regionaler Entwicklungsplan Altmark 2005 (REP Altmark)

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Aussagen zu den für das Plangebiet relevanten Raumordnungszielen finden sich im Regionalen Entwicklungsplan Altmark (REP LSA).

Die Regionalversammlung fasste am 23.01.2001 den Beschluss zur Aufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Altmark (REP Altmark). Der Beschluss des REP Altmark wurde am 15.12.2004 durch die Regionalversammlung gemäß § 7 Abs. 6 Landesplanungsgesetz gefasst. Die Genehmigung und öffentliche Bekanntmachung gemäß § 7 Abs. 6 und 7 LPIG erfolgten am 14.02.2005 bzw. 23.03.2005.

Der REP LSA enthält insbesondere folgende für die Bauleitplanung beachtliche Anforderungen:

Grundzentrum (5.3.12)

Der Landesentwicklungsplan definiert Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft.

Sie sollen als solche gesichert und entwickelt werden. Grundzentren sind in den Regionalen Entwicklungsplänen, Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums im Landesentwicklungsplan auszuweisen. Im Regionalen Entwicklungsplan Altmark wird unter anderem Arneburg als Grundzentrum ausgewiesen.

Vorranggebiete

Vorranggebiete sind von öffentlichen Planungsträgern bei ihren Planungen und Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung beeinflusst wird, zu beachten. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von entgegenstehenden Vorrangfestlegungen ausgenommen.

Vorranggebiet für Hochwasserschutz (5.4.2)

Vorranggebiete für den Hochwasserschutz sind zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen, vorgesehen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems zu erhalten.

Die festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten.

Die Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind von Planungen, Maßnahmen oder Nutzungen freizuhalten, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Maßnahmen die Überflutung durch Hochwasser verstärken, die Hochwasserrückhaltung und den Hochwasserabfluss negativ beeinträchtigen können. Die Vergrößerung der Retentionsräume sowie die Ausweisung von Poldern sind anzustreben.

Als Vorranggebiete für Hochwasserschutz werden im LEP LSA unter Punkt 3.3.3. für die Planungsregion Altmark festgelegt:

1. die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer ...Elbe, ...

Das Gebiet des Bebauungsplans -Wohngebiet Am Schladen- liegt außerhalb des Vorranggebietes.

Vorranggebiet für Wassergewinnung (5.4.3)

Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete mit herausragender überregionaler und regionaler Bedeutung für die Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Sie werden zur Deckung des zurzeit vorhandenen und zukünftigen Trinkwasserbedarfs festgelegt. Planungen und Maßnahmen, die mit diesem Ziel nicht vereinbar sind, sind unzulässig.

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans -Wohngebiet Am Schladen- liegt außerhalb des Vorranggebietes.

Vorrangstandorte

Vorrangstandorte für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen (5.5.1)

Der Industrie- und Gewerbepark „Altmark“ (IGPA) in Arneburg ist der einzige Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen außerhalb von Oberzentren in der Planungsregion Altmark. Die Ausweisung im LEP ist in den Regionalen Entwicklungsplan übernommen und in der Flächendarstellung konkretisiert worden. Das Gelände des IGPA befindet sich ca. 5 km östlich des Plangebietes.

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans -Wohngebiet Am Schladen- liegt außerhalb des Vorrangstandortes.

Regional bedeutsame Vorrangstandorte

Planungen zur Ansiedlung von Industrie und Gewerbe, von Verkehrseinrichtungen, Abfallentsorgungsanlagen, Standorte für Kultur- und Denkmalpflege, großflächige Freizeitanlagen sowie Häfen und Umschlagplätze können Größenordnungen erreichen, die deutlich über den örtlichen Bedarf hinausgehen und daher von regionaler Bedeutung sind. Deshalb ist es notwendig, derartige Standorte von regionaler Bedeutung festzulegen und sie von entgegenstehenden raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Nutzungen freizuhalten. Im REP Altmark sind folgende regional bedeutsame Vorrangstandorte ausgewiesen:

Regional bedeutsame Standorte für Abfallentsorgungsanlagen (5.5.3.3)

Aus dem Abfallwirtschaftskonzept für den Landkreis Stendal wurde die Darstellung des Entsorgungs- und Recyclingzentrums innerhalb des Industrie- und Gewerbeparks „Altmark“ übernommen.

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans -Wohngebiet Am Schladen- liegt deutlich entfernt von diesem regional bedeutsamen Standort für Abfallentsorgungsanlagen.

Regional bedeutsame Standorte für Kultur- und Denkmalpflege (5.5.3.4)

Bei den regional bedeutsamen Standorten für Kultur und Denkmalpflege handelt es sich um Städte und Gemeinden, die auf Grund ihrer Kulturgüter und oder ihrer geschichtlichen Entwicklung eine Bereicherung der Kulturlandschaft Altmark darstellen. Das Gebiet des Bebauungsplans -Wohngebiet Am Schladen- liegt deutlich entfernt von diesem regional bedeutsamen Standort für Kultur- und Denkmalpflege.

Regional bedeutsame Hafenstandorte und Umschlagplätze (5.5.3.6)

Als Vorrangstandorte für landesbedeutsame Verkehrsanlagen wird im LEP LSA unter Punkt 3.4.2.1. Nr. 4 für die Planungsregion Altmark der Ausbau des Hafens in Arneburg/Niedergörne ausgewiesen. Der REP Altmark übernimmt diese Ausweisung. Das Gebiet des Bebauungsplans -Wohngebiet Am Schladen- liegt deutlich entfernt von diesem regional bedeutsamen Hafenstandort.

Regional bedeutsame Standorte zur Abwasserbehandlung (5.5.3.8)

Die Kläranlage im IGPA ist als regional bedeutsamer Standort zur Abwasserbehandlung dargestellt und dient der Behandlung sowohl der nichtindustriellen Abwässer aus dem IGPA als auch der Abwässer aus dem Stadtgebiet. Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans -Wohngebiet Am Schladen- liegt deutlich entfernt von diesem regional bedeutsamen Standort zur Abwasserbehandlung.

Vorbehaltsgebiete

Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (5.6.1)

In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Die landwirtschaftliche Nutzung des Freiraumes soll dazu beitragen, dass naturbetonte, die Landschaft prägende Strukturelemente der Feldflur erhalten werden.

In Gebieten, in denen die Landwirtschaft aufgrund spezifischer Standortfaktoren besondere Funktionen für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, die Erholung und die Gestaltung des ländlichen Raumes besitzt oder in denen die Landwirtschaft eine hervorgehobene Rolle zur Pflege und zum Erhalt der Kulturlandschaft einnimmt, sind diese Funktionen bei allen raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen, zu unterstützen bzw. langfristig zu sichern.

In der Altmark sind umfangreiche Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Gemeindegebiet Hohenberg-Krusemark im Südwesten.

Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (5.6.3)

Um eine Isolation von Biotopen oder ganzen Ökosystemen zu vermeiden, werden im Regionalen Entwicklungsplan Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt. Sie umfassen großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften. Zum ökologischen Verbundsystem gehören in der Regel auch die Vorranggebiete für Hochwasserschutz und teilweise die Vorranggebiete für Wassergewinnung.

Sie sollen großflächige, naturbetonte, untereinander verbundene Lebensräume zum Schutz der besonders gefährdeten Tier- und Pflanzenarten und Ökosysteme umfassen.

In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Die Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems sind schwerpunktmäßig für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen und können in Teilbereichen für eine Erstaufforstung genutzt werden.

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans -Wohngebiet Am Schladen- liegt nicht in von diesem regional bedeutsamen Standort zur Abwasserbehandlung.

Verkehr (5.7)

Straße mit regionaler Bedeutung

Für die flächenhafte räumliche Erschließung der Teilräume des Landes sind funktionsgerechte Netze von Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen bereitzustellen. Sie sollen die Verknüpfung mit den übergeordneten Netzen herstellen, die Siedlungen mit den Grund- und Mittelzentren untereinander verbinden und ferner der Anbindung von Naherholungsgebieten, punktuellen Verkehrserzeugern und Übergangsstellen zum öffentlichen Personenverkehr dienen.

Schienenverbindung mit Landesbedeutung

Die Vorrangstandorte für regional bedeutsame Industrieanlagen und Gewerbestandorte sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung in die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze einzubinden. Die Anbindung des IGPA an die Bahnstrecke Stendal – Wittenberge ist daher als Schienenverbindung mit Landesbedeutung ausgewiesen.

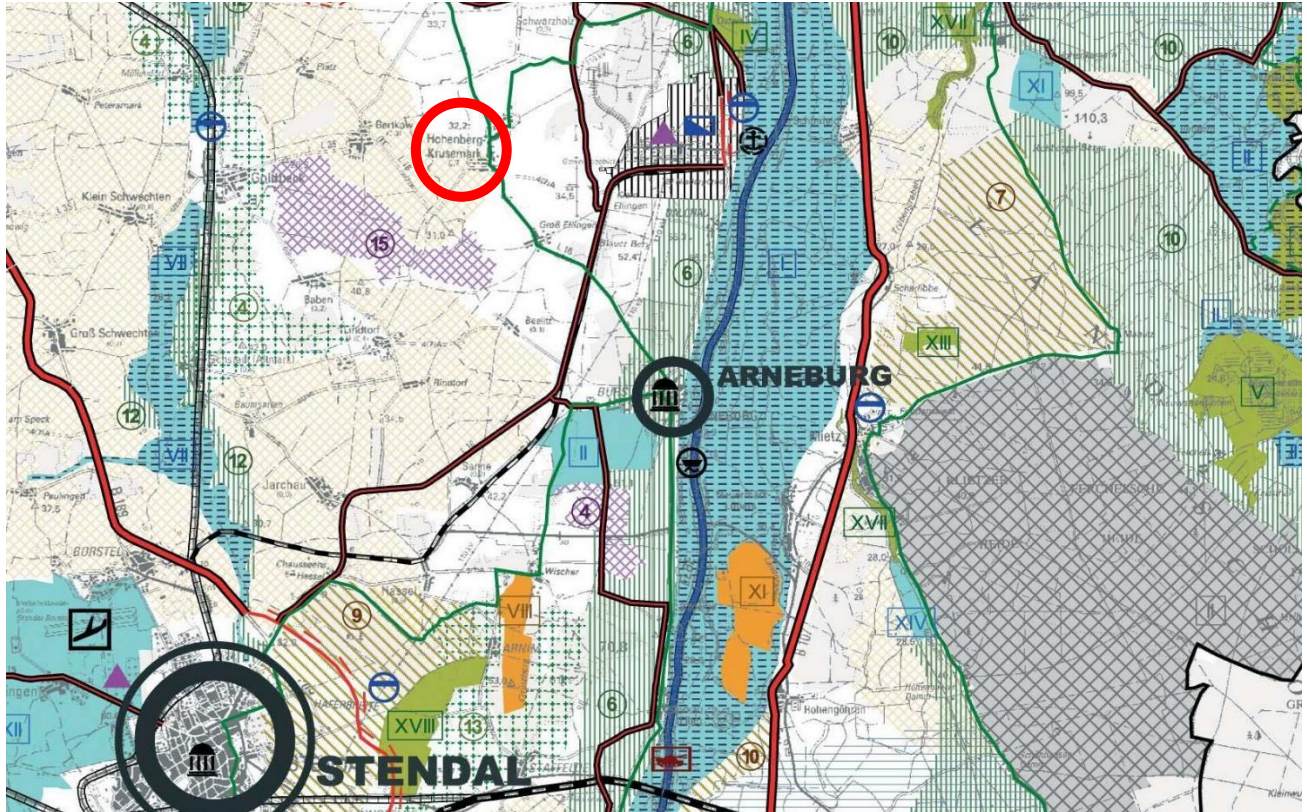


Abbildung 3 – Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan Altmark 2005

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für das Gebiet der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Arneburg-Krusemark (UHTHOFF et al. 1995) wurde in den Jahren 1994/1995 erstellt.

Die Inhalte des Landschaftsplans sind in den rechtskräftigen F-Plan integriert.

Basierend auf diesem Plan wird das Gebiet der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft entsprechend dem Landschaftsprogramm in die drei Landschaftseinheiten Elbtal, Altmarkplatten und Wische unterteilt, die wiederum in sieben Landschaftsräume aufgegliedert werden. Die naturschutzfachlichen/umweltrelevanten Ziele werden in Leitbildern für diese Landschaftsräume zusammengefasst.

2.4 Flächennutzungsplan (F-Plan)

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der genehmigten 1. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenberg-Krusemark aufgestellt. Die Bezirksregierung Magdeburg hat am 02.04.1993 den Teil-Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenberg-Krusemark genehmigt. Die 1.

Änderung des Flächennutzungsplans ist am 03.01.1994 genehmigt und am 15.01.1994 bekannt gemacht worden.



Abbildung 4: Auszug aus der 1. Änderung des Teil-Flächennutzungsplans

2.5 Bebauungsplan (B-Plan)

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine unbebaute Ortslage zwischen bebauten und erschlossenen, östlich und südlich anschließenden Siedlungsbereichen. Diese umgebenden Siedlungsbereiche sind überwiegend durch eine offene, kleinteilige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt.

Für den Geltungsbereich des Plangebiets besteht der B-Plan „Wohngebiet Am Schladen“. Bei dieser Planung handelt es sich um die 1. Änderung des B-Planes „Wohngebiet Am Schladen“.

Im Plangebiet (Geltungsbereich 1. Änderung) soll der Neubau eines Kindergartens und einer Tagespflege realisiert sowie die künftige Nutzungsstruktur durch Bauleitplanung gesteuert werden. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Festsetzungen des B-Planes nicht wesentlich verändert. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².

Im Osten und Süden schließen an den Geltungsbereich des B-Planes -Wohngebiet Am Schladen- im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Die Fläche des Plangebiets beinhaltet derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die sich innerhalb des Siedlungsbereichs befindet. Zudem beinhaltet die Ausweisung einer Wohnbaufläche in

diesem Gebiet einen Anschluss im Siedlungsbereich und bildet so einen harmonischeren, geschlossenen Stadtrand/Siedlungsrand.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht jenseits der äußeren Außenbereichsflächen, da im Süden und Osten Wohnbebauung und ein Bereich mit Acker- und Weidenutzung im Norden und Westen anschließt.

Der B-Plan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt. Es wird von einem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB abgesehen. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der B-Plan nach § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB soll einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Anlagen für soziale Zwecke/sozialen Zwecken dienende Gebäude Rechnung tragen und legt die Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO fest. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kita und Tagespflege sollen geschaffen werden. Durch die Realisierung der vorgenannten Nutzungen entstehen Einrichtungen im Sinne von Infrastrukturvorhaben sowie Arbeitsplätze für die Bevölkerung.

Der B-Plan entwickelt sich aus den Darstellungen des rechtskräftigen F-Planes (siehe Kap. 2.4).

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes -Wohngebiet Am Schladen- sollen folgende Planungen realisiert werden:

- Neubau von einem Kindergarten mit Tagespflege
- Grünstreifen
- Fuß- und Radweg

Der Bebauungsplan -Wohngebiet Am Schladen- ermöglicht ein Entwicklungspotential zur Aufwertung und Umnutzung im Gemeindegebiet Hohenberg-Krusemark.

3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Der Gemeinderat Hohenberg-Krusemark hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23. September 2019 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans -Wohngebiet Am Schladen- bestätigt und die öffentliche Auslage des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans einschließlich der Begründung beschlossen.

Für diese Gebiet wurde im Jahre 1993 bereits ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der nicht umgesetzt worden ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als planungsrechtliche Grundlage der Gemeinde ist damals geschaffen worden, um der Kommune ohne die Aufstellung eines Bauleitplanes die Möglichkeit zu geben, in diesem Gebiet u.a. Einfamilienhäuser zu errichten.

Dieses Planungsziel in Verbindung mit der Schaffung der durch den Zuzug der neuen Anwohner notwendig gewordenen sozialen Einrichtungen und Gebäuden verfolgt die Kommune noch heute.

Der Baulandbedarf innerhalb des Gemeindegebietes Hohenberg-Krusemark liegt vor. Die Gemeinde Hohenberg-Krusemark verfügt derzeit über keine verfügbaren Baulandgebiete.

Daher sind zur Schaffung von Baugrundstücken im Gemeindegebiet Hohenberg-Krusemark der Erwerb von Grundstücken und die damit einhergehende Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich.

Ziel des B-Planes ist, eine sich durch Begrenzung der Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung und in ihren sonstigen Abmessungen sowie durch qualitätsvolle Architektur in das Ortsbild verträglich einfügende Neubebauung sicherzustellen.

Die Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes soll die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Baulandfläche mit einer Anlage für soziale Zwecke/sozialen Zwecken dienendes Gebäude auf einer Fläche für Allgemeines Wohngebiet (WA) in Verbindung mit der Sicherstellung einer geordneten, städtebaulichen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden im Gemeindegebiet der Gemeinde Hohenberg-Krusemark schaffen.

Der Anlass zur Planaufstellung begründet sich somit in der Nachfrage nach neuem, dem heutigen Standard entsprechenden räumlichen Angeboten für soziale Einrichtungen.

4. Inhalte der Planung

Grundsätzlich werden alle Festsetzungen auf Basis der Rechtsgrundlage des § 10 i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren) getroffen. Im Folgenden werden die Ziele der 1. Änderung des B-Planes -Wohngebiet Am Schladen- der Gemeinde Hohenberg-Krusemark erörtert.

4.1 Rahmenbedingungen und städtebauliches Konzept

Auf der Fläche der 1. Änderung des B-Plans -Wohngebiet Am Schladen- ist die Neuanlage eines Kindergartens und einer Tagespflege in abweichender Bauweise vorgesehen. Da es sich hier um eine Anlage für soziale Zwecke handelt, kann die Nutzungsart ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,3 und mit einer I-Geschossigkeit in Verbindung mit einer maximalen Firsthöhe (FH) von 15,00 m vorgesehen.

Folgende Festsetzungen waren für den Geltungsbereich der 1. Änderung in der Ursprungsplanung festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- I-Geschossigkeit
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,30
- Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,45.
- Offene Bauweise
- Traufhöhe über Gelände (OKG) max. 3,80 m

Die Abweichungen zu den Festsetzungen in der 1. Änderungen liegen bei

- Dem Verzicht auf eine Geschossflächenzahl (GFZ)
- Der Veränderung der Baugrenze
Der abweichenden Bauweise, da das geplante Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten wird;
- Der max. zulässigen Traufhöhe: max. TH 4,00 m
- Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 15,00 m

Südlich im Plangebiet ist eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzt, welche ausreichend Kapazität für die Fahrzeuge der Mitarbeiter und Besucher der sozialen Einrichtung bietet.

Das neue Grundstück wird über den Straßenhauser Weg erschlossen, der von der östlich an das Plangebiet angrenzenden Hauptstraße (K 1464) südlich am Plangebiet verläuft und westlich an die K 1464 anschließt. Zur Verkehrsfläche der K 1464 hin wird am östlichen Rand des Plangebiets eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine private Grünfläche ausgewiesen (siehe Abb. 6).

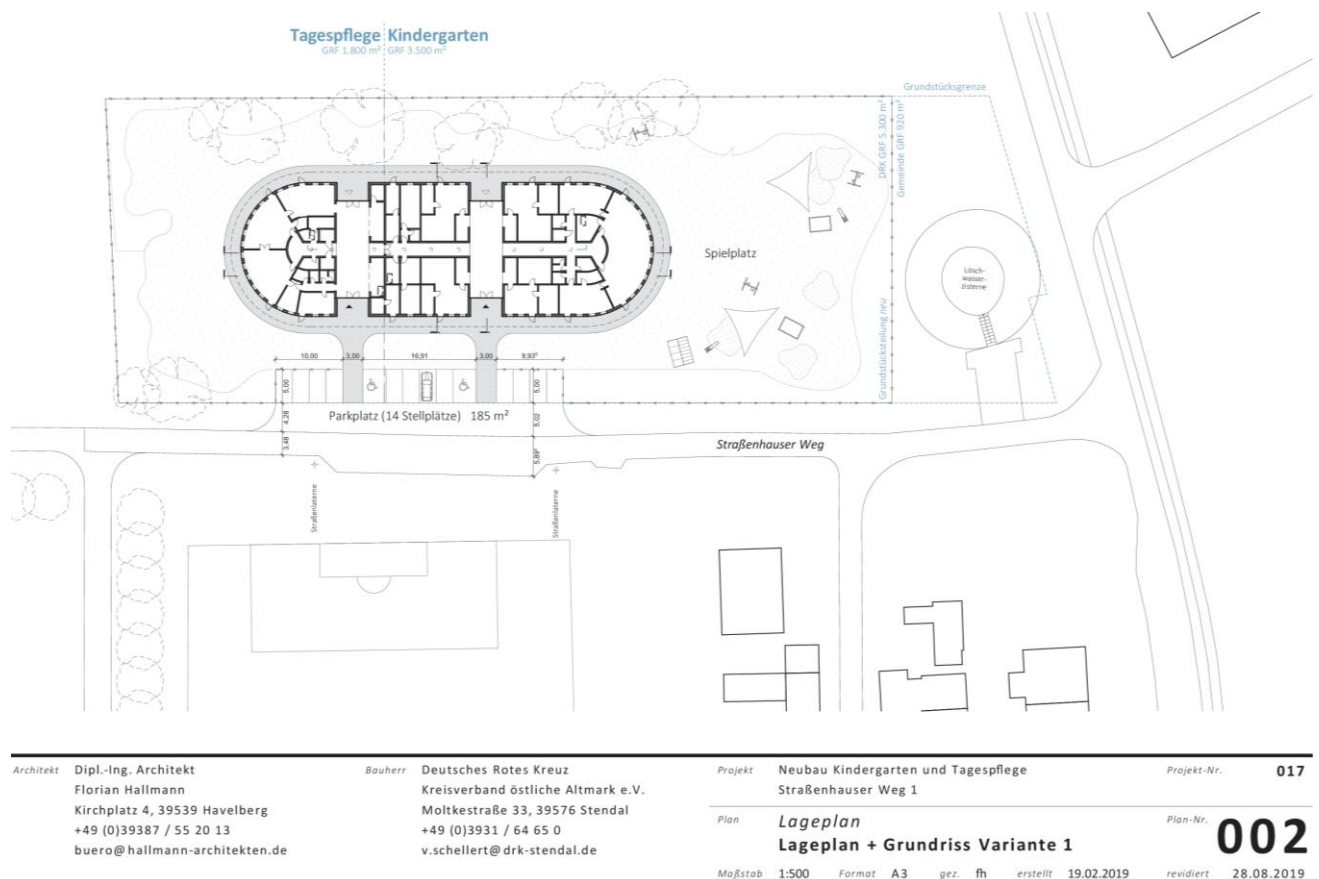


Abbildung 5: Lageplan + Grundriss zum Neubau der Kindertagesstätte und Tagespflege, Architekten Dipl.-Ing. Florian Hallmann

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 und 4 BauNVO)

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche des B-Planes -Wohngebiet Am Schladen- entwickelt sich aus dem rechtskräftigen F-Plan.

Die Ausweisung im B-Plan als Allgemeines Wohngebiet (WA) kann somit gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen.

Zur Realisierung der geplanten Nutzungen wird im B-Plan folgendes festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Vorgenannte Nutzungen und Betriebe werden aufgrund ihres Störfaktors auf die umgebende Wohnnutzung und das Ortsbild ausgeschlossen. Die Wohnruhe der angrenzenden Siedlungsbereiche soll gewahrt bleiben.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks zu erreichen und die zulässige Versiegelung der Grundstücke im WA zu regeln, wird das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt.

Flächen, die nicht bebaut werden können, sind zu begrünen.

Damit soll eine mögliche „Verschotterung“ der Grundstücke ausgeschlossen werden.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) und Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Um die Höhenentwicklung der geplanten baulichen Anlagen zu steuern, ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung im Nahbereich die Geschossigkeit auf max. ein Vollgeschoss als Höchstmaß begrenzt.

Im Plangebiet wird die max. Firsthöhe auf 15,00 m über Bezugshöhe (siehe Kennzeichnung Planzeichnung) festgesetzt. Zudem wird die max. Traufhöhe auf 4,00 m über Bezugshöhe (siehe Kennzeichnung Planzeichnung) festgesetzt.

Insgesamt dient die Höhenfestsetzung dem Einfügen in die landschaftliche sowie städtebauliche Umgebung. In der an das Plangebiet angrenzenden, vorhandenen Umgebung befinden sich östlich eine landwirtschaftliche Betriebe mit Wirtschaftsgebäuden, die eine ähnliche Gebäudehöhe aufweisen wie das geplante Gebäude. Weiterhin weisen diese vermehrt ebenfalls eine I-Geschossigkeit auf, so dass sich die geplante bauliche Anlage harmonisch in die bestehenden baulichen Strukturen

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22 und 23 BauNVO)Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, dass (im Gegensatz zur offenen Bauweise) für die geplanten Gebäude eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50,00 m zulässig ist.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. An die Baugrenzen kann, muss aber nicht zwingend gebaut werden. Eine Unterschreitung ist möglich.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Plangebiet ist am östlichen Rand des Geltungsbereichs eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“ festgesetzt, um die öffentliche, fußläufige Anbindung des neuen Grundstücks zu gewährleisten.

Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) auf den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig.

Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

Bei der Versiegelung durch die Bebauung sollen für die Stellplätze und Zufahrtswege wasserdurchlässige Materialien eingesetzt werden.

Festsetzungen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf dem Grundstück im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück selbst zu versickern. Sollte dies nicht umsetzbar sein, sind vom Grundstückseigentümer entsprechende Maßnahmen zu ergreifen (siehe Kap. 4.6 "Hinweise" hier: Geologie).

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)Maßnahmenfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Ausgleichsfläche (A) ist als Vogelschutzgehölz zu entwickeln. Dazu ist eine flächige Pflanzung aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen der untenstehenden Pflanzliste anzulegen. Je 1,5 m² ist ein Baum oder Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zu 10 % werden Bäume als Heister, zu 90 % Sträucher gepflanzt.

Artenliste:

Cornus sanguinea,	Roter Hartriegel
Corylus avellana,	Haselnuß
Crataegus monogyna,	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa,	Schlehe

Rosa canina,	Hundsrose
Rubus fruticosus,	Brombeere
Sambucus nigra,	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia,	Eberesche
Acer campestre,	Feldahorn

Es besteht die Verpflichtung zum Nachweis der vorgenannten erfolgten Ersatzpflanzungen. Die Pflanzung des Vogelschutzgehölzes ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bau-maßnahmen (Kita und Tagespflege) abzuschließen. Es ist eine 5-jährige Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) einzuhalten und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Untere Naturschutzbehörde ist an der Abnahme zu beteiligen.

Abgängige Gehölze sind bis zu einer dauerhaften Begrünung in der nächsten darauffolgenden Pflanzperiode durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Es ist eine 5-jährige Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) einzuhalten und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Anpflanzung ist danach dauerhaft zu erhalten.

Allgemein

Die Alleebäume entlang der K 1464 sind während und nach den Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen aller Art zu schützen. Die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen sind bzgl. der Festlegungen zum Gehölzschutz bei Bauarbeiten umfassend einzuhalten.

Gehölzbeseitigungen sind ausschließlich in dem Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 eines jeden Jahres durchzuführen. Bäume, Hecken und andere Gehölze dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden.

Durch die Festlegung "Gehölzbeseitigung außerhalb der Brutzeit" wird ein Verstoß gegen die Verbote nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden.

4.3 Verkehrserschließung

Öffentliche Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des neu bebauten Grundstückes erfolgt über den Straßenhauser Weg, welcher westlich von der Hauptstraße (K 1464) abzweigt und südlich an das Plangebiet angrenzt.

Am östlichen Rand des Plangebiets ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußgänger- und Fahrradfahrerbereich festgesetzt, um die öffentliche, fußläufige Anbindung des neuen Grundstückes zu gewährleisten.

Ruhender Verkehr

Die durch den neuen Kindergarten und der Tagespflege erforderlich gewordenen Stellplätze sind auf der privaten Stellplatzanlage herzustellen, welche als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 22 BauGB im Plangebiet festgesetzt ist. Die Ausweisung einer solchen Fläche ist notwendig, um ein Parken auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu vermeiden.

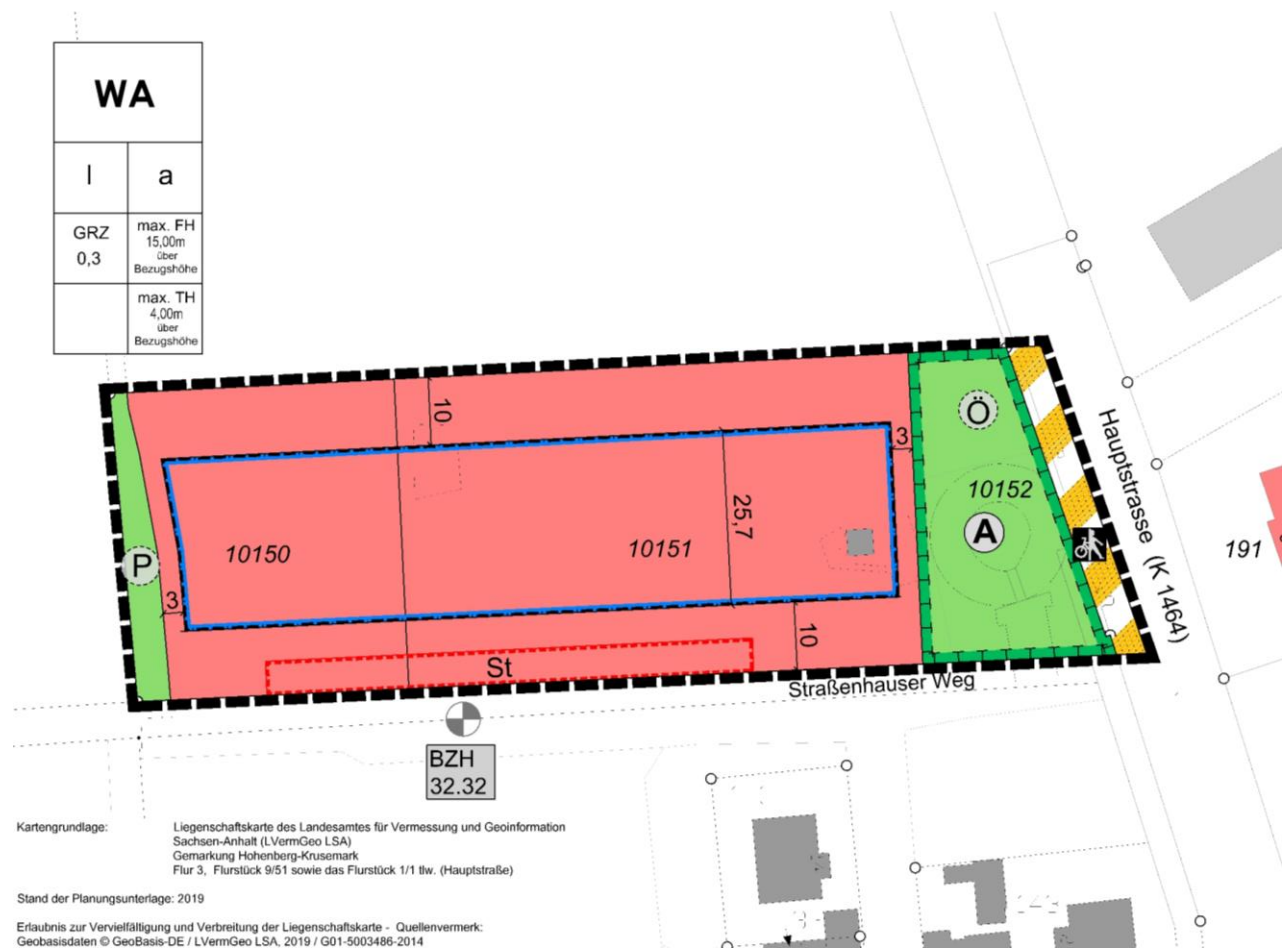


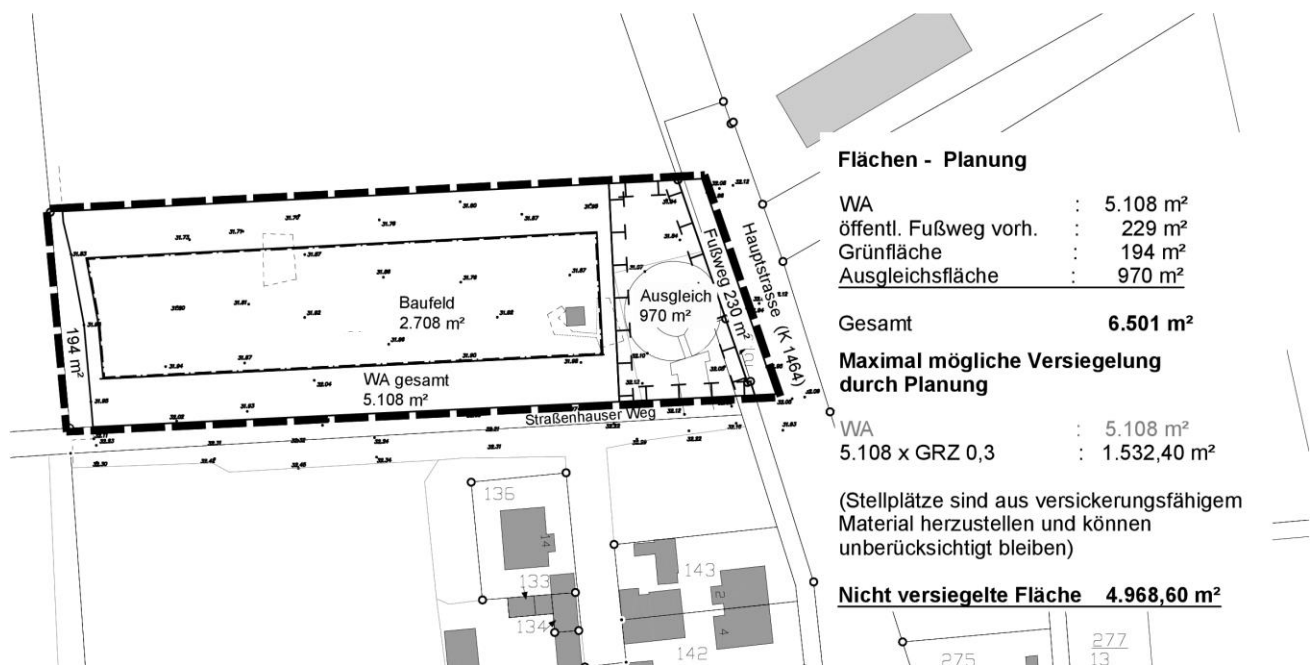
Abbildung 6: Auszug aus der Planzeichnung

4.4 Umweltbelange und Flächenbilanz

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, ist keine Umweltprüfung erforderlich. Es werden keine, für eine Umweltprüfung relevanten Festsetzungen und Darstellungen im Bebauungsplan notwendig. Dennoch sollen die versiegelten Flächen im Plangebiet hier kurz betrachtet werden.

Flächenbilanz

Um die Bestandssituation der Planungssituation im Hinblick auf die Versiegelung gegenüberzustellen, wurden die relevanten Flächen zeichnerisch ermittelt und in nachfolgender Flächenbilanz aufgezeigt.



Da es sich hier um unbebaute Fläche handelt, wird die Fläche des Baufeldes mit Berücksichtigung der GRZ von 0,3 die einzige Versiegelung sein. Bei einer Größe des Geltungsbereichs von 6.501 m² beträgt der Wert für die maximal mögliche Versiegelung 1.532,40 m² mit einer unversiegelten Fläche von 4.968,60 m².

Die Fläche wurde bisher individual-gärtnerisch genutzt – als kleinteilige Gartenstruktur, ohne den Charakter einer Kleingartenanlage. Ihr Biotopwert wird daher als Grabeland / Kleingartenanlage = 6 bewertet. Die künftigen Außenflächen werden als überwiegend unbefestigte Sport-/Spiel-/Erholungsanlage mit einem Biotopwert von 4 bewertet.

Biotoptyp	Bio- top-/ Plan- wert	Fläche	
Bisherige Situation			
Grabeland / Kleingartenanlage (AKD/AKE)	6	6.272 qm	37.632
Fußweg (VWC)	0	229 qm	0
Summe Bestandsnutzung			37.632
Künftige Situation			
Bebaute Fläche (BW, max. GRZ = 0,3)	0	1.532 qm	0
Fußweg (VWC)	0	229 qm	0
Sport-/Spiel-/Erholungsanlage (PS)	4	2.817 qm	11.268
Vogelschutzgehölz (HGA: Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten)	15	1.923 qm	28.845
Summe geplante Nutzung			40.113
Differenz zw. Bestandsnutzung und geplanter Nutzung			-2.481

Abbildung 7: Bilanzierung der Eingriffe im Gebiet der 1. Änderung des B-Planes „Am Schladen“

Festsetzungen für grünordnerische Maßnahmen im Ursprungs-B-Plan „Am Schladen“

Die folgenden Festsetzungen für grünordnerische Maßnahmen wurden im Ursprungs-B-Plan „Am Schladen“ im Jahr 2001 getroffen. Lediglich die Maßnahme M 4 wurde gegenüber dem Ursprungs-B-Plan erweitert (s.u.).

Da die Darstellung im Ursprungs-B-Plan aufgrund fehlender Maßstabsangaben bzw. Bemaßungen und Kartengrundlagen sowie einer allgemein schlechten Wiedergabequalität schwierig lesbar ist, hat das Umweltamt / Sachgebiet Naturschutz und Forsten des Landkreises Stendal in der Stellungnahme vom 19.12.2019 gefordert, die Grünordnung des gesamten B-Plan-Gebietes textlich und zeichnerisch zu aktualisieren und der UNB zur Verfügung zu stellen. Die überarbeitete Plandarstellung ist auf Seite 22 zu sehen.

Zwischen der zeichnerischen Darstellung des Grünordnungsplanes und den textlichen Beschreibungen der Maßnahmen besteht eine Diskrepanz: Die als M 5 beschriebene Maßnahmenfläche wird in der Legende als M 4 beschriftet.

Die Fläche der Maßnahme M 4 war im Grünordnungsplan (GOP) zum Ursprungs-B-Plan nicht zeichnerisch dargestellt, jedoch im B-Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Fläche ist die einzige im Grünordnungsplan des Ursprungs-B-Planes, die im Bereich der 1. Änderung liegt.

Hinweis: Der GOP wurde von unserem Büro übernommen und für diese 1. Änderung des B-Plans geringfügig angepasst.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 a BauGB)**M 1**

Das Flurstück 9/53 ist auf seiner Westseite mit einer 5 m breiten Gehölzreihe, bestehend aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen der untenstehenden Pflanzliste zu umpflanzen. Je 1,5 m² ist ein Baum oder Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu 10 % werden Bäume als Heister, zu 90 % Sträucher gepflanzt. Die Bäume sind in die mittlere Reihe zu pflanzen und müssen untereinander mindestens einen Abstand von 8 m aufweisen. Am Anfang und am Ende sowie in der Mitte der Reihe sind Durchfahrten von ca. 30 m Breite zu belassen.

Abgängige Gehölze sind bis zu einer dauerhaften Begrünung in der nächsten darauffolgenden Pflanzperiode durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Es ist eine 5-jährige Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) einzuhalten und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Anpflanzung ist danach dauerhaft zu erhalten.

M 2

Das Flurstück 9/53 ist auf seiner Ost- und Südseite als Abgrenzung zur entstehenden Bebauung mit Baumreihen von Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) zu bepflanzen. Es sind jeweils Gruppen von 3-5 Bäumen einreihig zu setzen, danach folgt zur Gewährleistung eines freien Sichtfeldes eine Lücke von ca. 20 - 30 m. Anschließend setzt sich die Pflanzung in gleicher Weise fort. Zu verwenden sind Heister (2 x v., 125 - 150 cm, mit Ballen).

Abgängige Gehölze sind bis zu einer dauerhaften Begrünung in der nächsten darauffolgenden Pflanzperiode durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Es ist eine 5-jährige Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) einzuhalten und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Anpflanzung ist danach dauerhaft zu erhalten.

Insgesamt müssen mindestens 3 Reihen angelegt werden um die ökologische Funktionsfähigkeit zu erreichen.

M 3

Im Südteil des Flurstücks 9/53 ist ein ganzjährig wasserführendes Gewässer in einer Größe von ca. 30 x 80 m zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der südliche Teil in einer Größe von ca. 30 x 20 m weist eine maximale Tiefe von 1,50 m auf, der verbleibende nördliche Teil von ca. 30 x 60 m ist naturschutzgerecht zu gestalten (maximale Tiefe ca. 0,8 bis 1 m, flach auslaufende Uferzonen mit sumpfigen Bereichen, Initialpflanzungen von Gemeinem Schilf und Breitblättrigem Rohrkolben, Weidenstecklinge im nördlichen und östlichen Uferbereich).

M 4

Der für grünordnerische Maßnahmen verbleibende Teil des Grundstückes, Flurstück 10152, ist als Vogelschutzgehölz zu entwickeln. Dazu ist eine flächige Pflanzung aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen der untenstehenden Pflanzliste anzulegen. Je 1,5 m² ist ein Baum oder Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu 10 % werden Bäume als Heister, zu 90 % Sträucher gepflanzt.

Es besteht die Verpflichtung zum Nachweis der vorgenannten erfolgten Ersatzpflanzungen. Die Pflanzung des Vogelschutzgehölzes ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen (Kita und Tagespflege) abzuschließen. Es ist eine 5-jährige Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) einzuhalten und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Untere Naturschutzbehörde ist an der Abnahme zu beteiligen.

Abgängige Gehölze sind bis zu einer dauerhaften Begrünung in der nächsten darauffolgenden Pflanzperiode durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Es ist eine 5-jährige Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) einzuhalten und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Anpflanzung ist danach dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche der Maßnahme M4 wird in der 1. Änderung des B-Planes (gekennzeichnet mit „A“) gegenüber der im Ursprungs-B-Plan festgesetzten Fläche um ca. 700 m² erweitert. Die Erweiterungsfläche ist in der aktualisierten Planzeichnung in einem dunkleren Grünton als die bislang festgesetzte Fläche dargestellt.

Zur Maßnahme M 4 (Anlage Vogelschutzgehölz) ist folgendes anzumerken: Der Biotoptyp HGA (Feldgehölz) umfasst eine Fläche von 1.589 m². Demzufolge wird für die Anlage des Gehölzes die gesamte Grünfläche im östlichen Planbereich beansprucht. In der Folge handelt es sich um eine flächige Gehölzpflanzung. Feldgehölze erfüllen vielfältige Habitat- und Lebensraumeigenschaften. Um diese Funktionen vollumfänglich entfalten zu können, brauchen sie einen angemessenen Entwicklungszeitraum. Ein regelmäßiges Betreten und Nutzen der Fläche würde eine funktionsgerechte Entwicklung stören oder gar verhindern. Als Rückzugsraum diverser Tierarten kann das Feldgehölz keine öffentliche Fläche im Sinne eines Sport- oder Spielplatzes darstellen. Ein permanentes Betreten stünde einer Gestaltung der Fläche als Feldgehölz entgegen.

M 5

Der verbleibende Teil des Grünlandes auf dem Flurstück 9/53 ist in seiner Nutzungsintensität zu erhalten.

Der verbleibende Teil des Grünlandes auf dem Flurstück 9/53 ist langfristig auszuhagern und in seiner Artenvielfalt zu entwickeln. Dazu ist die Fläche in den ersten beiden Jahren dreimal (Mai, Juli, September) zu mähen. Danach reicht eine zweimalige Mahd (Juni, August) aus. Zur Sicherung blütenreicher Bestände für Insekten sollte die Mahd abschnittsweise erfolgen. Das Mahdgut ist in jedem Fall von der Fläche zu verbringen.

Folgende standortgerechte Gehölzarten finden bei der Begrünung Verwendung:

Heister bzw. Sträucher (2 x v., Höhe 100 - 150 cm, o.B.)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn

Hinweise

Mit den aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen ist der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft überkompensiert. Demzufolge ist ein Teil der Maßnahmen auf den zukünftig zu realisierenden Windpark Krusemark anzurechnen.

Die in Folge der Realisierung des B-Planes „Am Schladen II“ notwendigen Kompensationsmaßnahmen sind dem grünordnerischen Fachbeitrag zum B-Plan zu entnehmen; die restlichen Flächen sind als Kompensationsmaßnahmen dem Windpark Krusemark zuzuordnen.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Stendal geht grundsätzlich von einer 5-jährigen Pflegepflicht aus (Zeitraum zwischen Anzeige der Pflanzung und Endabnahme mit Untere Naturschutzbehörde; 1 Jahr Fertigstellung, 4 Jahre Entwicklungspflege).



Abbildung 8: Neuzeichnung des Grünordnungsplanes des Ursprungs-B-Planes mit Erweiterung der Maßnahmenfläche M4 und Grenzen der Geltungsbereiche der Geltungsbereiche des Ursprungs-B-Planes sowie der 1. Änderung

	Biotoptyp	Planwert	Fläche	Summe
M 1	HHB: Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	16	952 qm	15.232
M 2	HRB: Baumreihe	9	1.073 qm	9.657
M 3	SOY: Sonstige anthropogene nährstoffarme Gewässer	20	1.589 qm	31.780
M 4	HGA: Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten	15	1.923 qm	28.845
M 5	GMA: Mesophiles Grünland	16	13.170 qm	210.720
Summe				296.234

Abbildung 9: Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet des Ursprungs-B-Planes „Am Schladen“ mit Berücksichtigung der Vergrößerung der Fläche M4

Biotoptyp	Biotop-/ Planwert
Summe Bestandsnutzung	37.632
Summe geplante Nutzung	40.113
Differenz zw. Bestandsnutzung und geplanter Nutzung	-2.481

Abbildung 10: Bilanzierung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet des Ursprungs-B-Planes „Am Schladen“ mit Berücksichtigung der Vergrößerung der Fläche M4

Bei Realisierung aller 5 Ausgleichsmaßnahmen des Ursprungs-Grünordnungsplans inkl. der vergrößerten Maßnahmenfläche M 4 ist der Ausgleichsbedarf durch die Planung gegeben, es verbleibt eine leichte Überkompensation von 2.481.

4.5 Archäologische Denkmalpflege

Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland. In der unmittelbaren Umgebung wurden vor- /frühgeschichtliche Keramikfragmente gefunden gemäß § 2 (3) DenkmSchG LSA.

Es ist daher möglich, dass im Zuge des Vorhabens in weitere archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.

Nachfolgende Hinweise sind zu beachten:

1. Der Baubeginn/ der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen. (§ 14 (2) DenkmSchG LSA)
2. In diesen Bereichen bedürfen Bodenbewegungen grundsätzlich der vorherigen Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Stendal und dem LDA gemäß § 14 (1 und 2) DenkmSchG LSA.
3. Alle Eingriffe in die Denkmalsubstanz bedürfen der nachvollziehbaren, archivfähigen Dokumentation (siehe „Handreichung zur Bestandsuntersuchung und Dokumentation“ in www.lsa.de), auch maßnahmebegleitend. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA abzustimmen. (§ 14 (9) DenkmSchG LSA)
4. Die bauausführenden Betriebe sind vor Beginn der Maßnahme auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer und bauarchäologischer Funde und Befunde bzw. der Entdeckung von Kulturdenkmälern bei Erd- und Tiefbauarbeiten nachweislich hinzuweisen. (§§ 17 (3) und 9 (3) DenkmSchG LSA)
5. Neu entdeckte archäologische Bodenfunde sind der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal, Hospitalstraße 1-2, (Tel. 03931/607333 oder 607332) unverzüglich zu melden. Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das LDA zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. (§§ 17 (3) und 9 (3) DenkmSchG LSA)
6. Der Bodenfund und die Fundstelle sind vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen. (§ 9 (3) DenkmSchG LSA)
7. Die Durchführung der archäologischen Beobachtung und Dokumentation hat durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA), Richard-Wagner-Straße 9 in 06114 Halle zu erfolgen. (§ 5 (2) Nr. 1 und 6 DenkmSchG LSA)
8. Der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Denkmälern kann im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden. (§ 14 (9) S. 3 DenkmSchG LSA)
9. Als Ansprechpartner für die Archäologie steht Herr Dr. Alper Tel. 039292/699814; Fax 039292/699850, E-Mail galper@lda.stk.sachsen-anhalt.de zur Verfügung. (§ 5 (2) DenkmSchG LSA)

4.6 Hinweise

Geologie

Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 empfohlen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (3904 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) einzuholen.

Umweltamt/Untere Wasserbehörde

Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch flächige Versiegelung und Überbauung ist im Rahmen der weiteren Planung Sorge zu tragen, dass Versiegelungen minimiert und anfallendes Regenwasser -sofern möglich- vor Ort versickert wird. Die breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8 und 9 WHG. Von Vorteil wäre bereits zum jetzigen Planungsstand eine Entwässerungskonzeption zur örtlichen Niederschlagswasserbeseitigung.

Während der Bauphase ist eine Verunreinigung des Grundwassers durch Leckagen oder Ablagerungen zu vermeiden. Bei der Einhaltung technischer Anforderungen zum ordnungsgemäßen Umgang und die sachgerechte Lagerung von wassergefährdeten Stoffen ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Sollte das Einleiten der anfallenden Niederschlagswassermengen in das Grundwasser mittels technischer Versickerungsanlagen erfolgen, sind die anerkannten Regeln der Technik für Versickerungsanlagen nach DWA- Regelwerk A 138 einzuhalten.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser mittels technischer Versickerungsanlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erlaubnisbehörde ist die untere Wasserbehörde im Landkreis Stendal.

Sie müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden, um die schadlose Versickerung zu gewährleisten. Hierzu gehört neben der ausreichenden Anlagenbemessung auch die Einhaltung des Mindestabstandes von 1 m von der Anlagensohle zum mHGW am Vorhabenstandort.

Deutsche Telekom Technik

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 03,30 m für die Unterbringung des Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Strom- und Gasversorgung

Das Stromversorgungsnetz in der Gemeinde Hohenberg-Krusemark sowie die Gasversorgung wird von der e.on Avacon AG betrieben.

5.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Hohenberg-Krusemark erfolgt durch den Wasserverband Stendal-Osterburg (WVSO).

5.3 Abwasserbeseitigung / Regenwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung in Hohenberg-Krusemark erfolgt durch den Wasserverband Stendal-Osterburg (WVSO) über ein Abwassertrennsystem.

Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden. Sollen Teile des Gemeindegebietes zukünftig an eine öffentliche Einrichtung angeschlossen werden, hat die Gemeinde bei der Aufstellung des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes zunächst die Möglichkeit der ortsnahe Beseitigung von Niederschlagswasser zu prüfen.

Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich durch den Grundstückseigentümer zu entsorgen.

Die Schmutzwasserleitungen von dem Grundstück enden unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze. Danach beginnt die Entsorgungspflicht durch den Wasserverband. Die zentrale Abwasserleitung mündet in die Kläranlage in Goldbeck. Diese Anlage wurde Ende 1993 betriebsbereit.

5.4 Löschwasserversorgung

Die Technischen Regelwerke, insbesondere DVGW Arbeitsblätter W 405, W 400 und W 331 sowie DIN 14220, sind bei der Löschwasserversorgung zu berücksichtigen. Die höchstzulässige Entfernung zum Objekt darf, unter Beachtung der verfügbaren Zufahrten und Wege für die Feuerwehr - zu Hydranten ca. 75 m - nicht überschreiten.

Der erforderliche Löschwasserbedarf richtet sich nach der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung. Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung von mindestens 800 l/min für den Zeitraum von mindestens zwei Stunden zu berücksichtigen. Die Löschmittelmenge muss innerhalb des Löschbereiches (maximal 300m zum Objekt) zur Verfügung stehen, hierbei sind die verfügbaren Zufahrten und Wege für die Feuerwehr zu berücksichtigen.

Der Löschwasserbedarf wird unter den vorgenannten Voraussetzungen durch die östlich im Plangebiet liegende Löschwasserzisterne gewährleistet.

Der Nachweis der Löschwasserversorgung bzw. die Ausführungsplanung wird zudem vor Baubeginn mit der zuständigen Gemeinde abgestimmt und zur Prüfung vorgelegt.

5.5 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung für Hausmüll und ähnliches wird durch den Landkreis Stendal und dessen Erfüllungsgehilfen durchgeführt.

5.6 Telekommunikation

Die Telekommunikation wird durch die vorhandenen Leitungen der Deutschen Telekom AG und des Zweckverbandes Breitband Altmark sichergestellt.

5.7 Nahwärme

Die Wärmeversorgung für die Gebäudeheizung innerhalb des gesamten Plangebiets wird über Nahwärme erfolgen.

6. Finanzierung

Die Gemeinde Hohenberg-Krusemark trägt die Kosten für das Bauleitplanverfahren.

Die Gemeinderatsversammlung der Gemeinde Hohenberg-Krusemark hat die Begründung am gebilligt.

Hohenberg-Krusemark, den

Bürgermeister