

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlage
2. Veranlassung
 - 2.1 Ziele und Notwendigkeit
 - 2.2 Verfahren
 - 2.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
 - 2.4 Flächennutzungsplan und Raumordnung
 - 2.5 Übergeordnete Planungen
 - 2.5.1 Kurzdarstellung zur Bevölkerungsentwicklung / Bedarf
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan
 - 3.1 Lage der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Oberflächenwasser
 - 3.2 Bodenbeschaffenheit
 - 3.3 Altlasten
 - 3.4 Wasserhaushalt
 - 3.5 Vorhandene Vegetation
 - 3.6 Immissionsschutz
 - 3.7 Denkmalschutz / Kampfmittelfreiheit
4. Planungskonzept
 - 4.1 Nutzungsstruktur
 - 4.2 Verkehrserschließung
 - 4.3 Natur und Landschaft, Grünordnung
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.4 Verkehrsflächen
 - 5.5 Festsetzungen Grünordnung
 - 5.6 Niederschlagswasserbehandlung / Grundwasserabsenkung
6. Erschließung
 - 6.1 Verkehrserschließung
 - 6.2 Ver- und Entsorgung
 - 6.3 Niederschlagswasserbeseitigung
7. Umweltschutz
 - 7.1 Reinhaltung von Wasser
 - 7.2 Abfallbeseitigung
 - 7.3 Lärmschutz / Immissionen
 - 7.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 7.5 Artenschutz
 - 7.6 Mikroklima / Luft
8. Städtebauliche Werte
 - 8.1 Flächenbilanz
9. Bodenordnende Maßnahmen
10. Durchführung des Bebauungsplanes

1.) RECHTSGRUNDLAGEN

Der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.04.2019 gemäß § 2 Absatz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Mieste „Am Schützenhaus“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) mit dem Ziel der Nachverdichtung einer Fläche aufgestellt.

Das Verfahren zum Bebauungsplan wird nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Größe der Grundfläche weniger 20.000 m²) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Seit dem 20.05.2020 hat die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen einen rechtskräftigen gebietsdeckenden Flächennutzungsplan. In diesen ist die Fläche des Geltungsbereiches als Entwicklungsfläche Wohnen und als Fläche des Gemeinbedarfs dargestellt.

Weitere Rechtsgrundlagen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2019 (GVBl. LSA S. 66)

2.) VERANLASSUNG

2.1 Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Mieste wurde mit der Gebietsreform im Jahre 2011 ein Ortsteil der Hansestadt Gardelegen. Die Einheitsgemeinde Gardelegen ist Teil des ländlichen Siedlungsraums der Altmark, im Norden von Sachsen-Anhalt.

Der Ortsteil Mieste liegt ca. 15 km westlich vom Ortsteil Gardelegen. In Gardelegen befindet sich auch der Verwaltungssitz der Einheitsgemeinde. Der Ortsteil Mieste verfügt über einen Bahnanschluss, einen Kindergarten, Grund- und Sekundarschule sowie über Einkaufsmöglichkeiten. Weiter sind hier einige mittelständische – gewerblich produzierende – Unternehmen angesiedelt. Durch die gute Infrastruktur von Mieste und vor allem die Nähe zur Stadt Wolfsburg (Entfernung ca. 35 km) mit ihrer Autoindustrie, pendeln viele Einwohner dorthin zur Arbeit. Wolfsburg ist über die B 188 in kurzer Zeit zu erreichen. So ist man bemüht, diese Einwohner / „Pendler“ in Mieste zu halten und ihnen eine Perspektive zu bieten, hier ihren Lebensmittelpunkt weiter aus- oder auch aufzubauen. Dies spricht auch viele junge Familien an.

Um nun längerfristig Bauflächen zur Verfügung stellen zu können, beabsichtigt die Hansestadt Gardelegen in der Ortslage Mieste eine weitere Wohnbaufläche planungsrechtlich vorzubereiten und schlussendlich auszuweisen. Die Hansestadt Gardelegen ist Eigentümerin der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Flächen im Geltungsbereich werden derzeit als Wegefläche, brachliegende - bewirtschaftete Grünfläche sowie als Kleingartenfläche genutzt. Das Gebiet liegt im Zentrum der Ortslage Mieste und ist daher infrastrukturell sehr gut für die Ausweisung eines Wohngebiets geeignet. Es grenzt im Norden an die Wohnbebauung der Schillerstraße und im Osten an die Wohnbebauung der

Goethestraße. Auf Grund der Lage innerhalb der Ortslage Mieste sowie der vorhandenen Erschließung im Umfeld bietet sich die Fläche im Geltungsbereich für eine neue Bebauung an. Der Aufwand für die Bereitstellung und Anschluss an die Versorgungsleitungen kann als gering eingeschätzt werden. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz kann problemlos erfolgen. Weiter ist es nicht erforderlich, freie Flächen außerhalb eines Bebauungszusammenhanges zu binden.

Ein Teil der Fläche im Geltungsbereich ist derzeit an Privatpersonen verpachtet, welche hier ihre Kleingärten mit dazugehöriger Bebauung bewirtschaften. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Festlegung des Geltungsbereiches, soll zwar Baurecht für das gesamte Gebiet geschaffen werden, jedoch ist eine Kündigung der Gartenparzellen seitens der Hansestadt Gardelegen nicht vorgesehen. Das bedeutet, dass die bestehenden Pachtverträge, auf Rücksicht vor dem Erholungswert durch die Hansestadt Gardelegen nicht gekündigt werden dürfen. Sollten jedoch durch die Pächter Pachtverträge gelöst oder Gärten aufgeben werden, wäre dann eine Bebauung dieser Teilbereiche durch das Vorhandensein eines Bebauungsplanes möglich. Mit dieser Bauleitplanung wird die Grundlage für die Zukunft geschaffen. Ein Ausbau bzw. die Umsetzung dieser Planung erfolgt dadurch stufenweise in zwei Abschnitten.

Diese Bauleitplanung lässt sich im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung bringen, da das prägende Ortsbild nicht wesentlich verändert wird.

Ziel des Bebauungsplanes Mieste „Am Schützenhaus“ ist, für das Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige geregelte Bebauung zu schaffen. Mit der Ausführung der Bauleitplanung und der Schaffung von ca. 8 Baugrundstücken kann der Bedarf an Wohnbaugrundstücken zunächst gemildert werden. Eine künftige Bebauung, bestehend aus Wohngebäuden mit den dazugehörigen Frei-/Gartenanlagen, soll sich in die vorhandene Struktur der Ortslage Mieste einbinden.

Neben der Ausweisung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet werden bei der Aufstellung des Planes nachstehend aufgeführte flankierende Ziele verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Einbindung der vorhandenen und neu entstehenden Bebauung in die vorhandene dörfliche Struktur,
- Sicherung und Ordnung der Verkehrsflächen zur Herstellung eines leichten und sicheren Verkehrsablaufes.

Der Bebauungsplan Mieste „Am Schützenhaus“ der Hansestadt Gardelegen ist notwendig, um gemäß § 1 (3) BauGB eine rechtsverbindliche, städtebauliche Entwicklung und Ordnung für diesen Bereich zu garantieren und planungsrechtlich abzusichern.

2.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Mieste „Am Schützenhaus“ wird durch die Hansestadt Gardelegen aufgestellt, welche auch Eigentümer der Flächen ist. Er wird nach § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) BauGB entwickelt, mit dem Ziel der Wiedernutzbarmachung einer Fläche.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Voraussetzung für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist, dass

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt → der Geltungsbereich liegt innerhalb der Ortslage, an einer Anliegerstraße; die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner 20.000 m²

- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² bzw. 70.000 m² nicht überschritten wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB) → die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt 9.920 m², die zulässige Grundfläche ist < 20.000 m²
- kein UVP- pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) → kein UVP - pflichtiges Vorhaben geplant, die Flächen sollen vorwiegend dem Wohnen dienen
- und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH - Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen → derartige Gebiete grenzen nicht an den Geltungsbereich

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB unter anderem solche Pläne, die der Nachverdichtung von Flächen dienen. Aufgrund der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, wobei die vorhandene Fläche derzeit in Teilen als Freifläche bzw. Kleingartenfläche genutzt wird.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplan Mieste „Am Schützenhaus“ hat eine Fläche von ca. 9.920 m². Es sind derzeit keine anderen Bebauungspläne in engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt worden oder vorhanden.

Das Plangebiet ist zum Teil von einer Einfamilienhausbebauung im Norden und mehrgeschossigen Bestandsgebäuden im Osten umgeben. Im Süden grenzen innerstädtische Freiflächen an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck eines FFH-Gebietes oder eines Vogelschutzgebietes beeinträchtigt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt somit die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens § 13a BauGB.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Des Weiteren ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Ogleich auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung und eine entsprechende landschaftsökologische Begutachtung im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB verzichtet werden kann, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine grobe Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten, sowie eine Begehung des Geländes durchgeführt, um mögliche streng oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festzustellen, und zu prüfen, ob durch das Planvorhaben ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG verursacht wird.

2.3 Abgrenzung und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Mieste „Am Schützenhaus“ der Hansestadt Gardelegen setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

Dieser liegt in der Gemarkung Mieste und umfasst folgendes Flurstück:

Flur : 5

Flurstücke : 931/10; 932/2; Teilflächen aus 930 und aus 61/17

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 9.920 m². Die Flurstücke befinden sich in Besitz der Hansestadt Gardelegen.

Bild 1: Zufahrt von der Schillerstraße



Bild 2: Blick Richtung Norden / Schillerstraße



Bild 3: Sicht Richtung Osten / Goethestraße



Bild 4: Sicht Richtung Süden



2.4 Flächennutzungsplan und Raumordnung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen ist die Fläche des Geltungsbereiches in der Ortslage Mieste als Entwicklungsfläche Wohnbaufläche, bzw. im westlichen Teil des Geltungsbereiches als Fläche für den Gemeinbedarf – kulturelle Zwecke – dargestellt.

Der Bebauungsplan „Mieste „Am Schützenhaus“ wird nach § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß 13 a Abs. 2 → Nr. 2 „Im beschleunigten Verfahren“ - kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Mit der Abweichung der ausgewiesenen Nutzung im westlichen Teilbereich des Geltungsbereiches im Bebauungsplan – hier Einbeziehung einer Fläche aus einer Fläche des Gemeinbedarfes in eine Wohnbaufläche – gegenüber dem derzeitigen Planungsstand zur Erarbeitung des gebietsdeckenden Flächennutzungsplanes wird die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesen Bereich der Ortslage Mieste nicht beeinträchtigt. Nachdem der gebietsdeckende Flächennutzungsplan rechtskräftig geworden ist, wird diese Fläche in der nächsten Berichtigung / Änderung entsprechend angepasst.

Die regionale Entwicklung der Hansestadt Gardelegen insbesondere der Ortslage Mieste wird durch die Aufstellung und Umsetzung der Bauleitplanung nicht beeinträchtigt oder behindert.

2.5 Übergeordnete Planungen

Die Hansestadt Gardelegen ist im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 (LEP 2010) vom 14.12.2010 als Grundzentrum, zur Abdeckung des Grundbedarfes für die Versorgung der Bevölkerung, mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, zur Sicherung der Daseinsvorsorge, festgelegt. Darüber hinaus ist Gardelegen eine landesbedeutsame Industrie- und Gewerbefläche im ländlichen Raum.

Für die Planungsregion Altmark wurde im LEP 2010 LSA unter Z 38 die Hansestadt Gardelegen als zentraler Ort des Grundzentrums festgelegt (Punkt 5.3.3.Z).

Grundzentren übernehmen aufgrund ihrer räumlichen Lage im Siedlungsgefüge, insbesondere aufgrund von Defiziten in der Erreichbarkeit eines Mittelzentrums für die Bevölkerung die Teilfunktionen eines Mittelzentrums

Im Regionalen Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Altmark werden unter „5. Ziele (Z) der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion Altmark“ festgesetzt.

Entsprechend Punkt 5.2.4. sind in Gebieten mit ländlicher Raumstruktur die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen.

Im REP Altmark von 2005 unter Punkt 5.3.13 Z ist Gardelegen als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen.

Der Regionalen Entwicklungsplanes Altmark 2005 (REP Altmark 2005) wurde um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ ergänzt und im Juni 2017 beschlossen (genehmigt 23.04.2018).

Die Ortslage Mieste, als Bestandteil der Einheitsgemeinde Gardelegen, ist als Grundzentrum ((Pkt. 35.3.12.Z REP Altmark 2005) ausgewiesen und übernimmt damit die Funktion der Grundversorgung. Mit dem Erhalt von Mieste als Grundzentrum wird ein Zeichen hinsichtlich Kontinuität und Stabilität in dieser Region gesetzt. Im Hinblick auf die Größe der Gemeinde und die geografischen Besonderheiten ist die Ausweisung von Mieste als Grundzentrum notwendig. Im Rahmen des IGEK (Integriertes gemeindliches Entwicklungskonzept) der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen soll der Ortsteil Mieste mit seinen grundzentralen Funktionen langfristig gesichert werden.

2.5.1 Kurzdarstellung zur Bevölkerungsentwicklung / Bedarf

Die Hansestadt Gardelegen hat einen gebietsdeckenden Flächennutzungsplan. In dieser Planung wird auch eine Analyse zur Bevölkerungsentwicklung der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen betrachtet und dargestellt. Genaue Kennzahlen und ausführliche Darstellungen zur Bevölkerungsentwicklung sind den Ausführungen aus dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Für die Ortslage Mieste ist anhand der absoluten Zahlen zur Einwohnerentwicklung für die letzten Jahre ein minimaler Rückgang zu verzeichnen. Um hier jedoch gegen steuern zu können ist es notwendig, gerade in den Grundzentren wie Mieste auch für die Zukunft Bauflächen vorzuhalten, um Bauwillige entsprechende Flächen anbieten zu können. Die Nähe zum Großraum Wolfsburg mit seiner Autoindustrie wird Mieste auch weiterhin als Wohnstandort attraktiv sein lassen.

3.) RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Lage der Gemeinde, Geländebeziehungen und Oberflächenwasser

Die Ortschaft Mieste liegt westlich der Hansestadt Gardelegen – im Altmarkkreis Salzwedel, direkt an der Bundesstraße 188. Sie kommt aus Richtung Berlin und führt über Wolfsburg zum Großraum Hannover.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortslage Mieste und ist über die Schillerstraße und einer bereits angelegten Stichstraße des Plangebietes zu erreichen.

Das Gelände in diesen Bereich ist eben.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Zur Beurteilung der Bodenbeschaffenheit wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Daraus geht hervor, dass unterhalb der oberen Bodenschicht, mit einer Schichtdicke bis ca. 50 cm (Mutterboden / bzw. befestigte Flächen) – Auffüllungen aus Feinkies (mittel bis grobsandig) folgen. Ab einer Tiefe von 1,35 m steht Mittel- bis Grobsand an. Der Grundwasserstand zum Zeitpunkt der Erkundung (13.12.2019) lag bei 1,60m bis 1,75 m unter OKG.

Für das Plangebiet ist ein Durchlässigkeitsbeiwert kf-Wert 3,8 bis $5,6 \cdot 10^{-4}$ m/s ausgewiesen.

3.3 Altlasten

In dem nach § 9 BodSchAG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt für den ausgewiesenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlastverdachtsflächen und Altlasten erfasst. Werden bei den 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.

3.4 Wasserhaushalt

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Niederschlagswasser der Planstraße soll an das vorhandene Regenentwässerungssystem von Mieste angeschlossen werden, welches schlussendlich gedrosselt in den Sichauer Beekgraben einleitet. Für die Planstraße wird eine Planung zur Regenentwässerung erstellt, welche - unter Beachtung des Hochwasserschutzes und lokale hydraulische Belastung des Fließgewässers - Grundlage für die Erlangung einer wasserrechtlichen Genehmigung seitens der unteren Wasserbehörde des Altmarkkreises Salzwedel sein wird.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dach- und befestigten Flächen der künftigen Wohngrundstücke soll auf den Grundstücken versickert werden.

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.

Für Mieste, so auch das Plangebiet, kann von einem mittleren - höchsten Grundwasserstand von ca. 1,10 m unter Oberkante Gelände ausgegangen werden. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind unterirdische Sickeranlagen nicht möglich. Die Versickerung muss deshalb in flach auszubildende Mulden oder als Flächenversickerung über die belebte Bodenzone erfolgen, um auch eine möglichst hohe Reinigungsleistung des Sickerwassers zu erhalten. Es ist ein Mindestabstand von 0,5 m zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand und der Sohle der Versickerungsanlage einzuhalten.

3.5 Vorhandene Vegetationen

Das Plangebiet weist auf Grund der bisherigen Nutzung unterschiedliche Vegetationen auf. Zu einen besteht diese aus einer Freifläche, welche in kontinuierlichen Abständen gemäht und freigehalten wird und zum anderen wird ein Teil als Kleingartenfläche mit entsprechender Vegetation genutzt. Weiter sind verschieden Strauch- und Baumarten vorhanden.

Die umliegenden Flächen sind im Norden und Osten durch mehrgeschossige Wohnbauten und Einfamilienhausbebauung – mit entsprechenden Nebenanlagen geprägt. Im Süden schließt ein unbebauter Bereich an. Westlich des Plangebietes ist eine Bebauung mit Nutzung für kulturelle Zwecke vorhanden.

3.6 Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind aus der näheren Umgebung keine Einflüsse auf die geplante Bebauung zu erwarten.

Im Bebauungsplan Mieste „Am Schützenhaus“ wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgelegt. Damit wird kein höherer Schutzanspruch gegenüber der vorhandenen Bebauung ausgewiesen, der Anspruch wird dem umliegenden Bestand angeglichen. Innerhalb des Plangebietes sind Belastungen aus Lärm- oder Geruchsmissionen nicht anders zu erwarten, als bei der vorhandenen, angrenzenden Bebauung auch.

Die geplante Bebauung selbst, sowie deren Nutzung führen für die angrenzende Bebauung zu keinen zusätzlichen Immissionen hinsichtlich Geruchs.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das Schützenhaus des Schützenvereins Mieste 1869 e.V..

Im Schützenverein werden die Sportarten Bogenschießen und Luftgewehrschießen betrieben.

Die Ausführung der Sportart Bogenschießen erfolgt auch im Außenbereich des Schützenhauses, auf dem Flurstück 61/ 17 der Flur 5, was jedoch von den jeweiligen Witterungsbedingungen abhängig ist. Im Verein trainieren ca. 16 Kinder/ Jugendliche etwa 2 x / Woche Bogenschießen. Die Sportart selbst verursacht im wesentlichen kaum Schallimmissionen. Hier spielen die

Sicherheitsabstände zu angrenzenden Bebauungen in Schießrichtung eher eine tragende Rolle. Es ist daher hauptsächlich der angrenzende westliche Bereich im Geltungsbereich zu betrachten. Die Baugrenze in diesen Bereich wurde daher auf die Vorderkante des „Schützenhauses“ verschoben, so dass die verbleibende Fläche von einer Bebauung freigehalten wird. Sie wird in der Planzeichnung als private Grünfläche ausgewiesen. Eine schalltechnische Beeinträchtigung der Wohnbebauung im westlichen Geltungsbereich ist für die Sportart Bogenschießen nicht zu erwarten.

Weiter wird im Schützenverein die Sportart Luftgewehrschießen ausgeführt. Hierfür sind im Dachgeschoss des Schützenhauses 12 Stände mit einer 10 m – Schießbahnen angelegt. Die Schießrichtung ist zur Giebelseite in Richtung Norden. Vom Luftgewehr selbst gehen beim Schießvorgang geringfügige Geräuschemissionen aus. Als Kugelfang dienen Metallgehäuse, in denen die Schießscheiben eingelegt sind. Hier sind beim Aufprall der Geschosse leichte „Klickgeräusche“ wahrzunehmen.

Die Geschossdecke vom Erd- zum Dachgeschoss ist in massiver Bauweise errichtet. Das Dachgeschoss selbst ist ausgebaut – heißt – die Sparrenbereiche sind mit einer Vollsparren - Wärmedämmung und einer Unterverkleidung (Gipskarton) verkleidet. Die Dachdeckung ist massiv. Diese Konstruktion stellt eine aktive Schallschutzmaßnahme gegenüber dem Außenbereich dar. Außerhalb des Schützenhauses sind daher im wesentlichen störenden Schallgeräusche wahrzunehmen. An der östlichen Grundstücksgrenze des Schützenhauses werden keine Geräusche mehr wahrgenommen. Schutzansprüche eines Allgemeines Wohngebietes (zulässige Immissionsrichtwert tags bis 55 dbA) werden durch die Sportart Luftgewehrschießen nicht beeinträchtigt.

In den Nachstunden (22:00 bis 06:00 Uhr) ist im Schützenhaus generell kein Schützenbetrieb.

Der Schützenverein führt laut Aussage des Vereins im Sommer jeweils ein Turnier – Schießen aus. Hier ist die hauptsächlich Beeinflussung aus den PKW – Verkehr der Teilnehmer zu betrachten, wobei die Anzahl der Fahrzeuge schwankend ist. Die Zufahrt erfolgt über die Planstraße auf das Gelände des Schützenvereines.

Weiter wird einmal im Jahr ein „Schützenfest“ veranstaltet. Dieses wird beim Ordnungsamt der Hansestadt Gardelegen entsprechend beantragt. Im Rahmen der Genehmigung werden entsprechende Auflagen oder Rahmenbedingungen / Vorgaben durch den Schützenverein umgesetzt bzw. beachtet.

3.7 Denkmalschutz / Kampfmittelfreiheit / Brandschutz

- **Denkmalschutz:**

Nach derzeitigem Stand sind keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, sowie der zuständigen Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA).

Weiter wird auf die einschlägigen Bestimmungen des DenkmSchG LSA, hier insbesondere des § 14 Abs. 9 (dieser besagt... *Die untere Denkmalschutzbehörde kann verlangen, dass der Eigentümer oder der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Kulturdenkmalen diese dokumentiert. Art und Umfang der Dokumentation sind im Rahmen von Auflagen festzulegen. Die Veranlasser von Veränderungen und von Maßnahmen an Denkmalen können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden.*) hingewiesen.

- **Kampfmittelfreiheit**

Das Plangebiet wurde durch den Altmarkkreis Salzwedel (Ordnungsamt) auf Kampfmittelfreiheit anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarte) überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung mit Kampfmittel konnten nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass die vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen können. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ganz ausgeschlossen werden können.

- **Brandschutz / Löschwasserversorgung**

Bei der Erschließung und Bebauung sind nachfolgende Forderungen einzuhalten:

- Sowohl die Durchführung von Rettungseinsätzen wie die Durchführung wirksamer Löscharbeiten durch die Feuerwehr setzen voraus, dass Gebäude für die Feuerwehr zugänglich sind, d. h. dass alle Gebäude und Einrichtungen von öffentlichen Verkehrsflächen aus direkt oder indirekt erreicht werden können (§5 MBO).
- Es ist zu sichern, dass Zufahrten, Zugänge u.a. (Feuerwehrflächen) gemäß DIN 14090 zur Verfügung stehen.
- Die Löschwasserversorgung wird über zwei Flachspiegelbrunnen im Umkreis von 300 m mit einer Leistung von jeweils 60 m³/h sichergestellt

4.) PLANUNGSKONZEPT

4.1 Nutzungsstruktur

Die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Mieste „Am Schützenhaus“ entspricht der des angrenzenden Bereiches, welche überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist.

Die Nutzungsart ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgelegt, so dass hier die Nutzungsform überwiegend dem Wohnen zugeordnet wird.

4.2 Verkehrserschließung

Die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die bisherige Stichstraße und weiterführende Planstraße auf die Schillerstraße. Diese Straße führt weiter zum Ortskern von Mieste, welcher schlussendlich eine Anbindung zum übergeordneten Verkehr hat.

4.3 Natur und Landschaft; Grünordnung

Wenngleich die Bauleitplanung in diesen Bereich selbst kein Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

Gemäß § 1a BauGB ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden.

Aus diesem Grund sind in einem Bebauungsplan Festsetzungen unter der Zielsetzung zu treffen, welche die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Der Bebauungsplan Mieste „Am Schützenhaus“ als Bebauungsplan innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage, stellt jedoch keinen unmittelbaren Einfluss in Natur und Landschaft dar.

Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich einer erneuten Versiegelung von Grundstücksflächen, als Einfluss auf den Naturhaushalt, werden jedoch fiktiv festgesetzt.

5.) FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (**WA**) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt

§ 4 BauNVO besagt,

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um im Allgemeinen Wohngebiet ruhige Wohnverhältnisse sicherzustellen, sind folgende im Absatz (3) des § 4 BauNVO aufgeführten Einrichtungen auch ausnahmsweise **nicht** zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Tankstellen

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, oder eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzungen bestimmt werden.

- Im Bereich der Planfläche wurde die Grundflächenzahl (**GRZ**) **0,40** festgesetzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf **II Vollgeschosse** begrenzt

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche kann gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden.

- Im Bebauungsplan Mieste „Am Schützenhaus“ wird die überbaubare Grundstücksfläche durch **Baugrenzen** festgesetzt.
Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, da hierfür städtebaulich keine Veranlassung besteht.
- Im westlichen Geltungsbereich (Grundstücksparzelle Nr. 8 im Entwurf des Gestaltungsplanes) wird eine **Überbauung** mit Nebenanlagen entlang der südlichen Baugrenze gemäß §23 Abs. 5 BauNVO **nicht** zugelassen.

Auf die Festlegung der Bauweise, gemäß § 22 BauNVO, wird im Geltungsbereich verzichtet.

5.4 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung und Anbindung der Planfläche an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über eine neu zu errichtende Planstraße, welche an die angrenzende Schillerstraße anschließt. Die direkte Anbindung / der Kreuzungsbereich ist bereits vorhanden und ausgebaut. Für die Planstraße ist ein Regelquerschnitt mit einer Breite von 6,50 m, für den Begegnungsfall LKW / PKW vorgesehen. Die Planstraße soll als Anliegerstraße – verkehrsberuhigter Bereich – ausgewiesen werden, so dass auf die Ausweisung eines separaten Gehweges verzichtet wird. Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen, so dass die künftige Nutzung überwiegend als Wohnnutzung zu betrachten ist. Daher sind für den ruhenden Verkehr keine Parkflächen vorgesehen, hierfür sind die Grundstücksflächen heran zu ziehen.

Am Ende der Stichstraße ist ein Wendehammer mit einem Radius 6 m, für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug, zuzüglich der Freihaltezone von 1,0 m vorgesehen.

Der Ausbau des Plangebietes erfolgt, wie im Punkt 2.1 begründet, stufenweise. Für die Erste Stufe ist der Ausbau bzw. die Verlängerung der bereits vorhandenen Stichstraße bis zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches geplant. In Weiterführung ist derzeit eine Fläche vorhanden, welche den „Kreuzungspunkt“ der hier verlaufenen Wege aus südlicher und östlicher und der künftigen Planstraße darstellt. Diese Fläche ist bereits mit Mineralgemisch befestigt. Sie soll ertüchtigt werden, so dass hier bis zur abschließenden Fertigstellung der Erschließungsanlagen im Bereich der jetzigen Kleingärten diese Fläche als Wendepplatz genutzt werden kann.

Innerhalb der Planstraße werden die Ver- und Entsorgungsleitungen für die geplante Bebauung verlegt. Dazu wird eine entsprechende Erschließungsplanung erstellt.

5.5 Festsetzungen zur Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden als Ausgleichsmaßnahmen gemäß Landesnaturschutzgesetz getroffen, um den zusätzlichen notwendigen Eingriff in die Natur möglichst auszugleichen.

Die Verantwortlichkeit und Ausführungszeitraum zur Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch die Hansestadt Gardelegen geregelt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (1a) BauGB

1. Die Befestigung von Stellplätzen für PKW ist ausschließlich mit einem mindestens wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen, so dass ein geringer Versiegelungsgrad entsteht bzw. auch begrünt werden kann

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung nach § 9 (1) Nr. 20; 25a und 9 (1a) BauGB

2. Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit Rasen oder Gehölzen zu begrünen. Für vorgesehene Pflanzungen sind standortheimische Gehölze zu verwenden (siehe Gehölzliste)

Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3. **Ökologische Baubegleitung**
Vor Baufeldfreimachung ist eine ökologische Baubegleitung durch einen fachkundigen Sachverständigen durchzuführen. Die ökologische Baubegleitung dient der Vermeidung potentieller Verluste von Individuen sowie Fortpflanzungs-, Überwinterungs- und Ruhestätten. Das Ergebnis ist schriftlich zu protokollieren und der Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel vorzulegen.
4. **Bauzeitenregelung**
Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeld-freimachung, Rodung, Fällung von Gehölzen) ist zu beachten, dass Bäume, Sträucher, Gebüsche (Gehölze jeglicher Art) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar entfernt werden dürfen. Für den Fall, dass eine bauzeitliche Beschränkung nicht sicherzustellen ist, sind die betroffenen Bauflächen unmittelbar vor Baubeginn durch eine ökologische Baubegleitung auf vorhandene Niststätten zu prüfen.
5. Bei möglichem Brutrevierverlust von Vögeln sind geeignete Gehölzstrukturen mit Sträuchern und Bäumen zu entwickeln (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweise

Bodenschutz:

Boden, der bei Veränderung an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im Übrigen gilt DIN 18915 in der aktuellen Fassung. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind im Bereich

befestigter Flächen, wie Stellplätze oder Zufahrten versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Artenschutz:

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und bei Vorkommen ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zu informieren.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB):

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich Biosphärenreservat „Drömling Sachsen-Anhalt“ (Verordnung vom 22. Juni 2019).

Zulässige Versickerungssysteme, welche einen ausreichenden Grundwasserschutz gewährleisten:

- flache Mulden bis 20 cm Tiefe
- Flächenversickerung

Gehölzliste (vorgeschlagene Baum- und Straucharten)

Bäume:

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Sorbus aucuparia - Eberesche
Prunus padus - Traubenkirsche
Salix alba - Weide

Acer platanoides - Spitzahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde

Sträucher:

Berberis vulgaris - Sauerdorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnus
Prunus padus - Traubenkirsche
Ribes sanguineum - Johannisbeere
Böschungsmyrthe - Lonicera pileate

Viburnum opulus - Schneeball
Cornus sanguineum - Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Salix viminalis - Korbweide
Rosa canina – Hundsrose
Gewöhnliche Liguster - Ligustrum vulgare

Obstbäume:

Apfel - Schöner von Boskoop
Apfel - Gravensteiner
Morina - Sauerkirsche
Schattenmorelle - Sauerkirsche

Prunus avium - Wildkirsche
Pyrus - Wildbirne
Rote Knorpelkirsche - Süßkirsche)
Graf Althans Reneclaudie - Pflaume

Die Artenliste kann durch entsprechende standortgerechte und einheimische Arten ergänzt werden

5.6 Niederschlagswasserbehandlung / Grundwasserabsenkung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächen- / Niederschlagswasser von befestigten / bebauten Flächen ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst auch einer Weiternutzung als Brauchwasser (WC-Spülung / Grundstücksbewässerung) zuzuführen bzw. in der belebten Bodenzone zu versickern. Hierfür sind zugelassene Versickerungssysteme (z. Bsp. flache Mulden bis 20 cm Tiefe oder Flächenversickerung) zu verwenden, welche einen ausreichenden Grundwasserschutz gewährleisten.

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

Grundwasser

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung, auch wenn diese nur zeitweilig erfolgt, notwendig sein, stellt diese gemäß § 9 Abs. 1 WHG eine Gewässerbenutzung dar und bedarf gemäß § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese wäre rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 1 Monat) bei der UWB des Altmarkkreises Salzwedel zu beantragen.

6.) ERSCHLIESSUNG

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesen, der Versorgung mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB), sowie die

Sicherung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasser Ver- und Abwasserentsorgung,
- den Anschluss an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung und Anbindung der Planfläche an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die vorhandene Stichstraße zur Schillerstraße.

6.2 Ver- und Entsorgungsleitung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser, sowie der Anschluss an das Fernmeldenetz werden für die äußere Erschließung durch bestehende Anlagen sichergestellt. Die innere Erschließung erfolgt über die zu erstellende Planstraße

Versorgungsträger sind:

- Energieversorgung Helmstedt (AVACON) , Betriebsteil Gardelegen
- Wasserverband Gardelegen
- Deutsche Telekom AG
- Altmarkkreis Salzwedel ist mit den Rechten und Pflichten der Abfallentsorgung betraut

Die Abfallentsorgung erfolgt von der Planstraße über die angrenzende Straße „Schillerstraße“.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Bereich des angrenzenden Wohngebietes im Umkreis von 300 m sicher-gestellt.

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG ist das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser Abwasser.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der Planstraße erfolgt über eine öffentliche Regenwasserkanalisation, mit Anschluss an den Entwässerungsbestand der Ortslage Mieste. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung erfolgt eine Konkretisierung zur Beseitigung des Niederschlagswassers, mit Betrachtung der Anschlussparameter und Auslegung des Entwässerungssystems.

Im Bereich der Bauflächen ist das anfallendes Niederschlagswasser von befestigten / bebauten Flächen auf dem Grundstück zu belassen und möglichst einer Weiternutzung als Brauchwasser (WC-Spülung / Grundstücksbewässerung) zuzuführen bzw. in der belebten Bodenzone zu versickern.

Der festgestellte Grundwasserstand lag bei der Bodenerkundung (13.12.2019) bei ca. 1,60 m unter OKG. Die Grundwasserstände liegen laut Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergwesen in diesem Bereich bei ca. 1 bis 2 m unter Flur. Es wird davon ausgegangen, dass mit einem höchsten Grundwasserstand von 1,10 – 1,30 m unter OK Gelände zu rechnen ist. Daher sind unterirdische Versickerungsanlagen, wie Rigolen, nicht heranzuziehen, da hier kein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser von > 1 m geschaffen werden kann. Für eine gezielte dezentrale Versickerung des abfließenden Niederschlagswassers kommen verschiedene Anlagenarten in Frage. Hier sind Lösungen, wie eine Mulden- oder Flächenversickerung, die in einem höheren Maße den Grundwasserschutz gewährleisten anzuwenden.

Eine punktuelle Versickerung des Regenwassers über Sickerschächte ist aufgrund der hohen zu erwartenden Grundwasserstände ebenfalls nicht zielführend.

Versickerungsanlagen sind gemäß § 60 Abs. 1 WHG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Technische Regel für die hydraulische Bemessung, die Anordnung, die Bauausführung und den Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 in der jeweils gültigen Fassung.

7.) UMWELTSCHUTZ

Der Bebauungsplan Mieste „Am Schützenhaus“ hat geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

7.1 Reinhaltung von Wasser

Durch die geplante Nutzung der Flächen im Geltungsbereich als ein allgemeines Wohngebiet – mit dazugehöriger Erschließung ist eine Gefährdung der Oberflächenwasser nicht gänzlich auszuschließen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss anfallendes häusliches Schmutzwasser und ggf. belastetes Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen behandelt werden. Die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers und des gesammelten Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über die öffentlichen Anschlüsse sichergestellt. Die Beseitigung des Niederschlagswassers der privaten befestigten Flächen der Wohngrundstücke ist Aufgabe der Grundstückseigentümer

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennverfahren für Regen- und häusliches Schmutzwasser vorgesehen. Die zu erstellenden Entwässerungsleitungen werden in der Planstraße verlegt und an die vorhandenen Entsorgungsanlagen in der Schillerstraße, bzw. an die vorhandene Schmutzwasserleitung im südlichen Teil des Geltungsbereiches angeschlossen.

Niederschlagswasser ist gem. § 54 Abs. 2 WHG Abwasser, das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließt.

Anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah auf dem Grundstück im Geltungsbereich in der belebten Bodenzone zu versickern oder zu verrieseln. Hierfür sind zugelassene Versickerungssysteme (z. Bsp. flache Mulden bis 20 cm Tiefe oder Flächenversickerung) zu verwenden, welche einen ausreichenden Grundwasserschutz gewährleisten.

Eine Erlaubnis für das schadloze Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nach § 69 Abs. 1 WG LSA nicht erforderlich, da das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- und befestigten Flächen von beplanten Grundstücksflächen anfällt. Das Einleiten des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.

Ist auf Grund von Untergrundverhältnissen eine schadloze Ableitung des Niederschlagswassers auf der Oberfläche nicht möglich, sind gesonderte Bedingungen und Anforderungen erforderlich.

Die Niederschlagsentwässerung bzw. – ableitung, als auch die Entnahme oder Nutzung von Grundwasser, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 8 Abs. 1 und 9; WHG).

Diese Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Das Niederschlagswasser der Planstraßen wird über eine zu erstellende Regenentwässerungsleitung an die vorhandene Regenwasserleitung der Schillerstraße angeschlossen.

Sollten zur Wärmeversorgung Erdwärmeanlagen errichtet werden, sind gemäß § 49 Abs. 1 WHG die entsprechenden Bohrungen einen Monat vor Ausführung der Bohrarbeiten mit Antrag schriftlich bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Mit der Ausführung der Bohrung darf erst nach Entscheidung der unteren Wasserbehörde begonnen werden.

7.2 Abfallbeseitigung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat kaum Einfluss auf die Belange der Abfallbeseitigung, da diese durch die angrenzende Bebauung in der Schillerstraße bereits geregelt ist. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Abfallbeseitigung über die Planstraße mit Ausbildung entsprechender Wendemöglichkeiten. Da das Plangebiet stufenweise ausgebaut wird, wird eine Wendemöglichkeit auf einer im Süden angrenzenden Freifläche geschaffen, welche derzeit bereits eine geschotterte Oberfläche hat. Diese Wendefläche ist auf ein notwendiges Maß von 12 m Durchmesser zzgl. Sicherheitsbereich zu erweitern.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Altmarkkreises Salzwedel sichergestellt.
Mit Sonderabfällen ist durch die spätere Nutzung nicht zu rechnen.

7.3 Lärmschutz / Immissionen

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Störender Lärm aus der geplanten Bebauung im Plangebiet ist auf Grund der Klassifizierung der Nutzung als allgemeine Wohnbebauung und der Kleingliedrigkeit des Gebietes nicht zu erwarten. Zur angrenzenden Wohnbebauung stellt die Planung in Hinsicht auf Schallimmissionen kein Konfliktpotential dar, da die Richtwerte nach TA Lärm gleichen Anforderungen entsprechen.

Aus dem Plangebiet selbst sind auf Grund der Art der baulichen Nutzung keine Geruchsmissionen zu erwarten.

Die Schutzansprüche eines Allgemeines Wohngebietes (zulässige Immissionsrichtwert tags bis 55 dbA und nachts bis 40 dbA – nach TA Lärm) werden durch aus das westlich des Geltungsbereiches befindliche Gelände des Schützenvereins Mieste 1869 e.V. nicht beeinträchtigt. Gesonderte Schallschutzmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

7.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht, da durch die Planung wesentliche Belange des Umweltschutzes nicht berührt werden. Es handelt sich bei der Bauleitplanung um eine Nach- bzw. Neuverdichtung im Innenbereich, welche mit einer Wohnbebauung bebaut werden soll.

Als Ausgleich für die Versiegelung durch die Bebauung werden im Bebauungsplan auf der neu zu entwickelnden Planfläche neben der allgemeinen Begrünung der Grundstücksflächen durch Rasen auch heimische Baum- und Strauchstrukturen angepflanzt und dauerhaft erhalten.

Der Bebauungsplan Mieste „Am Schützenhaus“ muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist erforderlich,

- dass die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollten

7.5 Artenschutz

Die Hansestadt Gardelegen beabsichtigt in der Ortslage Mieste eine Wohnbebauung der Innentwicklung zu entwickeln und stellt daher den Bebauungsplan Mieste „Am Schützenhaus“ auf.

Dieser liegt in der Gemarkung Mieste und umfasst folgendes Flurstück:

Flur : 5

Flurstücke : 931/10; 932/2; Teilflächen aus 930 und aus 61/17

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von 9.920 m².

Der Standort des Bebauungsplanes weist Gehölzstrukturen auf, die voraussichtlich ein wichtiges Habitat für verschiedene Singvögel sind. Außerdem dient dieser Bereich auch für andere Vögel als Brutstätte oder als Jagdrevier, auch für Fledermäuse. Der Gehölzbestand dient auch innerorts als Vernetzungsstruktur, der den Artenaustausch (Vögel, Kleinsäuger, Insekten u. a.) begünstigt.

Mit Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden, indem u.a. Gehölzfällungen und Rodungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Tiere (März bis September) erfolgen. Alle zur Fällung vorgesehenen Gehölze sind im Vorfeld durch die ökologische Baubegleitung entsprechend zu untersuchen.

Im Rahmen der Entwicklung des Gebietes wurde durch das PIK eine grobe Betrachtung vorkommender Arten bzw. Lebensgemeinschaften vorgenommen. Diese beziehen sich hauptsächlich auf die Avifauna (Vogelarten) und die mit einer künftigen Beeinträchtigung im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung.

Am 21.06.2019 fand hierzu eine Begehung durch das PIK GmbH auf dem Grundstück, sowie angrenzenden Bereiche statt.

Folgende Arten wurden beobachtet:

Artenname		Status	Bemerkung
Amsel	Turdus merula	B	Nestbau
Blaumeise	Cyanestes caeruleus	NG	Nahrungssuche
Kohlmeise	Parus major	NG	Nahrungssuche
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	NG	Nahrungssuche
Star	Sturnus vulgaris	NG	Nahrungssuche

Erläuterungen zur Tabelle

Status

B = Brutvogel NG = Nahrungsgast

Der Geltungsbereich ist durch eine umliegende Begrünung in Form von Sträuchern und Bäumen sowie einer Kleingartennutzung geprägt. Eine „Grünlandflächen“ innerhalb des künftigen Geltungsbereiches wird derzeit gepflegt, in dem eine kontinuierliche Bearbeitung der Fläche durch „Grasschnitt“ vorgenommen wird. Ein befestigter Zufahrtsweg führt von der Schillerstraße bis auf die Südseite durch das Plangebiet

Daher dient der bestehende Strauch und Baubewuchs, welcher sich in den Randbereichen des Geltungsbereiches befindet und die Bereiche der Kleingartenanlage, hauptsächlich der Nahrungssuche für vorkommende Vogelarten.

Mit der Umsetzung der Bauleitplanung soll der Strauch- und Baubewuchs in Teilen erhalten bleiben.

Das Vorkommen von Fledermäusen im näheren Betrachtungsbereich konnte nicht festgestellt werden.

Insbesondere aufgrund der geringen Flächenausdehnung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Mieste „Am Schützenhaus“ kann dessen Besiedlungsmöglichkeit durch die Brutvogelfauna und die Nutzung durch vorkommende Fledermäuse als gering eingeschätzt werden.

Alle genannten Arten finden in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet geeignete Ausweichhabitate vor.

Eventuell notwendige Rodungen von Einzelgehölzen sind außerhalb der Brutzeit (März bis September eines Jahres) vorzunehmen, so dass eine Beeinträchtigung vorkommender Brutvögel ausgeschlossen werden kann.

7.6 Mikroklima / Luft

Durch die geringe Größe des Untersuchungsraumes kann sich kein eigenes Klima entwickeln, vielmehr bestimmt die Gesamtheit der Klimatope der Umgebung die klimatische Funktion des Raumes.

Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb von Siedlungsbereichen, seiner Kleinräumigkeit, dem Fehlen geschlossener Gehölzbestände und dem geringen Anteil großkroniger Laubgehölze (unbedeutend hinsichtlich Frischluftentstehung) wird von einer geringen Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes „Luft“ ausgegangen.

8.) STÄDTEBAULICHE WERTE

8.1 Flächenbilanz

Bruttobaulandfläche	9.920 m ² 0,99 ha	100 %
Erschließungs-/ Verkehrsflächen	1.670 m ²	~ 16,8 %
Nettobaulandfläche	8.250 m ² 0,82 ha	~ 83,2 %

9.) BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Für die Realisierung des Bebauungsplans Mieste „Am Schützenhaus“ wird durch die Hansestadt Gardelegen für die Fläche im Geltungsbereich eine Neu - Parzellierung vorgenommen.

10.) DURCHFÜHRUNG DES B- PLANES

Die Durchführung des Bebauungsplanes, mit den damit verbundenen Kosten erfordert seitens der Hansestadt Gardelegen:

- den Bau der Planstraße innerhalb des Geltungsbereiches
- den Bau aller Ver- und Entsorgungsleitungen für das Plangebiet.

Die Kosten für die Erschließung des Geltungsbereiches werden durch die Hansestadt Gardelegen im Zuge eines Erschließungsprojektes ermittelt.

PIK Planungs- und Ingenieurbüro Klötze GmbH

Planverfasser

