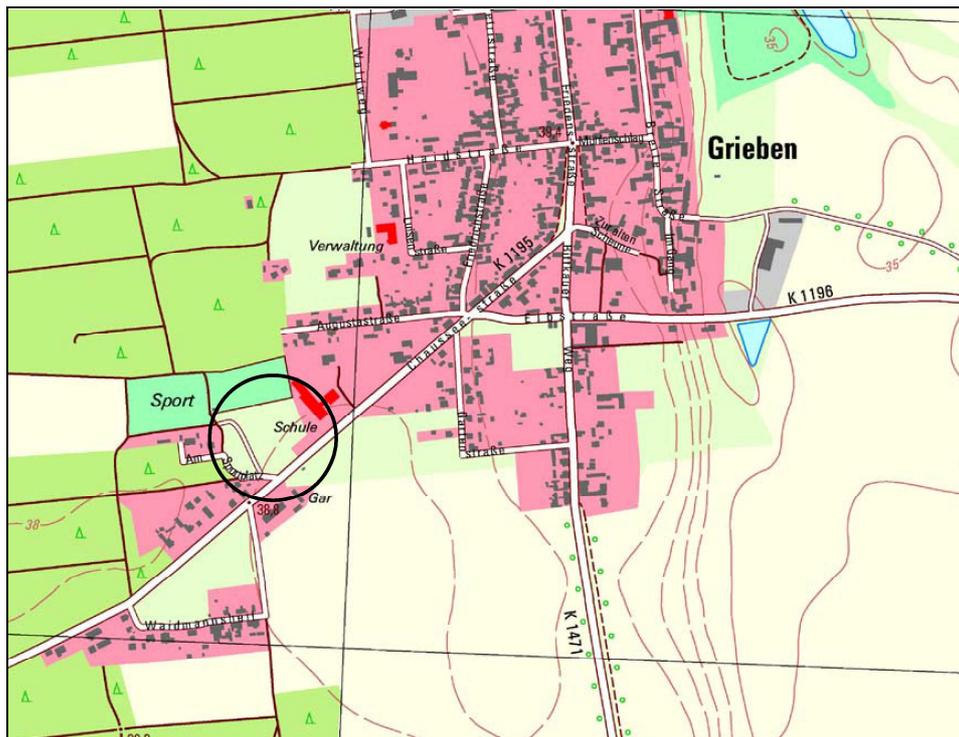


Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Bebauungsplan Seniorenwohnzentrum Chausseestraße in der Ortschaft Grieben

im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

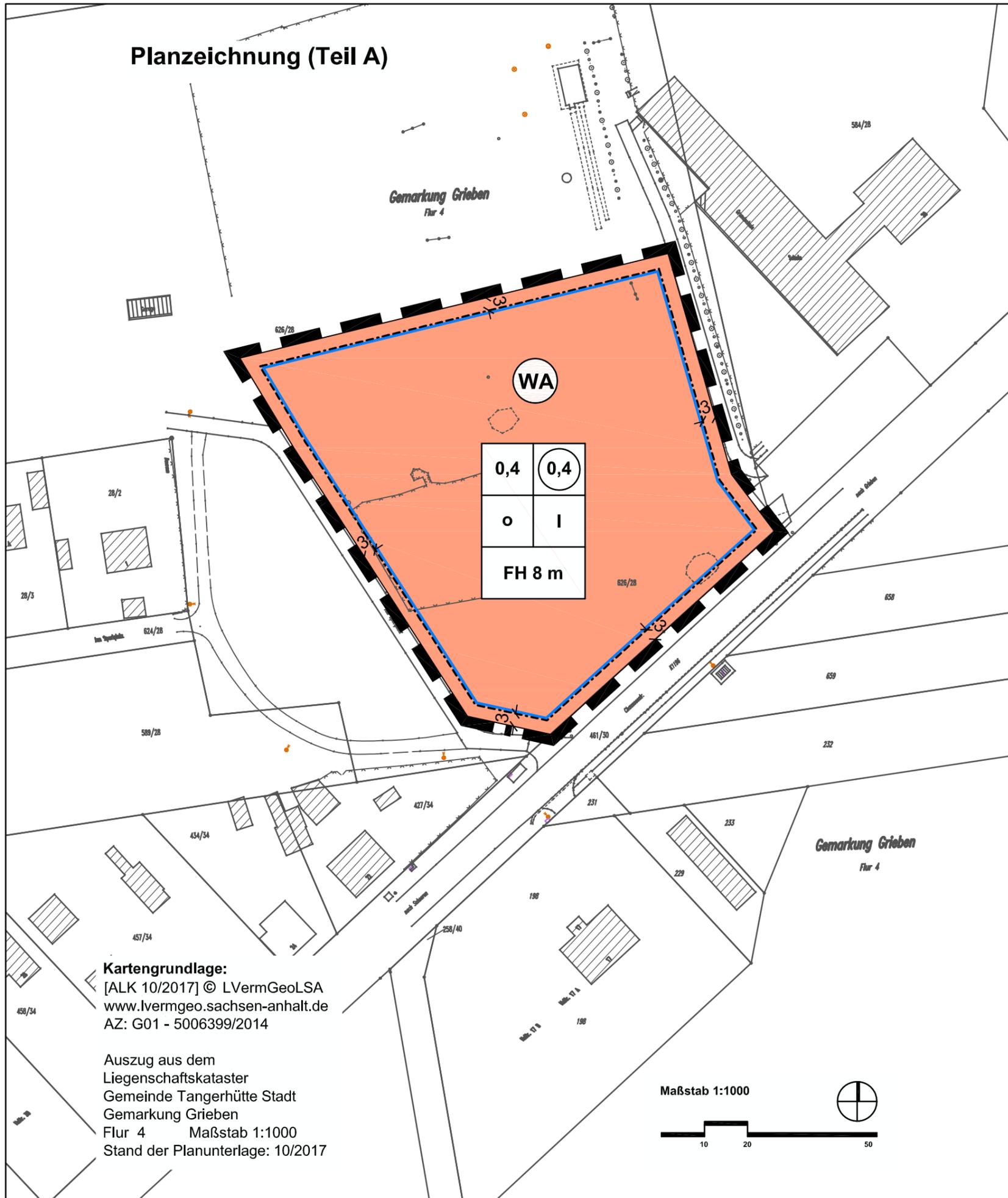
Entwurf – August 2018



[TK10 / 10 / 2014] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / AZ GO1 – 5006399 / 2014

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel. 039204 / 911660 Fax 911650

Planzeichnung (Teil A)



Einheitsgemeinde
Stadt Tangerhütte
 Landkreis Stendal

Bebauungsplan
 Seniorenwohncentrum
 Chausseestraße in der
 Ortschaft Grieben"
 Entwurf Stand August 2018

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,4

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 8 m

Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über dem Bezugspunkt gem. § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen

3. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kartengrundlage:

[ALK 10/2017] © LVerGeoLSA
 www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
 AZ: G01 - 5006399/2014

Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster
 Gemeinde Tangerhütte Stadt
 Gemarkung Grieben
 Flur 4 Maßstab 1:1000
 Stand der Planunterlage: 10/2017

Maßstab 1:1000



Satzung der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte über den Bebauungsplan "Seniorenwohncentrum Chausseestraße" in der Ortschaft Grieben

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom die Satzung über den Bebauungsplan "Seniorenwohncentrum Chausseestraße" in der Ortschaft Grieben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Tangerhütte, den

Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan (Teil B)

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- (1) Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig sind.
- (2) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird eine Höhe von 38,9 m ü. NHN (Höhe des im Plangebiet gelegenen Festpunktes) festgesetzt.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	8
3.3. Entwässerung, Nutzung	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.1.1. Verkehrserschließung	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
6.1.3. Brandschutz	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.2.1. Belange des Gewässerschutzes	12
6.2.2. Belange der Abfallbeseitigung	12
6.2.3. Belange der Luftreinhaltung	12
6.2.4. Belange der Lärmbekämpfung	12
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	12
8. Flächenbilanz	13

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Seniorenwohncentrum Chausseestraße in der Ortschaft Grieben

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Aufgrund des demografischen Wandels, der gerade im peripheren ländlichen Raum mit einer deutlichen Vergrößerung des Anteils von Senioren an der Gesamtbevölkerung verbunden ist, besteht eine erhebliche Nachfrage nach seniorenrechtlichem Wohnraum und nach Einrichtungen, in denen Senioren gepflegt und betreut werden können. In der Vergangenheit sind diese Einrichtungen in der Regel in Städten oder in größeren Gemeinden in Einheiten mit mindestens 100 Betten entstanden. Die aus ihrem räumlichen Umfeld versetzten älteren Bürger ländlicher Gemeinden verloren durch die Entfernung meist den Kontakt zum gewohnten Umfeld.

Die Humanas GmbH verfolgt ein Konzept der Schaffung von Seniorenwohn- und Pflegeplätzen in kleineren Einheiten mit 28 Pflegezimmern, die kombiniert werden mit zwei Einheiten für je zehn Wohnungen für betreutes Wohnen. Für den ländlichen Raum bietet dieses Konzept in kleinen Einheiten den Vorteil der Erhaltung gewachsener sozialer Kontakte für Senioren. Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte ist daher an der Umsetzung dieses Konzeptes in den ländlichen Ortschaften besonders interessiert. Auch bei der geringen Größe des Vorhabens sind hierfür nur die größeren ländlichen Orte mit mindestens 600 Einwohnern geeignet. Eine weitere Voraussetzung ist eine möglichst verkehrsgünstige und zentrale Lage, um den Senioren eine aktive Teilnahme am gesellschaftlichen Leben des Ortes zu ermöglichen. Der vorliegende Standort eignet sich aufgrund der Nähe zum Sportplatz und des Angrenzens der Grundschule für die vorgesehene Nutzung. An der Grundschule befindet sich eine Bushaltestelle, von der aus Verbindungen nach Tangerhütte, Tangermünde sowie in die umliegenden Ortschaften bestehen.

Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte als Einheitsgemeinde beabsichtigt neben den Einrichtungen im zentralen Ort Tangerhütte weitere Einrichtungen der Seniorenbetreuung im ländlichen Raum so zu verteilen, dass ein flächendeckendes Angebot gewährleistet wird. Dabei ist der Eigenbedarf der Ortschaften an geeigneten Standorten zusammen zu fassen, da nicht in jeder Ortschaft die notwendige Einwohnerzahl zum Betrieb eines Seniorenwohncentrums ge-

geben ist. Der Standort Grieben soll den Eigenbedarf der elbnahen Ortschaften der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte insbesondere von Grieben, Bittkau, Jerchel, Kehnert, Ringfurt und Schelldorf decken. In den Orten leben derzeit in

Grieben	ca. 700 Einwohner
Bittkau	ca. 550 Einwohner
Jerchel	ca. 120 Einwohner
Kehnert	ca. 340 Einwohner
Ringfurt	ca. 300 Einwohner
Schelldorf	ca. <u>110 Einwohner</u>

Das Gesamteinwohnerpotential beträgt ca. 2.120 Einwohner.

Bei einem prognostizierten Anteil der Altersgruppe über 67 Jahre von 33,86% für die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte leben in den vorgenannten Ortschaften ca. 718 Senioren.

Die geplante Einrichtung beinhaltet 28 Pflegezimmer und 20 Wohneinheiten für das betreute Wohnen. Der Anteil der geplanten Pflegezimmer deckt den Bedarf für ca. 3,9% der Senioren im Einzugsbereich. Seniorengerechte Wohneinheiten stehen für ca. 2,8% der dort wohnenden Senioren zur Verfügung. Gemäß der Metastudie des Institutes für Bauforschung e.V. (IFB Forschungsbericht 14559/2014) leben in der Bundesrepublik Deutschland ca. 7% der Senioren in Sonderwohnformen, davon 4% in Heimen (vergleichbar mit den Pflegezimmern), ca. 2% im betreuten Wohnen und ca. 1% in Altenwohnungen (vergleichbar mit den Wohneinheiten für das betreute Wohnen). Das geplante Seniorenwohncentrum ist damit in der Lage, den Eigenbedarf der vorbezeichneten Ortschaften weitgehend zu decken. Die geplanten Kapazitäten liegen innerhalb der Eigenbedarfsgrenze und entsprechen dem Ziel der Raumordnung, in den nichtzentralen Orten die Entwicklung auf den Eigenbedarf zu begrenzen.

Da die Größe des Seniorenwohncentrum bereits die untere Grenze von wirtschaftlich zu betreibenden Einrichtungen der Seniorenbetreuung und –pflege darstellt, ist die Zusammenfassung des Eigenbedarfes mehrerer Ortschaften an einem Standort erforderlich.

Für die Ortschaft Grieben gilt der wirksame Flächennutzungsplan für die ehemalige Gemeinde Grieben fort. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche ist in die Ortschaft integriert. Aufgrund der Größe der Baulücke zwischen der Schule und dem Gebäude Chausseestraße 6 von ca. 155 Metern und des geplanten Umfangs baulicher Anlagen des Vorhabens, ist die Fläche nach Einschätzung des Landkreises Stendal nicht nach § 34 BauGB mit einer für das Seniorenzentrum erforderlichen Bebauung bebaubar. Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zunächst erfolgte die Prüfung, ob zur bauplanungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens die Aufstellung einer Ergänzungssatzung geeignet ist. Eine Ergänzungssatzung ordnet die Flächen dem Innenbereich zu, so dass sich die Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB richtet. Nach planerischer Einschätzung würde das Vorhaben aufgrund der erforderlichen Bautiefe nicht dem Einfügungsgebot entsprechen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde daher als einziges geeignetes Instrument zur Sicherung der Planung bewertet.

Das Vorhaben dient der Deckung der besonderen Wohnbedürfnisse für Senioren im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.1 und 2 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Änderung des Baugesetzbuches vom 04.05.2017 ermöglicht gemäß § 13b BauGB die Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren, wenn diese in den Außenbereich eingreifen, jedoch an den Innenbereich angrenzen und der Deckung des Wohnbedarfes dienen bis zu einer Grundfläche von 10.000 m². Dieser Vorgabe entspricht der in Aufstellung befindliche

Bebauungsplan, weshalb die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte zur Erleichterung des Verfahrens beschließt, die Aufstellung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB durchzuführen. Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan Seniorenwohncentrum Chausseestraße in der Ortschaft Grieben beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 3.106 m² und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung eines Seniorenwohncentrums sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

Die Anwendung des § 13b BauGB kommt ausdrücklich auch für Seniorenwohn- und -pflegeheime in Betracht. Battis / Mitschang / Reidt NV WZ 2017, 817/819 weisen darauf hin, dass Alten- oder Seniorenheime unter den Begriff der Wohnnutzung fallen. Die Nutzung für diesen Zweck hat die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte vertraglich mit dem Vorhabenträger vereinbart.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

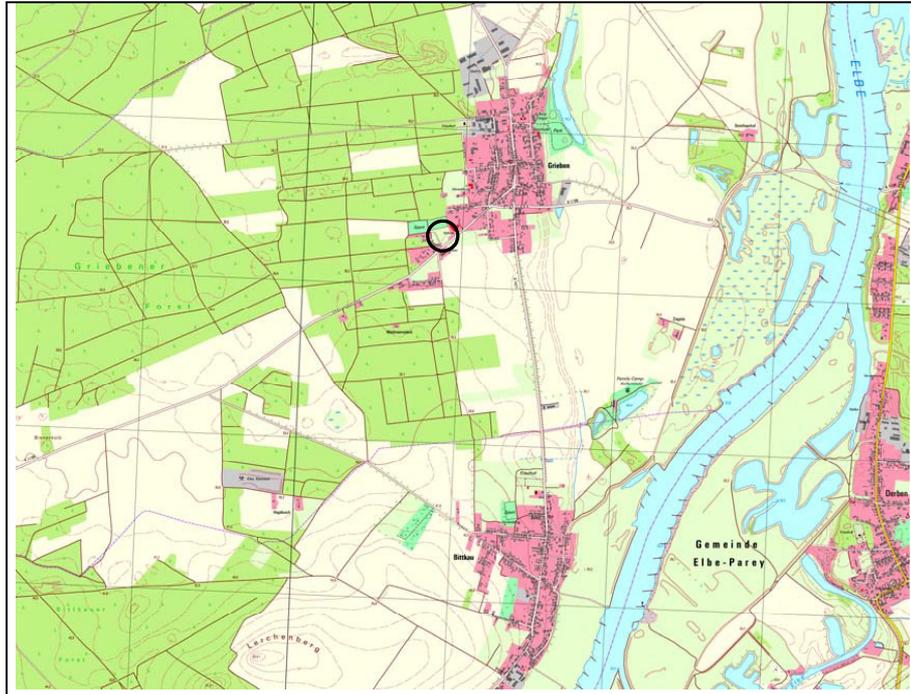
Das Plangebiet befindet sich im Süden von Grieben unmittelbar an der Chausseestraße (K 1196). Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Süden durch die Nordgrenze der Chausseestraße (Kreisstraße K 1196) Flurstück 461/30, südlich daran grenzt die rechtsverbindliche Ergänzungssatzung "Griebener Chausseestraße" an,
- im Westen durch eine Parallele im Abstand von 50 cm von der befestigten Straßenkante des Weges am Sportplatz und in gerader Fortsetzung zur Nordgrenze
- im Norden von der Südgrenze des Bolzplatzes (Übungsplatz) der Sportanlagen in Grieben
- im Osten durch eine Parallele im Abstand von 50 cm von der befestigten Kante der Fläche des Weges entlang der Schule zum Sportplatz

(alle vorgenannten Flurstücke Gemarkung Grieben, Flur 4)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Abstand von den befestigten Flächen von 50 cm wurde gewählt, um die Rückstütze der Befestigung außerhalb des Baugrundstückes zu belassen und hierdurch eine Unterhaltung und Erneuerung der befestigten Flächen vom gemeindlichen Grundstück aus zu gewährleisten.

Lage in der Stadt



[TK 10/10/2014] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / AZ:
GO1-5006399/2014

Südlich der Chausseestraße grenzt die rechtsverbindliche Ergänzungssatzung "Griebener Chausseestraße" an. Bebauungspläne sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

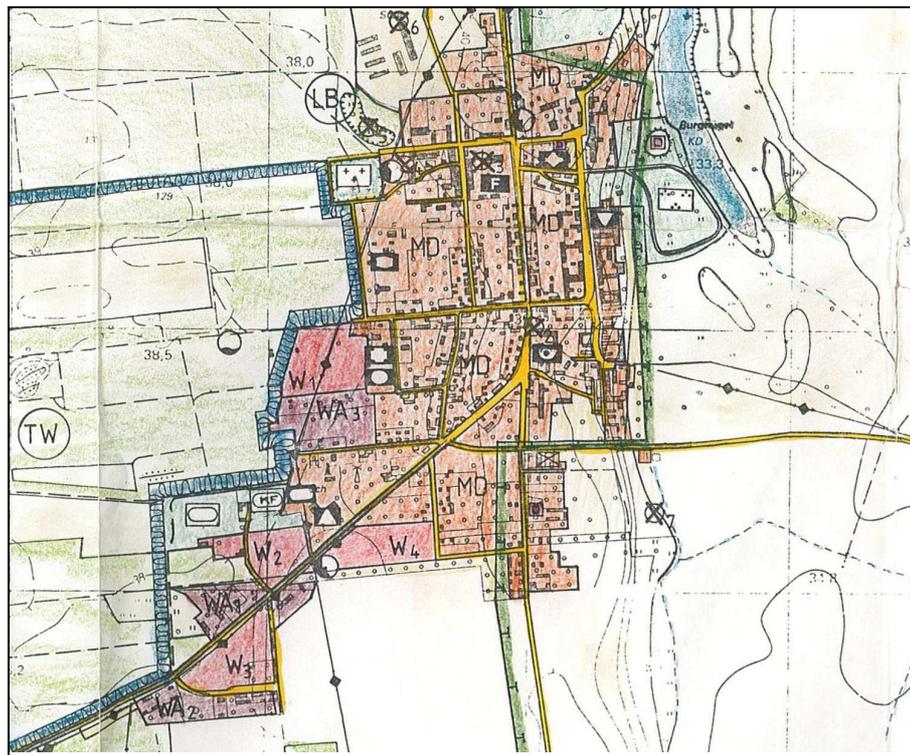
- im Norden der Bolzplatz (zweiter Übungsplatz der Sportanlagen in Grieben),
- im Osten die Grundschule,
- im Süden die Chausseestraße und südlich eine Transformatorenstation, Wohnbebauung und Flächen für die Landwirtschaft auf denen die Ergänzungssatzung gilt,
- im Westen der Weg zum Sportplatz, angrenzend eine begrünte Freifläche und Wohnbebauung an der Chausseestraße und am Weg am Sportplatz.

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten. Der Sportplatz im Norden wird weder für den Spielbetrieb noch intensiv für das Training genutzt. Er dient als zweiter Übungsplatz.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Grieben stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem fortgelassenen Flächennutzungsplan Grieben



[TK 10/10/2014] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / AZ:
GO1-5006399/2014

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht wesentlich betroffen. Gemäß einer planerischen Einschätzung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht raumbedeutsam. Die Oberste Landesentwicklungsbehörde wird im Aufstellungsverfahren beteiligt. Sie entscheidet abschließend über die Raumbedeutsamkeit der Planung.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark (REP Altmark 2005) festgelegt. Der Ortschaft Grieben wird im REP Altmark keine zentralörtliche Bedeutung zugemessen. Die raumordnerisch zulässige Entwicklung hat sich am Eigenbedarf zu orientieren.

Im Punkt 2.1. der Begründung erfolgte die Erläuterung des Eigenbedarfsnachweis für die geplante Einrichtung. Da aufgrund der Mindestgröße von Seniorenwohncentren diese nicht in jedem Ortsteil errichtet werden können, hat die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte den Eigenbedarf der Ortschaften im Einzugsbereich der Einrichtung summiert. Das Plangebiet ist somit Bestandteil einer geordneten Eigenentwicklung.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 8.000 m². Die Fläche befindet sich derzeit in städtischem Besitz. Sie wird an den Vorhabenträger der geplanten Einrichtung mit Bindung an das Vorhaben veräußert.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen Bodenbedingungen stehen im Plangebiet Sandgleye an, die eine gute Tragfähigkeit, eine geringe Frostveränderlichkeit und sehr gute Versickerungsbedingungen für das Niederschlagswasser aufweisen.

archäologische Bodendenkmale

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologisch relevanter Bereich in Erscheinung getreten. Funde und Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.3. Entwässerung, Nutzung

Wasser

Aufgrund der guten Durchlässigkeit des Bodens versickert das Niederschlagswasser im Plangebiet. Ein Anschluss an eine Niederschlagswasserkanalisation ist nicht vorhanden.

Nutzungen

Das Plangebiet wird teilweise intensiv als Gartenland genutzt. Teilweise handelt es sich um Brachland, auf dem Obstgehölze bzw. ein Kiefernjunganwuchs vorhanden ist.

Fauna

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches. Es ist durch das Angrenzen des Sportplatzes und der Grundschule Störwirkungen ausgesetzt, die die Lebensraumeignung für störungsempfindliche Arten einschränken. Für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten weist das Plangebiet keine erkennbare Eignung auf.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Baugebietes wurden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet Seniorenwohncentrum einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, da das Baugebiet den Störwirkungen der Schule und des Bolzplatzes ausgesetzt ist und die für reine Wohngebiete bestehenden hohen Anforderungen an die Wohnruhe nicht gewährleistet werden können.

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Von den ausnahmsweise gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind hingegen nicht alle im Plangebiet städtebaulich verträglich. So werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Tankstellen sind im Wohngebiet nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Einordnung eines ruhigen Wohngebietes vereinbar. Gartenbaubetriebe benötigen größere Flächen für ihre Entwicklung.

Trotz der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wurde vertraglich gesichert, dass im Plangebiet seniorengerechte Wohnungen und die Pflegeeinrichtung entstehen.

Der Landkreis Stendal regte die Festsetzung von Sondergebieten an, dies ist jedoch nicht zulässig. Die Festsetzung von Sondergebieten setzt voraus, dass der planerische Wille der Gemeinde nicht durch die in § 3 - § 9 BauNVO aufgeführten Baugebietsarten umgesetzt werden kann. Die Umsetzung des Vorhabens ist jedoch auch in einem allgemeinen Wohngebiet möglich.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit und der Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies wurde aufgrund des Flächenanspruchs des Seniorenwohn- und Pflegeheimes festgesetzt. Ein Gesamtversiegelungsgrad dieser Grundstücke von ca. 60% ist hierdurch möglich.

Die Geschossigkeit wurde für das Seniorenwohncentrum auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies ist sinnvoll, da die Anlage barrierefrei errichtet werden soll.

Die Geschossflächenzahl wurde für das Plangebiet aufgrund der Eingeschossigkeit entsprechend der Grundflächenzahl festgesetzt. Nichtvollgeschosse sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen und somit zulässig. Sie sind jedoch nicht vorgesehen.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt mit 8 Metern, wie dies für ein Vollgeschoss und gegebenenfalls ein geneigtes Dach benötigt wird.

Der Bezugspunkt für die Höhenangaben wurde mit 38,9 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht dem im Plangebiet vorhandenen Höhenfestpunkt, der die Grundlage für Höhenvermessungen bildet.

4.2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wurde die offene Bauweise festgesetzt. Dies ermöglicht den für das Seniorenwohncentrum erforderlichen Baukörper von ca. 35 Metern x 35 Metern und die beiden Wohngebäude. Die offene Bauweise soll eine zu starke bauliche Verdichtung der im ländlichen Bereich gelegenen Grundstücke verhindern.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet nicht erforderlich, da einheitliche Baufluchten aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich sind.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Hierzu wurde gegenüber den Erschließungsanlagen und den Außengrenzen der Baugebiete ein Mindestabstand von 3 Metern festgesetzt. Hierdurch wird eine hohe

Nutzungsflexibilität für den Bauherren ermöglicht, der die Gebäude nach seinen Lageanforderungen einordnen kann.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Das Grundstück ist erschlossen. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Chausseestraße (Kreisstraße K 1196) gesichert. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt. Eine Zufahrt zur Straße ist möglich.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Stendal – Osterburg (WVSO). In der Chausseestraße befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung des WVSO. Die Anschlussmöglichkeiten werden im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan abgestimmt.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Auf der gegenüberliegenden Seite der Chausseestraße befindet sich eine Trafostation Mittelspannung / Niederspannung, von der das Gebiet aus versorgt werden kann.

Eine das Gebiet ehemals querende 20 kV Mittelspannungsleitung ist örtlich nicht mehr vorhanden. Das Gebiet wird von zwei 1 kV Niederspannungskabeln gequert, die von der Trafostation an der Chausseestraße durch das Plangebiet und über den Sportplatz zur Augustastraße führen. Die Niederspannungskabel müssen im Baubereich verlegt werden. Hierzu hat sich der Bauherr vor Beginn jeglicher erdeingreifender Arbeiten mit der Avacon Netz GmbH abzustimmen.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Gemäß der Leitungspläne der Avacon Netz GmbH befinden sich westlich des Gebietes zum Sportplatz verlaufend und in der Chausseestraße Gasversorgungsleitungen, über die das Plangebiet versorgt werden kann.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Bauvorhaben ist es notwendig, Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Stendal, der die Abfallentsorgung Landkreis Stendal Dienstleistungsgesellschaft mbH mit der Entsorgung beauftragt hat. Das Plangebiet ist über die bestehende öffentliche Chausseestraße durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Die Restbehälter sind am Abfuhrtag an der Chausseestraße bereit zu stellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wasserverband Stendal-Osterburg (WVSO). Die für die Beseitigung des Schmutzwassers erforderlichen Anschlüsse / Maßnahmen sind im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs.2 BauGB abzustimmen.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte. Das Niederschlagswasser im Plangebiet soll zur Versickerung gebracht werden. Dies ist gemäß den allgemeinen Bodenbedingungen möglich.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes soll über das Trinkwasserversorgungsnetz und Löschwasserbrunnen gesichert werden.

6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m², dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 10.000 m² suspendiert.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13b BauGB erforderlich.

Die Bebauung des bisher weitgehend unversiegelten Bereiches verursacht Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Arten- und Biotopschutz sowie Grundwasser. Diese Eingriffe treten durch die Beseitigung von Garten- und Gehölzflächen durch die Versiegelung von Boden und hiermit ver-

bundene Minderung der flächenhaften Versickerung von Niederschlagswasser ein. Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Ortschaft Grieben, eine Entwicklung in Außenbereichsflächen wird vermieden.

6.2.1. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

6.2.2. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Stendal gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.3. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.4. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Im Süden des Plangebietes befindet sich die Kreisstraße K 1196, von der keine erheblichen Beeinträchtigungen des Plangebietes ausgehen. Die östlich angrenzende Grundschule ist in Wohngebieten allgemein zulässig und verursacht keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen. Nördlich grenzt ein Übungsplatz der Sportplätze Grieben an. Nutzender Sportverein ist der SV Grieben 47 e.V.. Der Sportplatzbetrieb findet überwiegend auf dem Fußballplatz nordwestlich des Plangebietes in größerer Entfernung statt. Dort findet auch vorwiegend der Übungsbetrieb statt. Der Platz nördlich des Plangebietes wird nur sporadisch für Übungszwecke genutzt. Erhebliche Lärmbeeinträchtigungen gehen daher von dem Bolzplatz nicht aus.

7. **Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Seniorenwohncentrum Chausseestraße in der Ortschaft Grieben stehen die Belange der Senioren an ortsintegrierte Wohn- und Pflegeangebote und die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Senioren im Vordergrund.

Dem entgegen steht die Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft im Plangebiet. Die weiteren Belange wurden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Förderung der Belange der Senioren und der Wohnbevölkerung, die Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft und die Eingriffe in den Naturhaushalt.

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	8.000 m ²
• allgemeine Wohngebiete	8.000 m ²
davon überbaubare Fläche	3.200 m ²

Tangerhütte, August 2018