

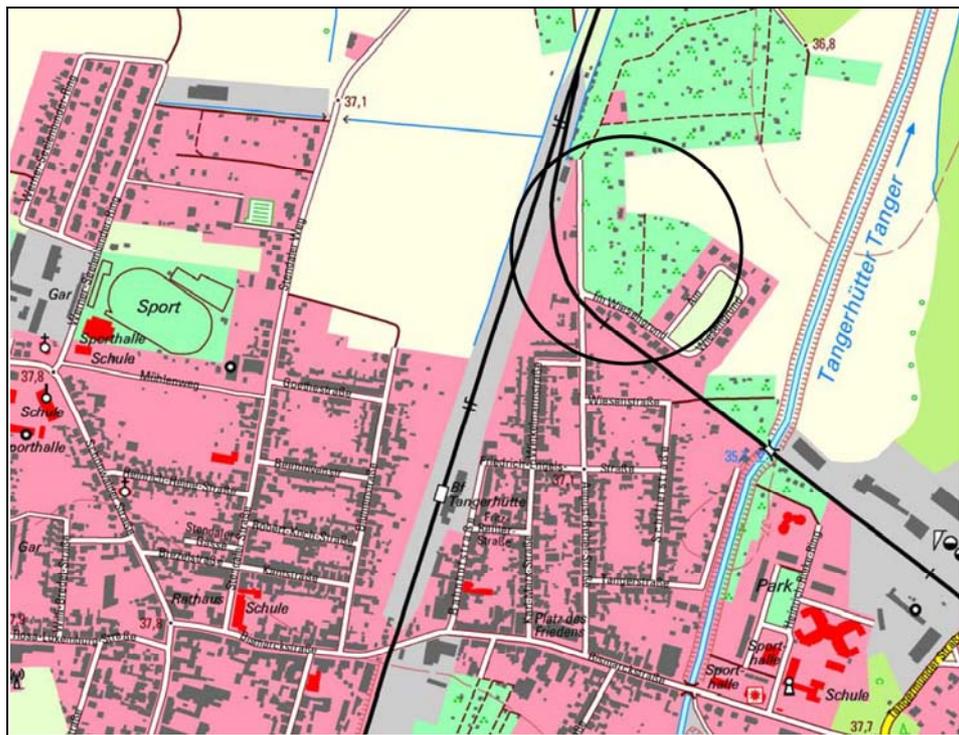
# Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Landkreis Stendal

## 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 4/99 Wohngebiet "Wiesengrund"

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

Satzung April 2021



[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

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Änderung und Erweiterung 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	8
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	8
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	8
3.3. Entwässerung, Nutzung	9
3.4. Auf das Plangebiet einwirkende Emissionen	10
3.5. Hochwasserrisiko	10
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	10
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	11
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
4.3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
4.4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	12
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	13
6. Auswirkungen des der Änderung und Erweiterung Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	13
6.1. Erschließung	13
6.1.1. Verkehrserschließung	13
6.1.2. Ver- und Entsorgung	13
6.1.3. Brandschutz	14
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
6.2.1. Belange des Biotop- und Artenschutzes	14
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	17
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	18
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	18
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	18
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	19
8. Flächenbilanz	19

## **Begründung der Festsetzungen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4/99 Wohngebiet "Wiesengrund"**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 08.08.2020 (BGBl. I. S.1728)
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2020 (GVBl. LSA S.712,713).

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

### **2. Voraussetzungen für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes**

#### **2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 4/99 Wohngebiet "Wiesengrund" der Stadt Tangerhütte trat nach der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Magdeburg vom 22.12.1999 mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Er umfasst das östlich und südlich des Plangebietes gelegene Wohngebiet Wiesengrund einschließlich der Straße Im Wiesengrund und des nördlich angrenzenden Flurstücks 239 der Flur 2. Das Flurstück 238 war von der Planung des Wohngebietes ausgenommen, da die auf dem Flurstück vorhandene Kleingartenanlage des Vereins Wiesengrund Tangerhütte e.V. zu diesem Zeitpunkt noch stabil in Nutzung war. Inzwischen ist eine Vielzahl der Gärten leerstehend und die verbliebenen Gärten sind nur noch mit Einzelpachtverträgen bis zu deren Auslaufen gesichert. Dies eröffnet die Möglichkeit, die vorhandenen Erschließungsanlagen der Straßen Im Wiesengrund und Bebelstraße für eine bauliche Entwicklung als Wohngebiet entlang der Straßen zu sichern. Inzwischen besteht in Tangerhütte eine Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser. Im Baugebiet Wiesengrund verlief die Bebauung der Grundstücke zunächst schleppend. In den letzten 7 Jahren wurden mehr als 10 Einfamilienhäuser neu gebaut. Inzwischen sind alle Baugrundstücke bebaut bzw. werden bebaut, so dass ein Bedarf der Bereitstellung für weitere Einfamilienhausgrundstücke besteht.

Zunächst wurde geprüft inwieweit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Bauplätze für Einfamilienhäuser vorhanden sind. Hier stehen in Tangerhütte nur sehr begrenzt Flächen zur Verfügung, zum Beispiel auf den Flächen der abgebrochenen Wohnblöcke am Neustädter Ring. Diese entsprechen aufgrund der Einsichtigkeit von den Wohnblöcken jedoch nicht der Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten. Das Plangebiet wurde bisher als Kleingartenanlage genutzt. Mit dieser Nutzung ist eine anthropogene Überprägung des Bodens gegeben, die eine Eignung des Plangebietes im Sinne des § 1a Abs.2 BauGB begründet. Insbesondere sind für die Bebauung keine zusätzlichen Erschließungsstraßen erforderlich, da die Grundstücke

direkt von den Straßen Im Wiesengrund und Bebelstraße erschlossen werden können. Sie sollen in einer Tiefe von 50 Metern gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (im Bestand erschlossener Bereich) als Wohnbaufläche festgesetzt werden. Planungsziel ist die Anordnung größerer Wohngrundstücke. Die noch bestehenden Kleingärten sollen im Bestand der aktuellen Pachtverhältnisse verbleiben und nach Pachtende rückgebaut werden. Das Plangebiet umfasst mit dem Flurstück 239 eine Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.4/99 Wohngebiet "Wiesengrund". Das Flurstück 238 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Um ein einheitliches Planungsrecht zu schaffen, wurde das Verfahren einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4/99 auf dem Flurstück 239 und die Erweiterung des Geltungsbereiches auf Teilflächen des Flurstücks 238 gewählt. Das gesamte Plangebiet wird Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 4/99 Wohngebiet "Wiesengrund".

Die Schaffung von sechs Bauplätzen im Grundzentrum Stadt Tangerhütte hat keine wesentlichen Auswirkungen auf landesplanerische Belange. Der fortgeltende Flächennutzungsplan Tangerhütte aus dem Jahr 1992 stellt für das Gebiet Grünfläche dar. Dies ist vor dem Hintergrund des Zieles der Erhaltung von Kleingartenanlagen zum damaligen Zeitpunkt zu bewerten. Die Planung entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Tangerhütte.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist stadtbaulich erforderlich. Derzeit ist das Gebiet dem Außenbereich zu zuordnen. Die beabsichtigte Errichtung der Wohngebäude ist gemäß § 35 BauGB im Außenbereich nicht zulässig, so dass zur Umsetzung der Planungsziele die Bebauungsplanung erforderlich ist. Der Bebauungsplan dient der Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.1 und Nr.2 BauGB. Er fördert die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung.

## **2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Änderung und Erweiterung 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 m<sup>2</sup>. Weiterhin war der Aufstellungsbeschluss bis zum 31.12.2019 zu fassen. Diesen Vorgaben entspricht die in Aufstellung befindliche Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, weshalb die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte zur Erleichterung des Verfahrens beschließt, die Aufstellung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB durchzuführen. Das beschleunigte Verfahren ist auch für die Änderung und Erweiterung von Bebauungsplänen anwendbar.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m<sup>2</sup> 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.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4/99 Wohngebiet "Wiesengrund" beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 2.652 m<sup>2</sup> und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m<sup>2</sup>.

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 von Wohngebäuden 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 Vogel-schutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen. Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

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

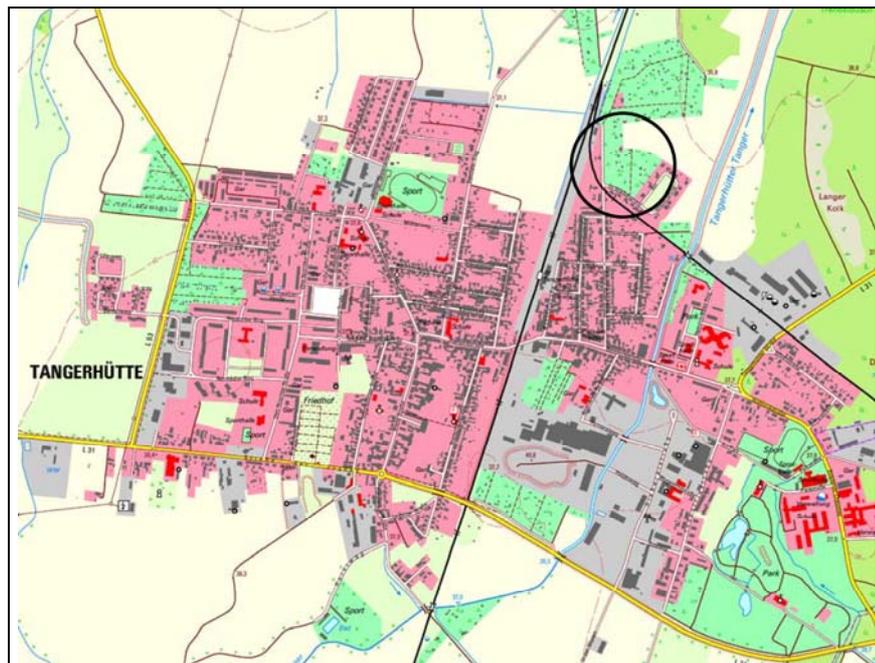
Das Plangebiet befindet sich im Norden von Tangerhütte östlich der Bahnlinie angrenzend an die Bebelstraße. Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Süden durch die Nordgrenze der Straße Im Wiesengrund (Flurstück 240)
- im Westen durch die Ostgrenze der Bebelstraße (Flurstück 313)
- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 230
- im Osten durch eine Parallele im Abstand von 50 Metern zur Bebelstraße und zur Straße Im Wiesengrund und von der Westgrenze der Flurstücke 269, 270 und 271

(alle vorgenannten Flurstücke Gemarkung Tangerhütte, Flur 2)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Tiefe von 50 Metern von der Grenze der öffentlichen Straßen wurde gewählt, da bei einer größeren Bautiefe gesonderte Feuerwehzufahrten zu sichern sind.

#### Lage in der Stadt



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

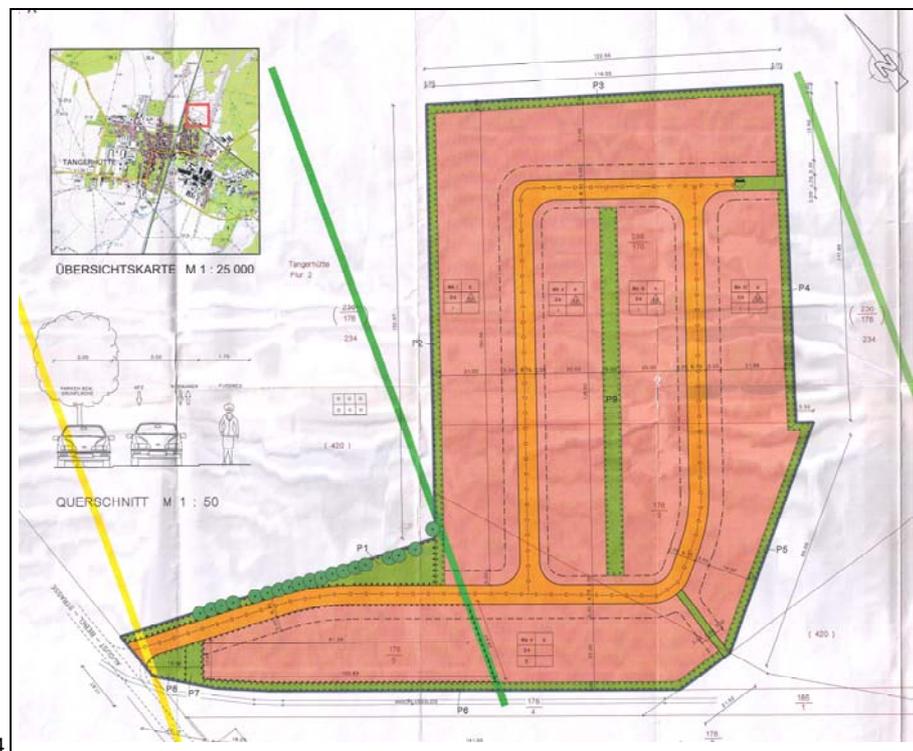
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden Gärten
- im Osten und Süden das Wohngebiet Wiesengrund
- im Westen die Bebelstraße und westlich ein Wohngebäude, Grünflächen und ein Anschlussgleis, im Abstand von ca. 80 Metern westlich die Bahnlinie Magdeburg - Stendal

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten. Auf das Plangebiet wirkt jedoch der Lärm der Bahnstrecke erheblich ein.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 239, 231 (teilweise) und 238 (teilweise). Das Flurstück 239 ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4/99 Wohngebiet "Wiesengrund". Es ist im Bebauungsplan bisher als Grünfläche, überlagert mit einem Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen festgesetzt. Die Flurstücke 231 und 238 sind bisher nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Durch sie soll der Geltungsbereich erweitert werden.

bisher wirksame  
Planzeichnung  
des Bebauungs-  
planes Nr. 4/99  
Wohngebiet  
"Wiesengrund"



[ALK/10/1999] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de) /  
AZ:GO1-5006399/2014

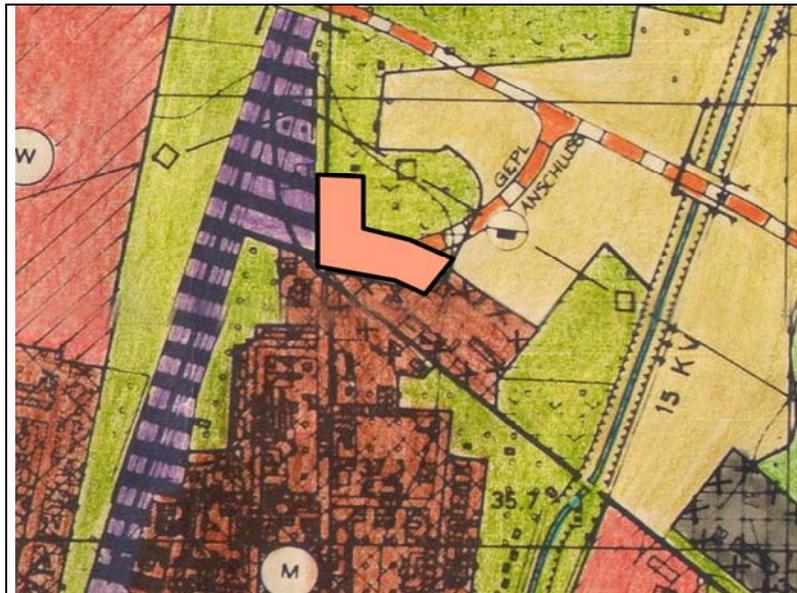
## 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB ist es zulässig, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (auch nach § 13b BauGB) aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies bedeutet, dass ein separates Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist. Durch den Bebauungsplan darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden. Dies ist gegeben. Die Änderung und Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4/99 ergänzt städtebau-

lich geordnet das Wohngebiet Wiesengrund. Der Umfang der geplanten 6 großzügigen Baugrundstücke für Einfamilienhäuser hat keine erheblichen Auswirkungen auf den gesamtstädtischen Wohnbauflächenbedarf.

Der fortgeltende Flächennutzungsplan Tangerhütte wurde 1992 aufgestellt. Die damalige Zielsetzung der Erhaltung der Kleingartenanlage ist aufgrund der stark gesunkenen Nachfrage nach Kleingärten nicht mehr aktuell. Das Ziel der Schaffung einer Ortsumgehung für Tangerhütte im Norden und einer Anbindung der Bebelstraße wird ebenso nicht mehr verfolgt. Die vorliegende Planung erfolgt somit städtebaulich geordnet.

#### redaktionelle Änderung des Flächennutzungsplanes



[TK 10/10/1991] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / AZ:GO1-5006399/2014

## 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bei dem plangegenständlichen Vorhaben handelt es sich um eine Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes Nr.4/99 Wohngebiet "Wiesengrund". Für Ergänzungen von Bebauungsplänen gilt gemäß dem Runderlass vom 01.11.2018 Punkt 3.3 o) eine Grenze von 10.000 m<sup>2</sup>, ab der eine Beteiligung der obersten Landesentwicklungsbehörde erforderlich ist. Diese Grenze wird nicht überschritten. Mit E-Mail vom 11.08.2020 wurde die untere Landesplanungsbehörde über den Sachverhalt in Kenntnis gesetzt. Diese hat telefonisch informiert, dass durch sie keine weitere Stellungnahme abgegeben wird. Die oberste Landesplanungsbehörde wurde ebenfalls beteiligt. 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. Tangerhütte ist im Regionalen Entwicklungsplan als Grundzentrum festgelegt. Die Planung entspricht dem Ziel, in den zentralen Orten bedarfsgerecht Bauflächen für den Wohnbedarf bereitzustellen. Seitens des Landkreises Stendal und der obersten Landesentwicklungsbehörde wurde angeregt, einen Bedarfsnachweis für den Bebauungsplan zu führen. Diesbezüglich wird auf die einschlägigen Urteile des Bundesverwaltungsgerichtes zum Umfang erforderlicher Bedarfsberechnungen verwiesen. Im Beschluss vom 14.08.1995 - 4 NB 21.95 wird eindeutig dargelegt, dass der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte ein weites planerisches Ermessen in Bezug auf die Erforderlichkeit des Planes hat und dass es – so dezidiert – einer "Bedarfsanalyse" hierfür nicht bedarf. Im Urteil vom 24.04.2007 -1 KN 74/05 stellt das OVG Lüneburg klar, dass es ausreicht, wenn der Bedarf an Wohnbauland plausibel mit dem Trend zu kleineren Haushalten begründet wird, der ebenso wie der Trend zu größeren Wohnflächen pro Einwohner einen zusätzlichen Wohnbedarf auslöst. Auch das OVG Koblenz legt in seinem Urteil vom 16.01.1985 -10 C 13.84 dar, dass für die konkrete Planung weder ein aktuelles Bedürfnis

noch ein zwingender Grund vorliegen muss. Die Grenze des planerischen Ermessens einer Gemeinde ist erst dort zu ziehen, wo die Planung überdimensioniert ist und die Verwirklichung deshalb in absehbarer Zeit nicht angenommen werden kann (so VGH München Urt. vom 25.10.2005 -25 N 04.642). Dies ist vorliegend bei dem Umfang von 6 Einfamilienhausgrundstücken mit Verweis auf die Umsetzung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Wiesengrund" nicht anzunehmen. Im Plangebiet wurden in den letzten 7 Jahren mehr als 10 neue Einfamilienhäuser errichtet. Ein Bedarf ist somit gegeben.

Gemäß den Festlegungen des Landesentwicklungsplanes befindet sich das Plangebiet innerhalb des Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems "Niederungen der Altmark" (LEP-LSA 2010, Ziffer 4.1.1., G 90 Nr.13). Das Plangebiet selbst wurde als Kleingartenanlage genutzt. Es ist nur eine Entwicklung der Bereiche als Baugebiet vorgesehen, die bereits an Straßen angrenzen und die sich innerhalb des Siedlungsbereiches befinden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Vorbehaltes ist somit nicht gegeben. Dem Belang wird daher kein Vorrang im Rahmen der Abwägung gegenüber die Planungsabsicht der Stadt für die kleine Wohnbaufläche eingeräumt.

Im Regionalen Entwicklungsplan ist das Plangebiet Bestandteil des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung. Das Gebiet umfasst großräumig den Landschaftsraum zwischen Tangerhütte und Weißewarte. Das Plangebiet selbst hat für den Vorbehalt als siedlungsintegrierte Fläche keine besondere Bedeutung.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 8.840 m<sup>2</sup>. Das Flurstück 239 befindet sich in städtischem Besitz und soll an den Erschließungsträger veräußert werden. Die Flurstücke 231 und 238 sind Privatbesitz.

#### **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 Böden an, die eine gute Tragfähigkeit, eine geringe Frostveränderlichkeit aufweisen. Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen im Plangebiet nicht bekannt. Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens gibt es keine Bedenken oder besonderen Hinweise.

Nach Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist der Grundwasserstand etwa 1 bis 2 Meter unter Flur zu erwarten. In einer nahegelegenen Altbohrung wurde der Wasserspiegel mit 2,3 Meter unter Flur ermittelt. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei unter 2 Meter GOK und befindet sich anhand der Hydroisohypsen bei ca. 35,7 m NHN (Stand:2014). Die laut der geologischen Karte GK 25 unter anmoorigen Bildungen vorhandenen Auesedimente (Auesand und Aueschluff) sind üblicherweise eingeschränkt versickerungsfähig. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit wird empfohlen. Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.

Die Geschüttheit des Grundwassers am Vorhabenstandort ist laut Datenportal des gewässerkundlichen Landesdienstes im Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) als sehr gering.

### Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

### archäologische Belange

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie weist darauf hin, dass sich das Vorhaben im so genannten Altsiedelland befindet. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Eisenzeit, der Kaiser-Völkerwanderungszeit und des Mittelalters zutage. Aufgrund der topographischen Situation an der Tanger, der naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Mikroregionen bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahren gezeigt, dass aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind. Vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein. Aus diesem Grund und um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht Bodeneingriffen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden (vgl. § 14 Abs.9 DenkSchG LSA). Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

## **3.3. Nutzung, Vegetation**

### Nutzungen

Das Plangebiet wird teilweise noch intensiv als Gartenland genutzt. Auf den aus der Kleingarten-nutzung ausgeschiedenen Flächen wird derzeit eine Pferdehaltung betrieben.

### Biotope

Im Plangebiet sind folgende Biototypen vorhanden:

- Kleingartenanlage (AKE) teilweise aufgelassen,  
Die aufgelassenen Teile werden intensiv zur Pferdehaltung genutzt. Restgehölze der kleingärtnerischen Nutzung (2 Ziergehölze und 1 Obstbaum) sind noch vorhanden. Weiterhin wurde auf einer kleinen Teilfläche der aufgelassenen Kleingartenanlage eine Kurzumtriebs-plantage (Weihnachtsbaumkultur) angelegt, die im Dezember 2020 verwertet wurde. Im Kartierzeitraum Sommer 2020 war die Kleingartenanlage nach Süden noch durch eine geschnittene Hecke gegenüber der Straße Im Wiesengrund abgeschlossen. Diese wurde im Rahmen der Auflassung der Kleingartenanlagen beseitigt.
- Baumreihe entlang der Straße Im Wiesengrund bestehend aus 8 Birken und 4 Neuan-pflanzungen Weißdorn auf einer Pflegegrünfläche (Biototyp HRB)  
Der bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan setzt 18 Birken zum Erhalt fest.
- Strauchhecke aus überwiegend einheimischen Arten (Biototyp HHA) entlang der Bebel-straße (teilweise auf benachbartem Straßengrundstück)

### Fauna

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches. Es ist durch das Angrenzen von Wohn-nutzung und die bestehende Gartenanlage Störwirkungen ausgesetzt, die die Lebensraum-eignung für störungsempfindliche Arten einschränken. Zur Bestandsaufnahme der relevanten Tierarten wird auf Punkt 6.2.1. verwiesen.

### **3.4. Auf das Plangebiet einwirkende Emissionen**

Die Deutsche Bahn AG weist auf die sich westlich des Plangebietes befindlichen Bahnanlagen (Bahnstrecke 6402 Magdeburg Hbf - Stendal) und die hiermit verbundenen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Abriebe, zum Beispiel durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc., ...) hin, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind unter Beachtung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu prüfen und festzusetzen. Grundsätzlich weist die Deutsche Bahn AG bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen in diesem Rahmen auf die Verpflichtung des Planungsträgers hin. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

### **3.5. Hochwasserrisiko**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 Abs.2 WHG und außerhalb eines vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 Abs.3 WHG. Das Plangebiet liegt jedoch vollständig in einem Risikogebiet nach § 78b WHG. Das betrachtete Gebiet befindet sich entsprechend der Veröffentlichung des Landesamtes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft vom 18.02.2014 im Risikogebiet "Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit" - Extremereignis (200-jähriges Ereignis – HQ 200/HQ extrem ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen). Für ein derartiges Extremszenario sind in der Gefahrenkarte die Flächen dargestellt, die bei einem Abfluss HQ200 überschwemmt werden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären oder diese infolge des Extremereignisses total versagen würden. Die mögliche Überschwemmungshöhe beträgt beim Plangebiet nur wenige Zentimeter. Grundsätzlich wird daher empfohlen, das Hochwasserrisiko durch Beachtung einer Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens über der Höhe der bei Extremereignissen zu erwartenden Überschwemmungshöhe einzuordnen. Die entsprechende Höhe kann beim Landesamt für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft erfragt werden.

## **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 Einfamilienhäuser einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, da das Baugebiet den Störwirkungen der Bahnlinie 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. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Gebiet nicht mit den Planungszielen der Schaffung von Flächen für Wohnnutzungen vereinbar. Sie dienen nicht dem Wohnen und können entsprechend der Kommentierung zum BauGB (Brügelmann § 13b Rn 15) nicht im Verfahren nach § 13b BauGB zugelassen werden. Diese Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

#### 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. Diese ist für das Plangebiet mit größeren Grundstücken nicht erforderlich. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,3 festgesetzt. Ein Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke von ca. 45% ist hierdurch möglich.

Die Geschossigkeit wurde auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt wie dies der benachbarten Wohnbebauung entspricht.

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.

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 auf die Begrenzung der angrenzenden Straße festgesetzt. Das Gelände ist eben, so dass die vorhandenen Straßen einen geeigneten Bezugspunkt darstellen.

#### 4.2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Zusätzlich wurde die Bauform auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Hierfür ist ein Mindestabstand von 5 Metern zu den Außengrenzen und zu den Straßen vorgesehen. Dies soll eine Eingrünung zur Vorgartengestaltung und gegenüber dem Außenbereich ermöglichen. Von der Straße Im Wiesengrund ist ein Abstand von 8 Metern erforderlich, um die bisher zur Erhaltung festgesetzte Baumreihe weiterhin zu schützen. Zu den baulich genutzten Nachbargrundstücken ist der bauordnungsrechtlich gebotene Abstand von 3 Metern ausreichend. Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO dürfen Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn der Mindestabstand von 3 Metern auf der Ausfahrtseite nach der Garagenverordnung (GaO LSA) berücksichtigt wird.

Die weitgehend uneingeschränkten überbaubaren Flächen ermöglichen eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch alle nachgefragten Bauformen errichten können.

#### **4.3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

An der Straße Im Wiesengrund ist eine Baumreihe vorhanden, die im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt ist. Diese Erhaltung soll weiterhin gewährleistet werden. Die vorhandenen Bäume werden daher durch ein Erhaltungsgebot planerisch gesichert. Weiterhin ist entlang der Bebelstraße eine Hecke vorhanden. Diese befindet sich teilweise im öffentlichen Straßenraum und teilweise im Plangebiet. Die Hecke besteht überwiegend aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen und ist nach § 22 Abs.1 Nr.8 NatSchG LSA als gesetzlich geschützter Biotop einzustufen. Ein Entfernen oder Beeinträchtigen dieser Hecke ist gemäß § 30 Abs.2 BNatSchG unzulässig. Die Hecke wurde zur Erhaltung festgesetzt.

Weiterhin ist auf die am 14.10.2020 beschlossene Änderung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt hinzuweisen. Dies betrifft insbesondere die Ergänzung des § 8 durch den Abs. 2 BauO LSA, wonach ab 2021 unbebaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Dies bewirkt, dass im Plangebiet Stein- und Schottergärten nicht zulässig sind.

#### **4.4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Die Bahnstrecke 6402 Magdeburg Hbf - Stendal ist im Bereich Tangerhütte von Bahnkilometer 38,70-40,00 und 40,30-40,60, im Abschnitt westlich des Plangebietes, in die noch zu bearbeitenden Lärmsanierungsabschnitte der Lärmsanierungsplanung des Eisenbahn-Bundesamtes mit einer Priorität von 1,951 aufgenommen worden. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Erfordernis zur Lärmsanierung besteht. Gleichwohl ist kein Umsetzungszeitraum für die Lärmsanierung erkennbar. Insofern muss derzeit von der bestehenden Situation ausgegangen werden. Das Plangebiet ist in erheblichem Umfang dem Lärm der Bahnstrecke Magdeburg – Stendal ausgesetzt. Für die Bahnstrecke liegt eine Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes vor, die die auf das Plangebiet einwirkenden Beeinträchtigungen durch Schienenlärm ermittelt. Das Plangebiet nach Auswertung der Kartierung teilweise dem Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB(A)) und teilweise Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB(A)) zu ordnen. Für die Nutzung als Wohngebiet sind Maßnahmen des passiven Lärmschutzes und Maßnahmen der Ausrichtung immissionsempfindlicher Nutzungen erforderlich, die textlich festgesetzt wurden.

Durch eine Kombination aus passivem Lärmschutz durch erhöhte Schalldämmmaße der Außenbauteile verbunden mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen kann für diese schützenswerten Räume der erforderliche Lärmschutz gewährleistet werden. Es wird daher lediglich empfohlen, Schlafräume und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. Andernfalls sind schallgedämmte Lüftungsöffnungen vorzusehen.

Desweiteren sind an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen erhöhte Anforderungen zu stellen. Diese resultieren aus den maßgeblichen Beurteilungspegeln, die die Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu 20 dB(A) überschreiten. Im Plangebiet ist daher ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von 35 bzw. 40 dB(A) erforderlich. Dies wurde textlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Loggien sollten aufgrund der Überschreitung von 60 dB(A) tags lärmabgewandten Seite orientiert oder bei einer Ausrichtung nach Süden durch seitlichen Lärmschutz nach Westen abgeschirmt werden.

Der Landkreis Stendal weist darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen am Gebäude dezidiert für die schutzbedürftigen Räume nach der Schallschutznorm DIN 4109 zu ermitteln und nachzuweisen sind (Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Neubauten/ Umfassungsbau- teile). Es sind Einzelnachweise durch Zeichnung, Beschreibung, Berechnung, Prüfergebnisse oder Gutachten entsprechend den Bauvorlagen beizufügen. Ausnahmen können zugelassen

werden, wenn durch Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass der festgesetzte Schutz aufgrund von Abschirmungen oder der Lage zur lärmabgewandten Seite nicht erforderlich ist.

## **5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

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

## **6. Auswirkungen der Änderung und Erweiterung 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 vorhandenen Straßen Im Wiesengrund und Bebelstraße gesichert.

#### **6.1.2. Ver- und Entsorgung**

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Stendal – Osterburg (WSVO). Der WSVO teilt mit, dass die zentrale Trinkwasserversorgung gesichert ist.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs.2 BauGB.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs.2 BauGB.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Netz GmbH. Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Werden Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, wird seitens der Deutschen Telekom gebeten, rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu

treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur das neue Wohngebiet versorgt werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine große Rolle. Die Deutsche Telekom verweist hier auf das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG vom 04.11.2016) hier speziell den § 77i Abs.7 hin.

**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 bestehenden Straßen im Wiesengrund und Bebelstraße durch die Müllabfuhr gut erreichbar.

**Abwasserbeseitigung:** Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wasserverband Stendal-Osterburg (WVSO). Der WSVO teilt mit, dass die zentrale Abwasserentsorgung für den Bereich im Wiesengrund gesichert ist. Der Bereich Bebelstraße ist abwasserseitig derzeit nicht erschlossen. Eine abwasserseitige Erschließung bis Bebelstraße Nr. 61 ist innerhalb der nächsten 5 Jahre vorgesehen. Eine Entwässerung der Bebelstraße ist nur über eine Abwasserdruckleitung möglich. Für eine abwasserseitige Erschließung der Grundstücke wird somit die Errichtung von Haushebestellen bzw. Abwasserpumpwerke durch den jeweiligen Grundstückseigentümer erforderlich.

**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 Grundschatz eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschatzes soll über das Trinkwasserversorgungsnetz und Löschwasserbrunnen gesichert werden. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Prüfung der Notwendigkeit zur Herstellung von Brunnen für die Löschwasserversorgung vorzunehmen.

## 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> suspendiert.

### 6.2.1. Belange des Biotop- und Artenschutzes

#### Biotopschutz

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.

Im Plangebiet sind folgende Biototypen vorhanden:

- Kleingartenanlage (AKE) teilweise aufgelassen  
Die aufgelassenen Teile werden intensiv zur Pferdehaltung genutzt. Restgehölze der kleingärtnerischen Nutzung (2 Ziergehölze und 1 Obstbaum) sind noch vorhanden. Weiterhin wurde auf einer kleinen Teilfläche der aufgelassenen Kleingartenanlage eine Kurzumtriebsplantage (Weihnachtsbaumkultur) angelegt, die im Dezember 2020 verwertet wurde. Im Kartierzeitraum Sommer 2020 war die Kleingartenanlage nach Süden durch eine geschnittene Hecke gegenüber der Straße Im Wiesengrund abgeschlossen. Diese wurde im Rahmen der Auflassung der Kleingartenanlagen beseitigt.
- Baumreihe entlang der Straße Im Wiesengrund bestehend aus 8 Birken und 4 Neuanpflanzungen Weißdorn auf einer Pflegegrünfläche (Biototyp HRB)  
Der bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan setzt 18 Birken zum Erhalt fest.
- Strauchhecke aus überwiegend einheimischen Arten (Biototyp HHA) entlang der Bebelstraße (teilweise auf benachbartem Straßengrundstück)

Der Bebauungsplan setzt zum Erhalt die 8 Birken und die Hecke entlang der Bebelstraße fest. Die noch vorhandenen hochwertigen Biototypen werden somit erhalten. Die Reihe Birken bestand ursprünglich aus 18 Bäumen. Diese standen so eng, dass eine normale Kronenentwicklung nicht möglich war. Es musste daher jeder zweite Baum entnommen werden. Die Baumreihe wird sich nach der Entnahme der Bäume deutlich besser entwickeln können und das Kronenvolumen der 8 Bäume wird deutlich größer ist als das der 18 Bäume im Vorzustand. Insofern wird die Festsetzung der 8 Birken zur Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes als ausreichend bewertet.

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 verbundene Minderung der flächenhaften Versickerung von Niederschlagswasser ein. Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Stadt Tangerhütte, eine Entwicklung in Außenbereichsflächen wird vermieden.

#### Artenschutz

Auf der Plangebietsfläche wurden am 22.06.2020, am 08.10.2020 und am 12.01.2021 Begehungen zur Beurteilung der vorhandenen Biotopstrukturen und zur Einschätzung der möglicherweise vorkommenden Tier- und Pflanzenarten durchgeführt. Dabei lag der Schwerpunkt auf den naturschutzfachlich höherwertigen Arten. Dies sind neben den im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten Tier- und Pflanzenarten alle einheimischen Vogelarten, die dem besonderen Schutz des § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG unterliegen, da für nach § 15 Abs.1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grundlage von Bebauungsplänen zugelassen werden, die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG nur hinsichtlich in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten gelten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 Nr.2 aufgeführt sind.

Zusätzlich wurden beim Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt die behördlicherseits für das Betrachtungsgebiet vorliegenden Daten/Nachweise von Tieren und Pflanzen abgefragt. Aufgrund der Begehungen wie auch der vom Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt mit geteilten Daten wird eingeschätzt, dass die Fläche insgesamt nur eine geringe Bedeutung für die zu betrachtenden Artengruppen hat. Nachfolgend wird zu den einzelnen Artengruppen eine Einschätzung vorgenommen.

#### Säugetiere

An den Gehölzen im Plangebiet konnten im Rahmen der Begehungen keine geeigneten Strukturen (Höhlen, Spalte) festgestellt werden, so dass für Fledermäuse auf der Vorhabenfläche geeignete Quartierstrukturen fehlen. Ebenso sind keine Gewässerflächen vorhanden, die von

Fledermäusen bevorzugt als Nahrungshabitat genutzt werden. Somit werden erhebliche Beeinträchtigungen der Artengruppe ausgeschlossen.

Die prüfrelevanten Arten Europäischer Biber, Fischotter und Europäischer Nerz werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Aufgrund der Lage innerhalb von vorhandenen bebauten Flächen und ihrer spezifischen Ansprüche sind auch der Wolf, Feldhamster, Wildkatze, Luchs und Haselmaus für die Fläche auszuschließen. Die mögliche Betroffenheit von relevanten Säugetieren ist auszuschließen.

#### Vögel

Von den Vogelarten sind alle einheimischen Arten für die artenschutzrechtliche Überprüfung relevant. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes und sein Nahumfeld liegen beim Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt aus der Artgruppe der Vögel keine Daten vor. Aus dem weiteren Umfeld sind Daten von Weißstorch, Rot- und Schwarzmilan, Kranich und Adlern bekannt. Für diese Arten wie auch im Umfeld gegebenenfalls vorkommende weitere große und mittelgroße Arten sind aufgrund ihrer spezifischen Ansprüche wie auch der Art und Weise des Vorhaben Bezüge zum Plangebiet auszuschließen, so dass eine mögliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann. Verschiedene Vogelarten können aufgrund der vorhandenen Habitat- und Biotopstrukturen mit einzelnen Revieren gegebenenfalls im Plangebiet vorkommen. Andere Arten aus dem näheren Umfeld nutzen es während der Brutzeit möglicherweise als Nahrungshabitat. Da nur die Ruhe und Fortpflanzungsstätten dem besonderen Schutz § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG unterliegen, beschränkt sich die Potenzialanalyse auf diese Arten.

Dies wären Ringeltaube, Aaskrähne, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Gelbspötter, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Klappergrasmücke, Amsel, Singdrossel, Rotkehlchen, Nachtigall, Haussperling, Heckenbraunelle, Buchfink, Grünfink, Bluthänfling, Stieglitz, Girlitz und Goldammer.

#### Reptilien

Aus dieser Artengruppe sind für die Betrachtung mit Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) zwei Arten relevant. Für die Schlingnatter fehlen Nachweise auch aus dem weiteren Untersuchungsraum. Für die Zauneidechse wird eingeschätzt, dass das Plangebiet nur sehr eingeschränkt geeignete Strukturen für die Art aufweist, da keine offenen Bodenflächen vorhanden sind und die Bodenstrukturen des bindigen Auelehmbodens keine geeigneten Habitatbedingungen für die Zauneidechse bieten. Geeignet sind hierfür möglicherweise die Gleisflächen des Anschlussgleises. Aufgrund des geringen Aktionsraumes der Zauneidechse und der zwischenliegenden Straßen und Wohngrundstücke ist das Plangebiet nicht als Bestandteil des Aktionsraumes der Zauneidechse einzuschätzen. Bei der durchgeführten Begehung im Juni 2020 wurden keine Zauneidechsen beobachtet oder Hinweise auf ein mögliches Vorkommen festgestellt. Aufgrund der vorgefundenen Strukturen wie auch der im Raum bisher fehlenden Nachweise werden für diese Art keine erheblichen Beeinträchtigungen gesehen.

#### Amphibien

Aufgrund des Fehlens von Gewässern im Umfeld des Plangebietes ist eine Relevanz für diese Artengruppe nicht gegeben

#### Käfer

Aus dieser Artengruppe sind für die Betrachtung fünf Arten relevant. Dabei handelt es sich bei Großem Eichenbock, Eremit, Alpenbock als holzgebunden Käfer und den Breitrandkäfer und den Schmalbindigen Breitflügel-Tauchkäfer als Wasserkäfer. Eine erhebliche Betroffenheit wird aufgrund der im Plangebiet und seinem näheren Umfeld fehlenden stärkeren Gehölz- und Totholzstrukturen sowie der fehlenden Gewässer, als möglichem Habitat der gegebenenfalls relevanten Käferarten ausgeschlossen.

#### Schmetterlinge

Schmetterlinge sind mit den genutzten und für ihre Entwicklung maßgeblichen Wirtspflanzen sehr stark spezialisiert und nur an eine oder wenige Pflanzenarten gebunden. Zudem haben verschiedene Arten weitere spezifische Ansprüche. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen wird für diese Artengruppe keine Relevanz und damit eine mögliche erhebliche Betroffenheit erkannt.

#### Libellen

Libellen sind in ihrer Entwicklung meist über mehrere Jahre und damit die längste Zeit in ihrem Lebenszyklus auf das Vorhandensein von Wasser führenden Strukturen angewiesen. Aufgrund der im Plangebiet und seinem näheren Umfeld fehlenden Biotop- und Habitatstrukturen (Gewässer) wird eine erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen.

#### Mollusken

Für die Betrachtung im Bebauungsplanverfahren sind mit der Zierlichen Tellerschnecke und der Bachmuschel zwei Arten relevant, für die aufgrund der im Plangebiet und seinem näheren Umfeld fehlenden Biotop- und Habitatstrukturen eine erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

Eine wesentliche Betroffenheit ist für die untersuchungsrelevanten Artengruppen nur hinsichtlich der europäischen Vogelarten gegeben.

Für nach § 15 Abs.1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grundlage von Bebauungsplänen zugelassen werden, liegt ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, die diese Funktion sicherstellen. Wird die ökologische Funktion auch weiterhin erfüllt, sind die für die Durchführung des Eingriffs unvermeidbaren Beeinträchtigungen vom Verbot des § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG ausgenommen.

Die benannten europäischen Vogelarten, die potenziell im Gebiet vorkommen, sind Gehölz- und Gebüschbrüter und Wiesenbrüter. Sie bauen in der Regel jedes Jahr ihr Nest neu. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot ist in der Regel durch eine Beseitigung von Gebüsch und Gehölzen sowie die Inanspruchnahme der aufgelassenen Gartenflächen außerhalb der Brut- und Setzzeiten zu vermeiden. Dies ist durch § 39 BNatSchG geregelt und bedarf insofern keiner gesonderten Festsetzungen im Bebauungsplan. Ein Hinweis auf diesen Sachverhalt wurde jedoch in der Planzeichnung vermerkt. Da es sich bei den europäischen Vogelarten überwiegend um verbreitete Arten mit geringen Habitatansprüchen handelt, bestehen im räumlichen Zusammenhang ausreichend Alternativen für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Weiterhin werden mit den Bäumen und der Hecke an der Bebelstraße wesentlich wertgebende Strukturen erhalten. Die lokale Population der Arten wird nicht gefährdet. Insofern ist festzustellen, dass für die prüfrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten gemäß Art.1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Im Rahmen der ersten Bestandserhebung von 22.06.2020 wurde am Südrand des Plangebietes nördlich der Birkenreihe eine weitere Hecke festgestellt. Sie wurde zwar nicht als freiwachsend eingestuft, da sie Merkmale eines regelmäßigen Schnitts aufwies, dennoch kam ihr eine Bedeutung als Brutstätte europäischer Vogelarten zu. Für die Beurteilung im Bebauungsplanverfahren ist der Zustand von Natur und Landschaft zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses maßgebend. Aus diesem Zustand ist ein Erfordernis zur Festsetzung von Ersatzpflanzungen für die Hecke nicht abzuleiten. Unabhängig davon wird jedoch empfohlen, eine Ersatzpflanzung an der Grenze zu den verbleibenden Kleingärten in Form einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in einer Breite von 3 Metern vorzunehmen.

Allgemein ist jedoch festzustellen, dass durch den Entzug von Flächen als Nahrungs- und gegebenenfalls Jagdhabitat und die Entwicklung zum Wohngebiet die Belange des Artenschutzes beeinträchtigt werden.

#### 6.2.2. 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. Eine Beeinträchtigung der Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser gemäß § 47 WHG ist nicht zu erwarten. Oberirdische Gewässer sind von der Planung nicht betroffen.

#### 6.2.3. 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.

#### 6.2.4. 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.

#### 6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

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

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes. Wesentlicher Lärmverursacher ist die westlich des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke Magdeburg - Stendal. Die Stadt Tangerhütte erstreckt sich mit wesentlichen Teilen des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes entlang der vorgenannten Eisenbahnstrecke, die zu den Hauptnetzstrecken gehört. Für die Bahnstrecke ist eine Lärmsanierung beabsichtigt, die langfristig zu einer Verminderung der Beeinträchtigungen führen wird. Zunächst wurde geprüft das Plangebiet durch einen aktiven Lärmschutz von der Bahnstrecke abzusichern. Aufgrund der Einmündung des Anschlussgleises wäre die Errichtung einer Lärmschutzwand nur mit einem erheblichen Abstand zur Lärmquelle möglich. Sie würde somit keine ausreichende Schirmwirkung erfüllen. Die Kosten einer Lärmschutzwand stehen außer Verhältnis zum zu erreichenden Schutzzweck, da langfristig seitens der Bahn Maßnahmen zum Schallschutz zu erwarten sind. Es erfolgte daher eine Orientierung auf passive Lärmschutzmaßnahmen. Die durch die Bahnstrecke auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden im Rahmen der Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen – Runde 3 (Stand 30.06.2017) im Auftrage des Eisenbahn - Bundesamtes ermittelt. Im Plangebiet werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags sowie 45 dB(A) nachts durch den Schienenverkehrslärm deutlich überschritten. Die Überschreitung beträgt unter Zugrundelegung der überbaubaren Flächen bis zu 12 dB(A) am Tag und bis zu 17 dB(A) in der Nacht (Beurteilungspegel bis zu 62 dB(A)). Die Flächen des Plangebietes sind den Lärmpegelbereichen III und IV zu zuordnen. Die Lärmpegelbereiche werden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen wurden textlich festgesetzt. Hierbei sind für die Aufenthaltsräume in Wohnungen im Lärmpegelbereich III eine

Lärmschalldämmung der Außenbauteile von 35 dB und im Lärmpegelbereich IV von 40 dB vorzusehen.

Der notwendige Schallschutz des Lärmpegelbereiches III für Wohnnutzungen wird in der Regel bei neuen oder erneuerten Fassaden schon aufgrund der Wärmeschutzverordnung erreicht. Im Plangebiet sollte die Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer nur auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite erfolgen. Ansonsten ist durch passiven Lärmschutz an den Außenfassaden und schallgedämmte Lüftungsöffnungen ein ausreichender Schallschutz auch für Schlafräume und Kinderzimmer zu gewährleisten. Ein ausreichender Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen kann hierdurch gewährleistet werden. Gleichwohl muss darauf hingewiesen werden, dass Beeinträchtigungen bestehen.

Im Rahmen der Abwägung ist die Stadt befugt, durch Bebauungsplanfestsetzungen für den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes Immissionsanforderungen zu normieren, die beträchtlich nach oben oder nach unten von jenen Anforderungen abweichen, die für das anlagenbezogene Immissionsschutzrecht gelten. Die Grenze der Zumutbarkeit von Schallimmissionen ist dabei nicht konkret festgelegt. Eine konkrete Angabe in Bezug auf bestehende Verkehrswege ist der VLärmSchR 97 zu entnehmen. Im Falle von u.a. allgemeinen Wohngebieten (WA) werden hier Immissionsgrenzwerte von 70/60 dB(A) tags/nachts genannt. Das heißt, oberhalb dieser Grenzwerte wird geprüft, ob auf freiwilliger Basis bei vorhandenen Mitteln eine Lärmsanierung an den bestehenden Schienenverkehrswegen durchgeführt werden kann. Im Umkehrschluss ist abzuleiten, dass Pegel durch öffentlichen Eisenbahnverkehr von bis zu 70/60 dB(A) tags/nachts durch eine Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet an bestehenden Schienenwegen als hinnehmbar durch den Planaufsteller eingeschätzt werden können. Im untersuchten Gebiet werden an den Baugrenzen durch den Schienenverkehr Pegel von  $\leq 67$  dB(A) tags und  $\leq 62$  dB(A) nachts erreicht, so dass dieser Wert während der Tagzeit eingehalten und nur während der Nachtzeit überschritten wird. Für den Nachtzeitraum, in dem die wesentlichen Überschreitungen auftreten, ist ein passiver Lärmschutz verbunden mit schallgedämmten Lüftungsanlagen eine geeignete Maßnahme den Schutzzweck zu gewährleisten, da Außenwohnbereiche in der Regel nur tags genutzt werden. Insgesamt wird den Belangen der Bereitstellung von Wohnbauflächen auf den bereits weitgehend erschlossenen Baugrundstücken ein höheres Gewicht beigemessen als der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1.

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

Bei der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4/99 Wohngebiet "Wiesengrund" der Stadt Tangerhütte steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Durch den Bebauungsplan werden nachfragegerecht Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser geschaffen. Dem entgegen stehen die Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft im Plangebiet durch zusätzliche Versiegelungen des Bodens, den Verlust von Biotoptypen, die Einschränkung von Lebensräumen der Fauna sowie die im Bestand vorhandenen Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen.

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

## 8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	8.840 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	8.840 m <sup>2</sup>
davon überbaubare Fläche	2.652 m <sup>2</sup>

Tangerhütte, April 2021