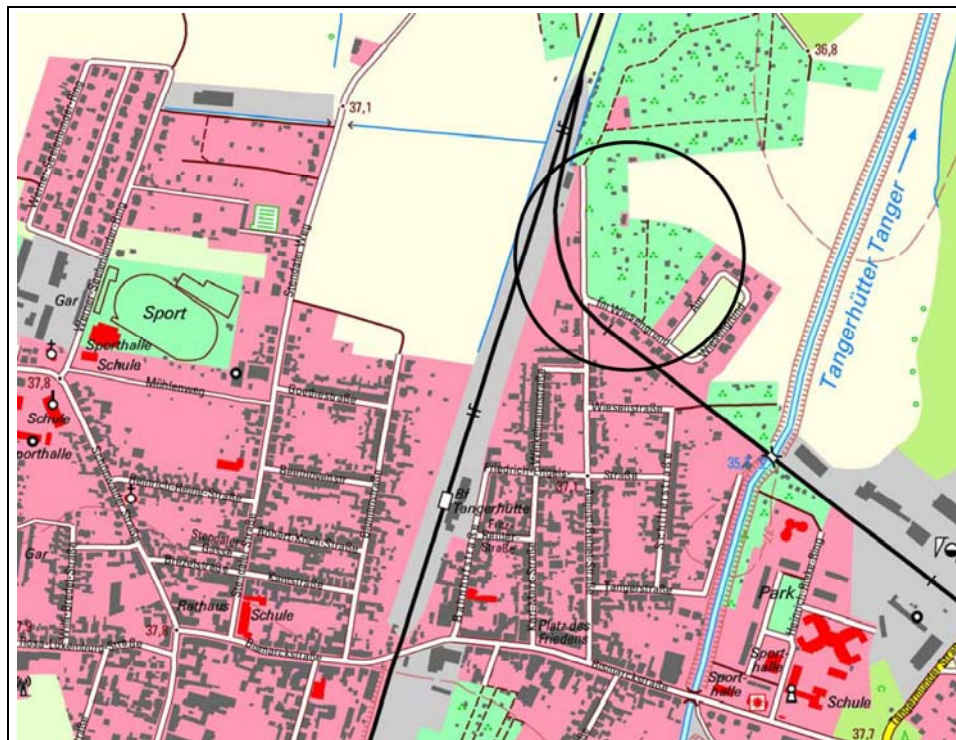


# Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

## 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 4/99 "Wohngebiet Wiesengrund" im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Entwurf März 2020



[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	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.3. Entwässerung, Nutzung	7
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	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
4.4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des der Änderung und Erweiterung 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	13
8. Flächenbilanz	13

## **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),
- 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 das Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S.66).

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 ehemaligen Vereins Wiesengrund Tangerhütte e.V. zu diesem Zeitpunkt noch stabil in Nutzung war. Inzwischen ist eine Vielzahl der Gärten leerstehend, der Verein hat sich aufgelöst 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. Inzwischen sind alle Baugrundstücke bebaut bzw. werden bebaut, so dass ein Bedarf der Bereitstellung für Einfamilienhausgrundstücke besteht. Hierfür eignen sich in besonderer Weise die Flächen der inzwischen überwiegend leerstehenden Kleingartenanlage an der Zufahrt zum Baugebiet Wiesengrund. 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 Vogelschutzgebiete 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

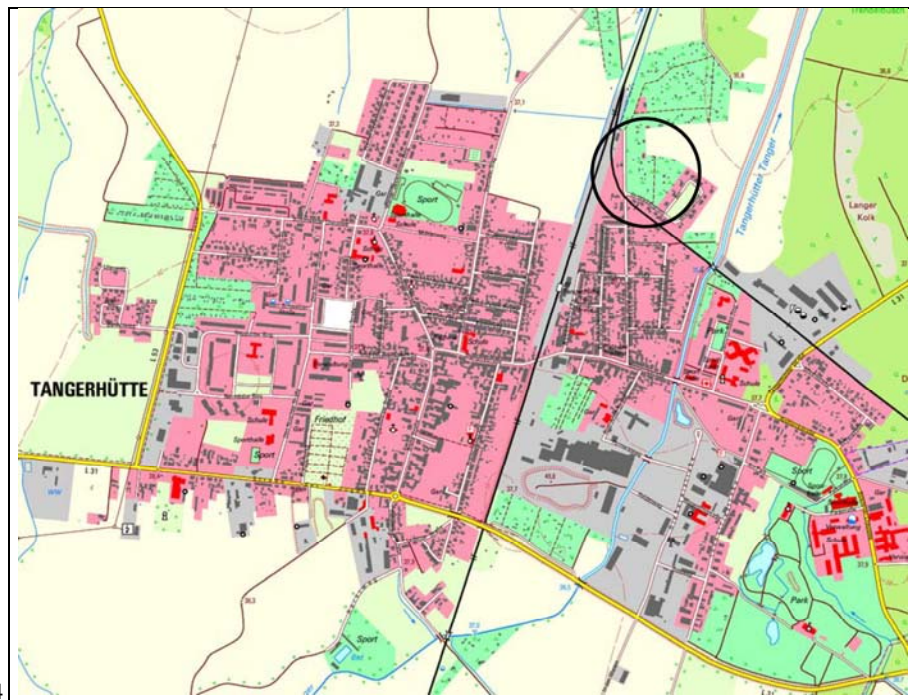
Das Plangebiet befindet sich im Norden von Tangerhütte östlich der Bahnlinie angrenzend an die Bebelstraße. Das Gebiet wird begrenzt durch:

- 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:

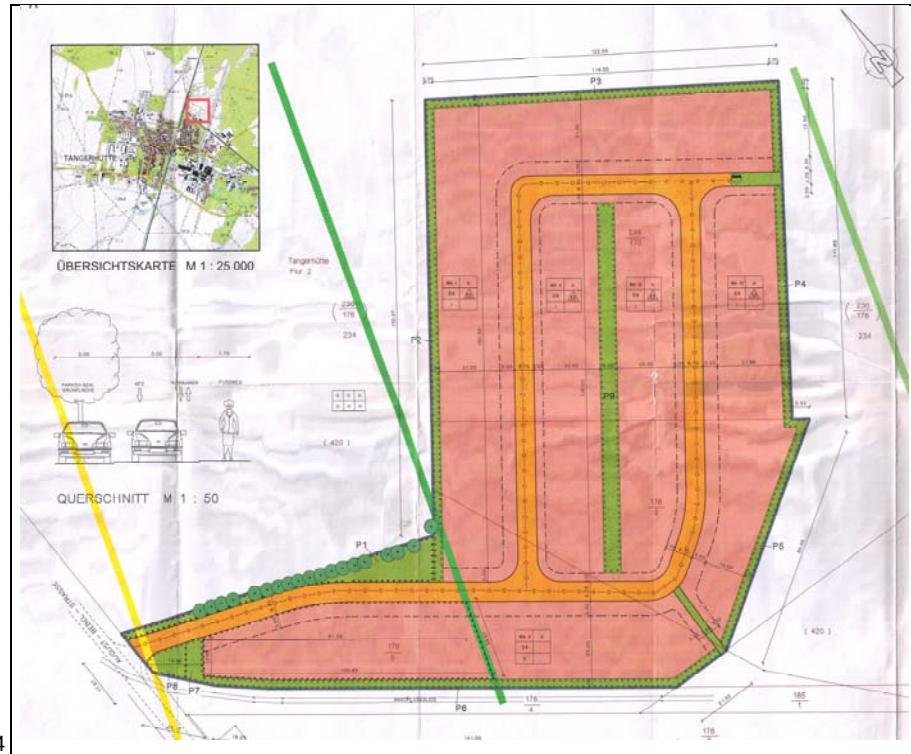
- im Norden Gärten
- im Osten und Süden das Wohngebiet Wiesengrund
- im Westen die Bebelstraße und westlich ein Wohngebäude, Grünflächen und ein Anschlussgleis, im Abstand von ca. 80 Metern westlich die Bahnlinie Magdeburg - Stendal

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"



[TK 10/10/1999] ©  
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 städtebaulich 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.

## **2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Belange der Raumordnung sind nach vorläufiger planerischer Einschätzung durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Oberste Landesentwicklungsbehörde entscheidet im Beteiligungsverfahren 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. Tangerhütte ist im Regionalen Entwicklungsplan als Grundzentrum festgelegt. Die Planung entspricht dem Ziel, in den zentralen Orten bedarfsgerecht Bauflächen für den Wohnbedarf bereitzustellen.

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 Sandgleye an, die eine gute Tragfähigkeit, eine geringe Frostveränderlichkeit und sehr gute Versickerungsbedingungen für das Niederschlagswasser aufweisen. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird empfohlen, vorab, gegebenenfalls im Rahmen der Baugrunduntersuchung, standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA A138 durchzuführen.

#### 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 noch intensiv als Gartenland genutzt. Teilweise handelt es sich um Brachland, auf dem Obstgehölze und Reste der ehemaligen Gartennutzung vorhanden sind

## Fauna

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches. Es ist durch das Angrenzen von Wohnnutzung und die bestehende Gartenanlage 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 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.

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.

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

Das Plangebiet ist in erheblichem Umfang dem Lärm der Bahnstrecke Magdeburg – Stendal ausgesetzt. Für die Bahnstrecke liegt eine Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes 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 zuordnen. 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.

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 (WVSO). Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs.2 BauGB.

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 Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Sollte für den Neubau ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, wird gebeten rechtzeitig (mindestens 5 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten.

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). Die Abstimmungen mit dem Entsorgungsträger erfolgen im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs.2 BauGB.

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.

## 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.

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 verbundene Minderung der flächenhaften Versickerung von Niederschlagswasser ein. Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Stadt Tangerhütte, eine Entwicklung in Außenbereichsflächen wird vermieden. Eine Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt bewirkt die Beibehaltung des Erhaltungsgebotes für die Baumreihe an der Straße Im Wiesengrund. Es umfasst alle im Bestand noch vorhandenen Bäume der Baumreihe.

Die nachfolgenden gesetzlichen und verordnungsrechtlichen Bestimmungen zum Gehölz- und Artenschutz sind zu berücksichtigen. Die Fällung von Bäumen und die Beseitigung von Sträuchern dürfen gemäß § 39 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres erfolgen. Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten.

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

#### 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.

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 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 zuzuordnen. 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.

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

Bei der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4/99 "Wohngebiet Wiesengrund" in Tangerhütte steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Vordergrund.

Dem entgegen stehen die Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft im Plangebiet 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, März 2020