

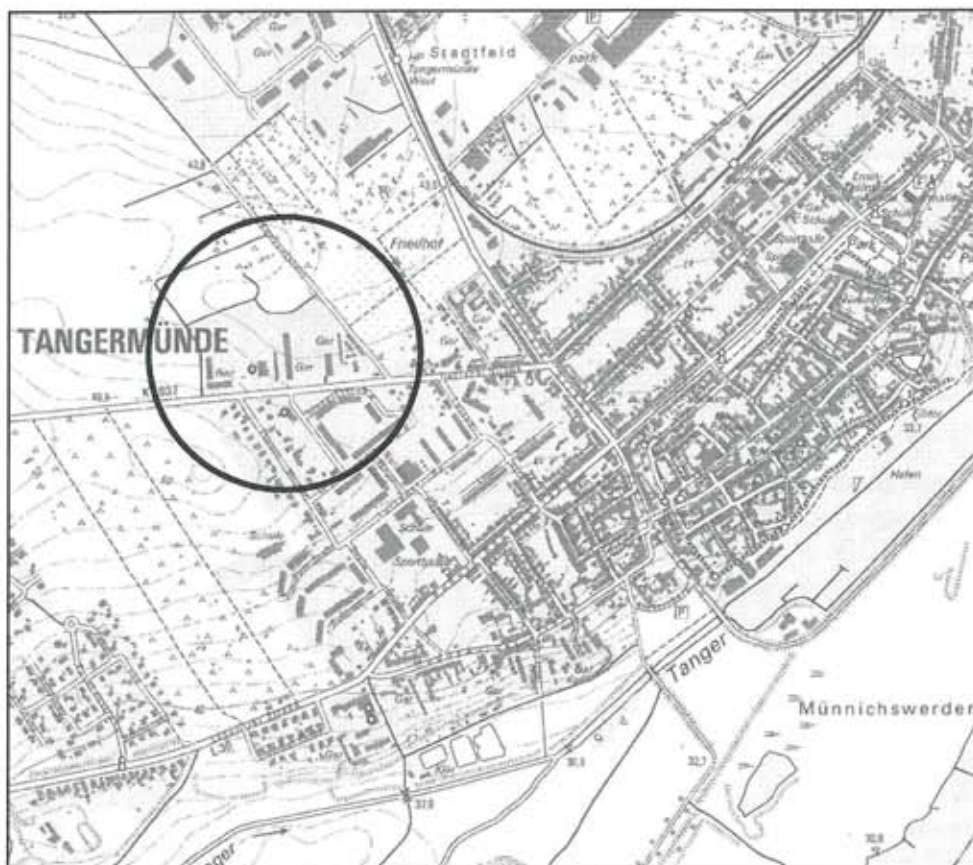


Bauleitplanung der Stadt Tangermünde

Satzung der Stadt Tangermünde über die Abgrenzung des Innenbereiches nach § 34 Abs.4 Nr.1 des Baugesetzbuches (BauGB) und die Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 389 und 390, Flur 3, Gemarkung Tangermünde nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Tangermünde

Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung Tangermünde Heerener Straße

2.Ausfertigung der Urschrift



Lage in der Stadt Tangermünde (TK 10/10/2011 © LVermGeo LSA A18-T37739/2009)

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911670

**Begründung zur Satzung der Stadt Tangermünde über die Abgrenzung des Innenbereiches nach § 34 Abs.4 Nr.1 des Baugesetzbuches (BauGB) und die Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 389 und 390, Flur 3, Gemarkung Tangermünde nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Tangermünde
- Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung Tangermünde Heerener Straße -**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung, räumlicher Geltungsbereich	3
1.2. Abgrenzung der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung	4
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4. Bodenverhältnisse, Nutzungen, vorhandene Leitungen	5
2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen	5
2.1. Ergänzung des Siedlungsbereiches	5
2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung	5
2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt	6
3. Auswirkungen der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung auf öffentliche Belange	6
3.1. Erschließung	6
4. Auswirkungen der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -	7
4.1. Naturschutz und Landschaftspflege	7
4.2. Sonstige Belange des Umweltschutzes	9
4.3. Belange des Schutzes von Kulturdenkmälern	10
5. Auswirkungen der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung auf private Belange	10
6. Flächenbilanz	11

0. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.15099)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)

1. Allgemeines

Die Satzung über die Abgrenzung des Innenbereiches von Teilflächen der Flurstücke 389 und 390 der Flur 3, Gemarkung Tangermünde in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Tangermünde wird auf der Rechtsgrundlage der §§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 sowie Abs. 5 und 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 und 6 BauGB sowie § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

1.1. Allgemeine Ziele der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung, räumlicher Geltungsbereich

Im Südwesten der Ortslage von Tangermünde befindet sich nördlich der Heerener Straße eine gemischte Baufläche, die durch zwei Gewerbebetriebe (Holzbaubetrieb, Bauunternehmen), durch drei Wohngebäude und durch drei Garagenkomplexe mit teilweise leerstehenden Garagen geprägt ist.

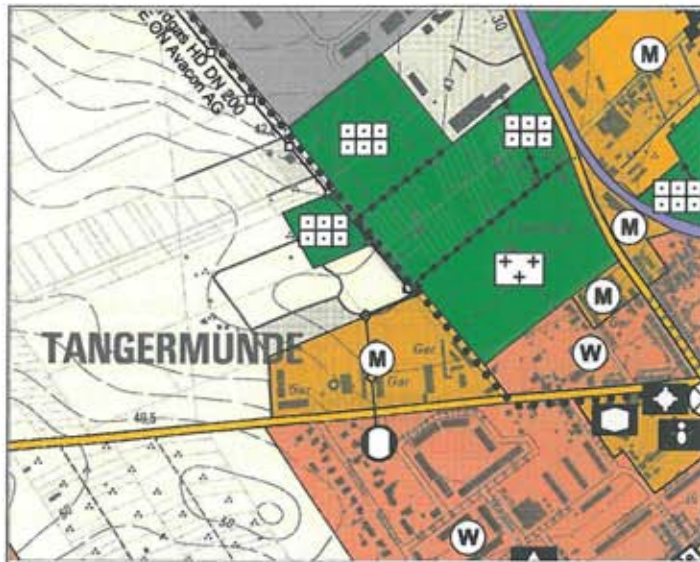
Das Deutsche Rot Kreuz (DRK) beabsichtigt an diesem Standort unweit der Senioreneinrichtung "Goldener Herbst" auf einer Teilfläche des Flurstücks 389 die Errichtung eines Jugenddorfes. Am Standort sollen mehrere derzeit auf das Stadtgebiet verteilte Einrichtungen der Jugendhilfe zusammengefasst werden. Der vorgesehene Standort wird derzeit als Baustofflagerplatz genutzt.

Die bestehende Bebauung im Gebiet nördlich der Heerener Straße bildet keine homogene Nutzungsstruktur und keine abgrenzbare Bautiefe aus, weshalb zunächst im vorliegenden Satzungsverfahren eine Klarstellung der Abgrenzung zwischen dem Außenbereich und dem Innenbereich erforderlich ist. Dies wurde unter Auswertung vorhandener Gebäude und Nutzungseinheiten vorgenommen. Nördlich davon verbleiben innerhalb der im Flächennutzungsplan für die Nutzung als Mischgebiet vorgesehenen Flächen noch Restflächen. Die im Zusammenhang bebaute Ortslage endet derzeit mit der Nordgrenze der vorhandenen Bebauung, da sich im Norden die offene Landschaft anschließt. Teile des Flurstücks 389 befinden sich damit im Außenbereich. Da das geplante Vorhaben des DRK nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB privilegiert ist, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder dem Erlass einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB. Die Stadt hat sich für das Instrument der Ergänzungssatzung entschieden, da hiermit ohne zu großen Planungs- und Kostenaufwand Planungsrecht geschaffen werden kann. Umfangreichere Regelungen, wie sie über einen Bebauungsplan möglich sind, sind städtebaulich nicht erforderlich. Die vorhandene Prägung des Gebietes ergibt einen hinreichenden Beurteilungsmaßstab für neue Bauvorhaben.

Die Ergänzung allein auf das Flurstück 389 zu beziehen, wäre städtebaulich nicht begründet, da sich aufgrund des fortschreitenden Leerstandes an Garagen kurz- oder mittelfristig auch für das

Flurstück 390 ein Neuordnungsbedarf ergibt. Der Ergänzungsbereich umfasst somit Teilflächen der Flurstücke 389 und 390, die sich nördlich der im Zusammenhang baulich genutzter Flächen im Außenbereich befinden. Die Grundstücke sind von der Heerener Straße für eine mischgebietstypische Nutzung mit größeren Grundstückseinheiten erschlossen. Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich.

Der Ergänzungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Tangermünde als gemischte Baufläche dargestellt. Die Ergänzung entspricht somit den generellen städtebaulichen Zielen der Stadt Tangermünde.



Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan
der Stadt Tangermünde

TK 10/10/2011 © LVermGeo LSA
A18-T37739/2009

1.2. Abgrenzung der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung

Die nördliche Grenze der baulich nutzbaren Grundstücksflächen soll durch die Nordgrenze der Flurstücke 389 und 390 gebildet werden. Dies entspricht der Abgrenzung im Flächennutzungsplan. Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben eine Größe von ca. 8.950 m². Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 389 und 390, der Flur 3, Gemarkung Tangermünde.

Für die Einbeziehung weiterer Flächen ist ein städtebaulicher Bedarf nicht erkennbar. Der Ergänzungsbereich grenzt nördlich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Die Planungsziele des Flächennutzungsplanes werden durch die festgesetzte Abgrenzung abschließend umgesetzt. Der Siedlungsbereich setzt sich südlich der Heerener Straße weiter fort.

1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tangermünde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar, so dass die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht.

Ziele der Raumordnung sind durch die geringfügige Erweiterung der Ortslage nicht betroffen. Das Vorhaben ist dem Eigenbedarf zu zuordnen. Das Vorhaben ist gemäß der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes nicht raumbedeutsam.

1.4. Bodenverhältnisse, Nutzungen, vorhandene Leitungen

Die Böden im Plangebiet sind als Siedlungsböden weitgehend anthropogen verändert. Die Ergänzungsfläche wird teilweise als Baustofflagerplatz genutzt. Teilweise ist eine Grünlandnutzung vorhanden. In den nördlichen Randbereichen wurde die angrenzende Ackernutzung auf das Plangebiet ausgedehnt. Das Plangebiet ist südlich des Ergänzungsbereiches bebaut. Die allgemeinen geologischen Bedingungen lassen keine Baugrundschwächen erkennen, die eine Bebaubarkeit ausschließen würden.

Das Plangebiet wird auf den Flurstücken 388 und 389 durch eine Gas-Hochdruckleitung der Avacon AG gequert. Gemäß der Stellungnahme des Leitungseigentümers darf die Leitung nicht überbaut und der Leitungsbereich nicht bepflanzt werden.

2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen

2.1. Ergänzung des Siedlungsbereiches

Die Ergänzung des Siedlungsbereiches der Stadt Tangermünde ist erforderlich, um das Baugebiet nördlich der Heerener Straße städtebaulich geordnet abzugrenzen und eine bedarfsgerechte bauliche Erweiterung durch die Ansiedlung eines DRK Jugenddorfes zu ermöglichen. Der geplante Standort nutzt vorhandene Erschließungsanlagen. Die Ergänzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es sind im Rahmen der Ergänzungssatzung weder Vorhaben zulässig oder vorgesehen, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Schutzgebiete im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b sind im Umfeld nicht vorhanden, eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung

Der Ergänzungsbereich wird wesentlich durch die im Süden benachbarte Bebauung des Mischgebietes nördlich der Heerener Straße geprägt. Der Zulässigkeitsrahmen umfasst daher die in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen. Entscheidungen für die Zulässigkeit von Vorhaben richten sich nach der Prägung der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich.

Es wird planerisch sich folgender aus § 34 BauGB ergebende Zulässigkeitsmaßstab eingeschätzt:

- Mischgebiet
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8
- zwei Vollgeschosse

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorstehenden Angaben nicht verbindlich sind. Die Einschätzung der konkreten Zulässigkeiten nach § 34 BauGB liegt in der abschließenden Zuständigkeit der Bauordnungsbehörden im Baugenehmigungsverfahren.

Die aus dem angrenzenden Mischgebiet abzuleitenden Zulässigkeiten sind bei der Beurteilung von Art und Maß der baulichen Nutzung ausreichend, nicht aber für die überbaubare Fläche. Diese ergäbe sich nach § 34 BauGB durch den im Gebiet vorhandenen größten Gebäudeabstand von der Heerener Straße als Erschließungsstraße. Hierdurch könnte das Flurstück 389 nicht bedarfsgerecht im Ergänzungsbereich bebaut werden. Gemäß § 34 Abs.5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB in die Satzung aufgenommen werden. Diese Möglichkeit wurde für die überbaubare Fläche angewendet, um den Nordteil der Grundstücke bedarfsgerecht bebauen zu können. Der Abstand der überbaubaren Flächen

wurde auf 3 Meter von der festgesetzten Hecke im Norden und Westen des Plangebietes und von der vorhandenen Hecke im Nordosten des Ergänzungsbereiches festgesetzt.

2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Der betroffene Bereich ist derzeit bis auf den Baustofflagerplatz unversiegelt. Er stellt sich örtlich als devastiertes Grünland und teilweise als Acker dar. Die geplante Bebauung verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff soll durch Anpflanzung einer Hecke an der West- und Nordgrenze des Ergänzungsbereiches ausgeglichen werden. Es wurde die Anpflanzung einer standortgerechten Baum- Strauch- Hecke aus einheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Insgesamt sind 1.990 m² Fläche zur Anpflanzung festgesetzt. Die vorgesehene Lage und Breite der Anpflanzung ist in die Planzeichnung als Festsetzung nach § 9 Abs.1 BauGB aufgenommen worden. Die Hecke gewährleistet neben der erforderlichen Kompensation der Eingriffe eine wirksame Abschirmung des Gebietes zum Schutz des Landschaftsbildes.

Eine Eingrünung des geplanten Jugenddorfes ist auch gegenüber der vorhandenen Bebauung sinnvoll. Um diese Maßnahme zu fördern, kann hierfür die Anpflanzung im Norden schmaler ausfallen, wenn sie flächengleich ersetzt wird. Dies wurde textlich festgesetzt. Eine Heckenbreite von 3 m nach Norden sollte jedoch gewährleistet sein, um den Schutz des Landschaftsbildes von Norden zu berücksichtigen.

Die Maßnahmen sind flurstücksbezogen den Eingriffen auf dem jeweiligen Flurstück zuzuordnen und durch die jeweils durch die Satzung begünstigten Bauherren anzulegen.

3. Auswirkungen der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung auf öffentliche Belange

3.1. 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 der Ergänzungssatzung,

- 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 (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung für den Ergänzungsbereich erfolgt über die Heerener Straße (Kreisstraße K1037). Hierdurch kann eine den Anforderungen genügende Verkehrerschließung gewährleistet werden.

Ver- und Entsorgung

Träger der Trinkwasserversorgung sind die Stadtwerke Tangermünde. Eine Trinkwasserleitung ist in der Heerener Straße vorhanden. Die Hausanschlüsse sind durch die Anschlussnehmer rechtzeitig beim Versorgungsträger zu beantragen.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG. Das Gebiet ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG. Die Grundstücke können an das Gasversorgungsnetz angeschlossen werden.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Gebiet ist fernmeldetechnisch erschlossen. Ein Anschluss ist rechtzeitig bei der Deutschen Telekom mindestens drei Monate vor Beginn von Baumaßnahmen zu beantragen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Stendal. Die Behälter sind am Abfuhrtag an der Heerener Straße bereitzustellen.

Schmutzwasserbeseitigung: Träger der Schmutzwasserbeseitigung sind die Stadtwerke Tangermünde. Das Plangebiet ist bezüglich der Schmutzwasserkanalisation erschlossen. Der Anschluss der Grundstücke erfordert gegebenenfalls Hebeanlagen.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Stadt Tangermünde. Die Ergänzung des Siedlungsbereiches hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Niederschlagswasserentsorgung.

4. Auswirkungen der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

Die Klarstellung der Abgrenzung der nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Diese sind jedoch durch die Ergänzung des Siedlungsbereiches nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB betroffen.

4.1. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ergänzungssatzung muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Satzungen gemäß § 34 Abs.4 BauGB sind nicht umweltprüfungspflichtig. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB ist anzuwenden. Die Planung verursacht einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Versiegelung von Böden im Ergänzungsbereich und den Verlust von mittelwertigen Biotoptypen (Grünland).

Anwendung der Eingriffsregelung

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff

einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbal-argumentativ ergänzt.



Biotoptypen im Plangebiet

VPZ - befestigter Platz
VPX - unbefestigter Platz
AI - Ackerfläche
GIA - devastiertes Grünland

TK 10/10/2011 ©
LVermGeo LSA
A18-T37739/2009

Aus der Kompensationsberechnung der flächenbezogenen Eingriffe ergibt sich der folgende rechnerische Kompensationsbedarf.

Ergebnis der Bilanzierung

Bewertung des Ausgangszustandes

Die Bewertung des Ausgangszustandes umfasst die Fläche des Ergänzungsbereiches.

Folgende Bewertung des Ausgangszustandes ergibt sich aus dem Bestand:

Biotoptyp Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
befestigter Platz VPZ	0	137 m²	0
unbefestigter Platz VPX	2	1.832 m²	3.664
Ackerfläche AI	5	820 m²	4.100
devastiertes Grünland GIA	6	6.161 m²	36.966
		8.950 m²	44.730

Dem Ausgangszustand gegenüber ist folgender Planzustand zu bewerten.

Maßnahme/Biotoptyp gemäß Satzung	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
überbaubare Fläche 6.959 m² x 0,4	0	2.784 m²	0
zusätzlich versiegelbare Fläche 6.959 m² x 0,2	0	1.392 m²	0
Baum-Strauch-Hecke HHB	16	1.991 m²	31.856
sonstige nicht versiegelbare Fläche (Beet, Rabatte)	6	2.783 m²	16.698
		8.950 m²	48.554

Den ermittelten 44.730 Wertpunkten für den Eingriffsbereich vor der Planung stehen 48.554 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann hierdurch kompensiert werden. Der Ausgleich erfolgt nicht vollständig schutzgutbezogen. Der wesentliche Eingriff erfolgt in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung von Flächen. Zunächst wurde daher geprüft, ob eine Entsiegelung im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff erfolgen kann. Hierfür stehen jedoch keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Der Ausgleich findet daher durch eine Aufwertung des Schutzgutes Arten- und Biotopschutz durch eine Hecke statt.

Begründung des Erfordernisses zum Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Satzung greift an der Nordgrenze im Umfang von ca. 820 m² in derzeit nicht aktiv genutzte landwirtschaftliche Flächen ein. Die Flächen sind Aufschüttungsböden, die aus dem Erdaushub von Bauwerken südlich der Heerener Straße resultieren und daher nur von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt sind. Der in geringer Größe erfolgende Eingriff ist verbunden mit einer überwiegenden Wiedernutzbarmachung von Flächen und dient der Abgrenzung der Fläche nach Norden. Ein Großteil der Fläche wird durch die Gehölzhecke eingenommen. Der Eingriff ist erforderlich.

4.2. Sonstige Belange des Umweltschutzes

Die sonstigen Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

(vgl. Schmidt-Aßmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1 Rdnr. 250)

Reinhaltung der Gewässer

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss des Grundstückes an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Stendal gewährleistet. Sonderabfälle im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes - KrWG, vom 24.02.2012 (BGBl. I S.212), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S.734, 3753), die die Gemeinde nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind nicht zu erwarten.

Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Das Gebiet wird als Mischgebiet durch gewerbliche Nutzungen und durch Wohnnutzung geprägt. Die im Gebiet befindlichen Betriebe sind nicht wesentlich störend. Das Baustofflager verursacht Lärmbelastungen bei Ladearbeiten im Freien. Durch die Ansiedlung des DRK Jugenddorfes auf der Fläche des Baustofflagers wird sich die Immissionssituation entschärfen. Für das DKR Jugenddorf ist eine Lage in einem Mischgebiet optimal, da der Störgrad der Einrichtung in Wohngebieten zu Immissionskonflikten führen kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den bestehenden Holzbaubetrieb gegebenenfalls gebietstypische Lärmbelastungen auch während der Ruhezeiten auftreten. Vorhaben im Plangebiet haben als hinzukommende Nutzungen diese Vorbelastungen zu berücksichtigen und nach Erfordernis passiven Lärmschutz vorzusehen.

4.3. Belange des Schutzes von Kulturdenkmälern

An das Plangebiet grenzt nordöstlich das Baudenkmal neuer Friedhof Tangermünde, das von lokal besonderer geschichtlicher, kulturell-künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung ist. Dem Baudenkmal darf aus der mit der Ergänzungssatzung geplanten Veränderung keine erhebliche Beeinträchtigung in den Hauptwegeachsen und damit auch in den Hauptblickachsen erwachsen. Der Friedhof Tangermünde als denkmalgeschützte Anlage verfügt über insgesamt fünf von Nordost nach Südwest ausgerichtete Achsen, von denen die Achsen 1 bis 4 als Hauptachsen zu bezeichnen sind. Die Achse 5 bezeichnet einen kaum genutzten Nebenweg am Nordrand des Friedhofes. Die Friedhofskapelle liegt zwischen der Achse 2 und 3. Der Blick von Nordost nach Südwest in den Hauptachsen 1 bis 4 führt gemäß der örtlichen Bestandsüberprüfung nicht in die offene Landschaft. Er trifft in den Achsen 1 bis 3 auf prägende bauliche Anlagen (Plattenbauten der Mozartstraße, Garagenhof, Schornstein der Firma Liethmann) und Baum- und Strauchgruppen und in der Achse 4 auf eine geschlossene Gehölzhecke. Die vorhandenen Gehölzreihen grünen die Bebauung des Ergänzungsbereiches bis auf die unmittelbar am Konventsteig gelegenen Garagen und den überragenden Schornstein wirksam ein. Da sich die Zulässigkeiten im Ergänzungsbereich nur aus der Prägung der näheren Umgebung ergeben, sind höhere Gebäude, die nicht wirksam durch die vorhandenen Grünbereiche und die festgesetzte Hecke eingegrünt werden, unzulässig. Erhebliche Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Friedhofsanlage sind somit nicht zu erwarten.

5. Auswirkungen der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden betroffenen Bürgern und dem im Gebiet befindlichen Handwerksbetrieb Anregungen vorgetragen. Diese Anregungen wurden ausgewertet. Sie werden im Abwägungsprotokoll durch den Stadtrat Tangermünde behandelt, auf das hiermit verwiesen wird.

Erhebliche, unter den gegeben planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Satzung jedoch nicht gegeben.

6. **Flächenbilanz**

Größe des Ergänzungsbereiches: 8.950 m²

Stadt Tangermünde, Februar 2015

Dr. Opitz
Bürgermeister

