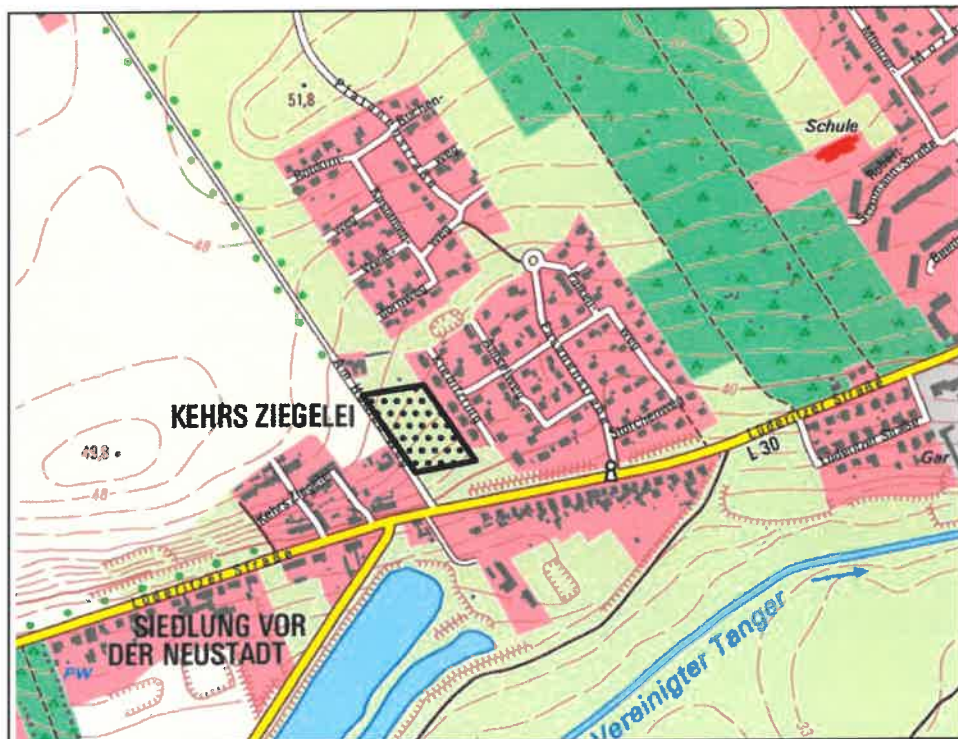




## Bauleitplanung der Stadt Tangermünde Landkreis Stendal

### Bebauungsplan "Am Hohlen Weg" im Verfahren nach § 13a i.V.m. §13b BauGB

#### 2.Ausfertigung der Urschrift



© GeoBasis-DE / LvermGeo LSA, 2019, G01-5010849-2014-5

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a i.V.m. §13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3. Bestandsaufnahme	8
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzungen im Bestand	8
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
4.4. Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Zufahrtsbereich	10
4.5. Öffentliche Grünflächen	11
4.6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
6.1. Erschließung	12
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	13
6.2.2. Belange des Hochwasser-, Gewässer- und Grundwasserschutzes	14
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	14
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	14
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	14
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
8. Flächenbilanz	15

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Hohlen Weg" Stadt Tangermünde**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 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 Aufstellung des Bebauungsplanes**

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

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangermünde in den Jahren 2010/2011 wurde für die Kernstadt Tangermünde ein Wohnbauflächenbedarf von 160 Einfamilienhausstandorten bis zum Jahr 2025 bilanziert. Zusätzlich hat die Nachfrage nach Baugrundstücken in Tangermünde seit dem Elbhochwasser im Jahr 2013 deutlich zugenommen. Aufgrund der hochwasserfreien Lage auf dem an die Elbe heranreichenden Höhenrücken fragen verstärkt junge Familien aus den hochwassergefährdeten Orten des grundzentralen Einzugsbereiches von Tangermünde nach Bauplätzen in der Stadt nach. Hierdurch wird sich der im Flächennutzungsplan im Jahr 2011 berechnete Bedarf erhöhen.

Zu den zur Deckung des Bedarfes heranzuziehenden Flächen gehören ca. zwei Drittel der Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes, die mit dem Ziel der abschließenden Entwicklung des Baugebietes Das Lorenzsche Feld – Lüderitzer Straße als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Planungsziel war die Nutzung der Errichtung erforderlicher Wendehämmer am Ende der bereits hergestellten Straßen des Baugebietes, um weitere Baugrundstücke zu erschließen. Dies ist im Plangebiet vorgesehen. Abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen die betroffenen Grundstücke insgesamt überplant werden, wodurch sich die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche um ca. 2.500 m<sup>2</sup> vergrößert. Dies ist planerisch erforderlich, da sich die Anzahl der Baugrundstücke an den Wendehämmern nördlich des Plangebietes aufgrund der Eigentumsverhältnisse reduziert hat. Für das Baugebiet wurden im Flächennutzungsplan 38 Bauplätze bilanziert, davon 23 Bauplätze im Nordteil, die inzwischen bebaut sind. Von den verbleibenden 15 Baugrundstücken wurden 5 Baugrundstücke bebaut. Aufgrund der vorhandenen Erschließungssituation sind im Plangebiet ca. 8 Baugrundstücke geplant. Dies bleibt innerhalb des im Flächennutzungsplan bilanzierten Umfangs für das Baugebiet. Das Gebiet schließt eine bestehende Baulücke zwischen dem Gebiet Kehrs Ziegelei und dem Baugebiet Das Lorenzsche Feld – Lüderitzer Straße entlang der Straße Am Hohlen Weg. Die Erschließung ist vom Kiebitzring vorgesehen. Der bisher hergestellte Wendehammer soll nach Westen verschoben und ausgebaut werden. Im Norden werden daran 5 bis 6 Baugrundstücke

durch einen Stichweg angeschlossen. Die Erschließung der in einheitlichem Besitz befindlichen drei nördlichen Grundstücke ist über einen Anschluss vom Kiebitzring vorgesehen. Die angrenzende Teilfläche des Flurstücks 208/6 soll an den Grundeigentümer der Flurstücke 429/209, 430/209, 431/209 veräußert werden, der die Erschließung privatrechtlich herstellt. Hierdurch können auf den vorgenannten Flurstücken zwei bis drei weitere Bauplätze entstehen.

Insgesamt rundet das Baugebiet die Ortslage geordnet ab. Die derzeit noch im Außenbereich gelegenen Grundstücke Am Hohlen Weg 3 und 4 werden an den Bebauungszusammenhang der Ortslage angeschlossen.

Der Erschließungsträger für den Südteil des Plangebietes hat ein Erschließungskonzept vorgelegt, das die Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes bildet. Da sich der Bedarf in Tangermünde fast ausschließlich auf Einfamilienhausgrundstücke beschränkt, soll das Plangebiet für diesen Zweck genutzt werden. Insgesamt können im Plangebiet ca. 8 Bauplätze für Einfamilienhäuser entstehen. Nachdem die Baugebiete Lorenzsche Feld Teilbereich Nord und An der grünen Kuhle vollständig ausgelastet sind, können mit dem Plangebiet bedarfsgerecht Bauplätze für ortsansässige Familien bereitgestellt werden.

Der Bebauungsplan dient dem Bedarf des Grundzentrums Tangermünde. Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll im beschleunigten Verfahren unter Nutzung der Möglichkeiten des § 13a i.V.m. §13b BauGB aufgestellt werden.

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

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Siedlungsbereich dienen. Gemäß § 13b BauGB können darüber hinaus Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 m<sup>2</sup> im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn sich die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Das Baugebiet grenzt im Osten und Südwesten an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Tangermünde an. Planungsziel ist die Festsetzung eines reinen Wohngebietes. Der Bebauungsplan fällt somit unter die bis zum 31.12.2021 geltenden Regelungen des § 13b BauGB unter der Voraussetzung eines Aufstellungsbeschlusses vor dem 31.12.2019. Da der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan am 27.11.2019 durch den Stadtrat Tangermünde gefasst wurde und das Planverfahren im Jahr 2020 abgeschlossen werden soll, sind die Voraussetzungen für eine Aufstellung auf Grundlage des § 13b BauGB gegeben.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen. Für den nach § 13b BauGB zu beurteilenden Bereich gilt eine Grenze von 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.
- 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)

Der Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 2.137 m<sup>2</sup> und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup>.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt reine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in reinen 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 Vogelenschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

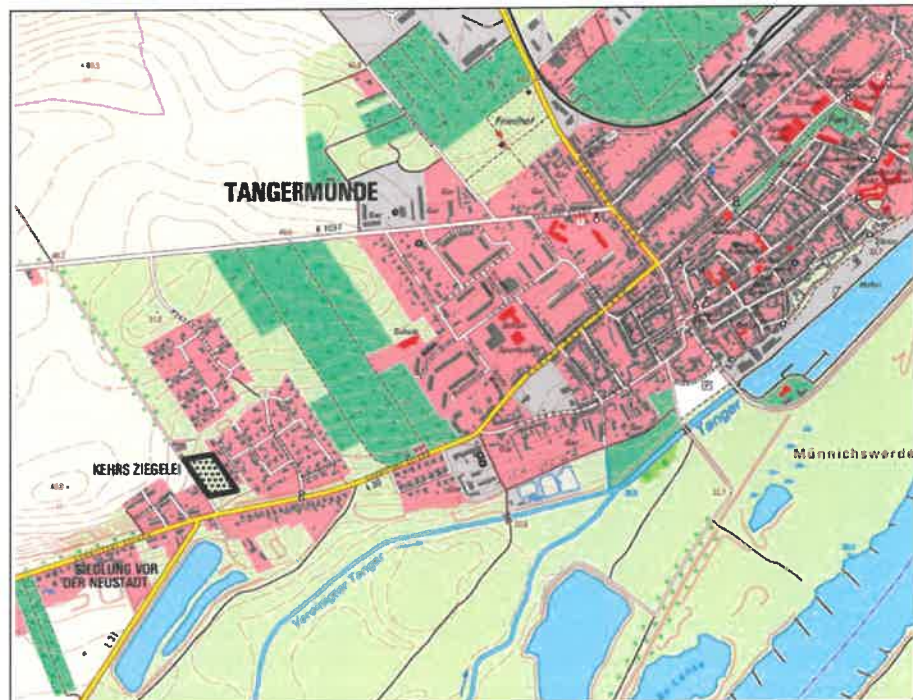
zu Punkt 4)

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. Mit Beschluss des Stadtrates Tangermünde vom 27.11.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB festgelegt. Der Beschluss wurde im 01.12.2019 bekannt gemacht.

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

Lage in der Stadt Tangermünde



© GeoBasis-DE /  
LvermGeo LSA  
2019, G01-  
5010849-2014-5

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 428/209, Flur 3
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 208/43, 208/44, 208/6, 208/39, 208/40, 208/37, 208/38, 208/35, 208/36, 208/7, 208/5 der Flur 3,
- im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 2207 und 2206, Flur 3

- im Westen durch die Ostgrenze der Straße Am Hohlen Weg, Flurstück 31, Flur 2 (alle vorgenannten Flurstücke Gemarkung Tangermünde).

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an. Der Bebauungsplan Das Lorenzsche Feld – Lüderitzer Straße erstreckt sich bis zur Ostgrenze des Kiebitzringes. Die angrenzenden Flurstücke sind dem unbeplanten Innenbereich zugehörig.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden Wohnbebauung der Grundstücke Am Hohlen Weg 3 und 4
- im Osten, Süden und Südwesten Wohnbebauung
- im Nordwesten landwirtschaftliche Nutzflächen

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

#### 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

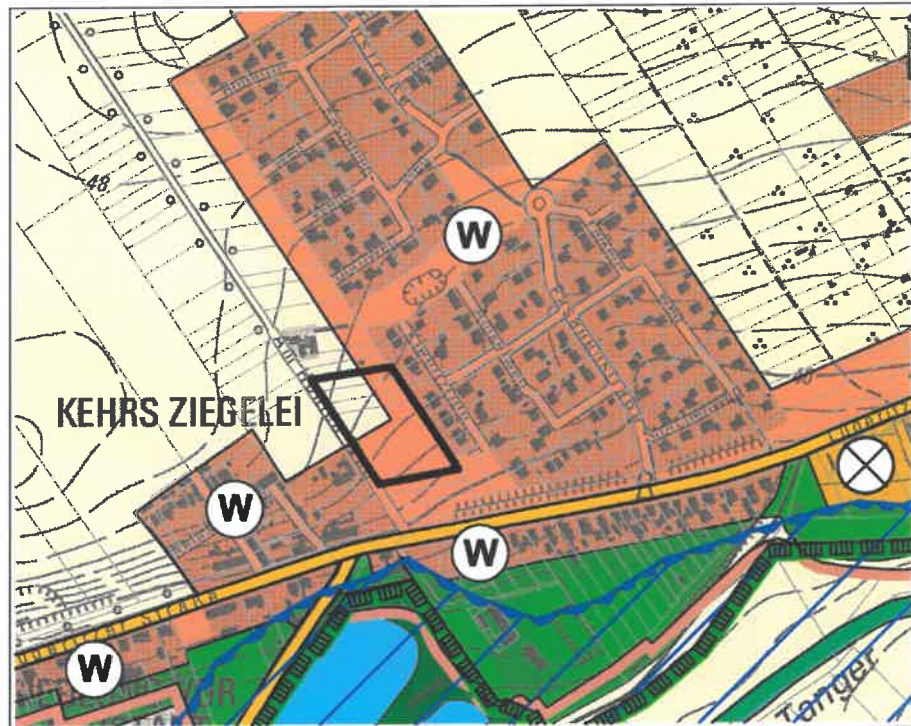
Der Flächennutzungsplan der Stadt Tangermünde vom 23.05.2012 stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar.

Das Plangebiet stellt nur einen kleinen Ausschnitt der Wohnbaufläche im Westen von Tangermünde dar. Gemäß einer überschläglichen Einschätzung umfasst die im Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellte Fläche ca. 5.200 m<sup>2</sup> und die als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche ca. ein Drittel des Gebietes. Dieses Verhältnis ist jedoch unmaßgeblich, da die Fläche ins Verhältnis zur Gesamtgröße der in Tangermünde dargestellten Wohnbaufläche zu setzen ist. Runkel in Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar zu § 8 Rn.29 führt zur Verbindlichkeit von Darstellungen des Flächennutzungsplanes aus: "Darstellungen sind "grobmaschiger" als Festsetzungen, das regelmäßige Fehlen der Parzellenschärfe verleiht ihnen schon in räumlicher Hinsicht einen geringeren Grad an Verlässlichkeit. Eine rechtssatzmäßige Verbindlichkeit kommt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auch nicht im Verhältnis zur Gemeinde gemäß § 8 Abs.2 Satz 1 ... zu. ... Die insoweit kraft ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung gegebene Bindungswirkung ist nicht im Sinne einer rechtssatzmäßigen Anwendung ("Vollzug") der einzelnen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sondern als planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption der Gemeinde zu verstehen (vgl. BVerwG Beschl.v. 20.07.1990 -4N 3/88)." Runkel a.a.O. führt in Rn. 36 weiter aus: "Mit dem Begriff des Entwickelns ist eine gewisse Freiheit der Gestaltung verbunden. ... Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen abweichen, und zwar von Art und Maß innerhalb der jeweiligen flächenmäßigen Darstellungen als auch von den räumlichen Abgrenzungen." Weiter führt Runkel a.a.O. in Rn. 37 ein Fallbeispiel an: "Wird aus einem im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Gebiet durch Bebauungsplan ein reines Wohngebiet ausgewiesen, so ist für die Frage des "Entwickelns" im Sinne des § 8 Abs.2 Satz 1 die Größenordnung, in der der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, maßgebend. Dabei kann es je nach den Umständen des Einzelfalles darauf ankommen, in welchem Verhältnis die Größe des Baugebietes zur Größe des gesamten Gemeindegebietes oder eines Ortsteiles steht. Handelt es sich lediglich um "Randflächen", kann noch von einem "Entwickeln" ausgegangen werden, anderenfalls wird diese Grenze überschritten." Vorliegend handelt es sich in Bezug zur Wohnbaufläche in Tangermünde unzweifelhaft bei den 2.500 m<sup>2</sup> um eine solche Randfläche, die noch im Rahmen des Entwickelns bleibt. Gemäß dem Urteil des VGH Mannheim vom 02.02.2001 3S 1000/99 wurde ein beachtlicher Verstoß gegen das Entwicklungsgebot selbst bei einem Wohngebiet mit 28 Bauplätzen auf einer Fläche für die Landwirtschaft nicht erkannt. Dies wäre sicher im Verhältnis zur Größe der Stadt Tangermünde deutlich zu viel, aber die Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> bleibt unzweifelhaft im Rahmen des Entwickelns.

Hilfsweise wird klargestellt, dass auch bei einer abweichenden Einschätzung, dass der Plan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sei, die Planung zulässig wäre. Da der Bebauungsplan

nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt wird, kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Gleichwohl ist zu prüfen, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben. Der Flächennutzungsplan wäre in diesem Fall redaktionell zu ändern. Dies könnte nachgeholt werden, falls eine gerichtliche Entscheidung feststellt, dass das Entwicklungsgebot nicht eingehalten sei.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Tangermünde



© GeoBasis-DE /  
LvermGeo LSA  
2019, G01-  
5010849-2014-5

## 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erheblich betroffen. Der Bebauungsplan ist gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde nicht raumbedeutsam.

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 dokumentiert. Tangermünde ist im Regionalen Entwicklungsplan als Grundzentrum festgelegt. In den zentralen Orten sind bedarfsgerecht Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Das Plangebiet dient der Deckung des Wohnbauflächenbedarfes des Grundzentrums. Die bis zum Jahr 2025 im Flächennutzungsplan bilanzierte Anzahl der Bauplätze wird nicht überschritten.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzungen im Bestand**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,84 Hektar. Das Flurstück 432/209 wurde durch einen Bauträger erworben, der die Erschließung des Plangebietes durchführt. Die Flurstücke 429/209, 430/209, 431/209 befinden sich einheitlich in Privatbesitz. Sie werden privatrechtlich erschlossen.

Das Flurstück 432/409 wurde ackerbaulich genutzt. Die Bewirtschaftung wurde bereits vor mehreren Jahren eingestellt. Auf der Fläche haben sich Gras- und Staudenfluren mit einer beginnenden Verbuschung ausgebildet. Die anderen Flurstücke werden gartenbaulich bzw. als Kurzumtriebsplantage genutzt und sind aktiv in Nutzung.

#### **3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen**

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet oberflächlich Salmtieflehm Fahlerden an. Die Umgebung des Plangebietes ist bebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.

Bei den Lehm- und Salmtieflehm Fahlerden handelt es sich um sickerwasserbestimmte Böden. Aufgrund der bindigen Oberschichten des Geschiebemergels sind die Versickerungsbedingungen für Niederschlagswasser trotz des großen Grundwasserflurabstandes von 15 – 20 Metern ungünstig. Für das Plangebiet ist eine Niederschlagswasserkanalisation vorgesehen. Soweit für Bauvorhaben durch die Bauherrn eine Niederschlagswasserversickerung geplant wird, muss durch entsprechende Untersuchungen des Untergrundes im Rahmen von Baugrunduntersuchungen, vorab und standortkonkret nachgewiesen werden, dass die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 (wie ausreichende Lockergesteinsmächtigkeit, geeigneter kf-Wert, ausreichend tiefe Lage des Grundwasserspiegels auch in regenreichen Jahreszeiten) auf dem Baugrundstück gegeben sind.

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### archäologische Belange

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und die untere Denkmalbehörde teilen mit, dass das Vorhaben ein archäologisches Denkmal (Ortsakte Tangermünde-Süd, Fundplatz Nr.2 jungsteinzeitliches Gräberfeld, bronzezeitliches Brandgräberfeld, eisenzeitliche Siedlung) tangiert. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Das Vorhaben befindet sich zudem im so genannten Altsiedelland. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Eisenzeit, der Kaiser-/ Völkerwanderungszeit und des Mittelalters von regionaler und überregionaler Bedeutung zutage. Aufgrund der topographischen Situation im Elbhochuferbereich, 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 erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein. Aus diesen Gründen, und um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch archäologische 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.

Bei Bodenbewegungen im Plangebiet ist zuvor die denkmalrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal, 39576 Stendal, Hospitalstraße 1-2 zu beantragen (§ 14 Abs.1 und 2 DenkSchG LSA). Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkSchG LSA).

#### **4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

##### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

###### reine Wohngebiete

Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO dienen dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet ausschließlich Wohnnutzungen einzuordnen. Dies schließt nicht aus, dass ausnahmsweise die in § 3 Abs.3 BauNVO angeführten Nutzungen zugelassen werden können. Hierzu gehören auch Räume in Gebäuden für freie Berufe.

In reinen Wohngebieten sind gemäß § 3 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude und
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den allgemein zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet und gewährleistet die für die Anwendung des § 13b BauGB zu beachtenden Voraussetzungen.

###### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, der Geschossigkeit und der Firsthöhe festgesetzt. Aufgrund der städtischen Randlage wird eine aufgelockerte Bebauung angestrebt. Die Grundflächenzahl wird daher mit 0,3 festgesetzt. Sie bleibt unter dem zulässigen Höchstwert nach § 17 der BauNVO.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise (sogenannte Stadtvillen). Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist nicht erforderlich. Diese ergibt sich aus der Multiplikation der Grundflächenzahl mit der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein mit 10 Meter. Dies soll

gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein ausgebautes Dachgeschoss entsteht. Dies würde dem angestrebten Charakter als Einfamilienhausgebiet widersprechen. Diesem Ziel dient auch die textliche Festsetzung, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind.

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

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise mit der Beschränkung auf Einzelhäuser festgesetzt. Diese sichert die am Standort städtebaulich gewünschte 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. Die überbaubare Fläche wurde offen gestaltet und nur die bauordnungsrechtlich notwendigen Grenzabstände von drei Metern zu den Gebietsaußengrenzen berücksichtigt. Drei Meter wurden auch gegenüber den Erschließungsstraßen als Abstand festgesetzt um den Charakter als Einfamilienhausgebiet mit Vorgärten zu sichern. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch auch Winkelbungalows errichten können.

Textlich wurde ein Mindestabstand von Garagen zur Ostgrenze und zu den Straßen von 3 Meter festgesetzt. Dies soll gewährleisten, dass Garagen nicht unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und hierdurch das Ortsbild an den Straßen beeinträchtigen. Weiterhin grenzen im Osten dicht bebaute Reihenhäuser mit kleinen Gartenflächen an. Diese sollen durch eine angrenzende Garagenbebauung nicht zusätzlich verschattet werden. Carports gehören gemäß § 1 Abs.1 der Garagenverordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GaVO LSA) in Verbindung mit § 2 Abs.2 BauO LSA zu den Garagen und fallen damit ebenfalls unter diese Regelung.

#### **4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in den Einzelhäusern zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.

#### **4.4. Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung für öffentliche Stellplätze und als Zufahrtsbereich**

Im Plangebiet sind insgesamt ca. 8 Baugrundstücke geplant. Davon sollen 5 bis 6 Grundstücke über die öffentliche Erschließungsanlage von Süden erschlossen werden. Diese beinhaltet einen Wendehammer, der für ein geordnetes Wenden des dreiachsigen Müllfahrzeuges dimensioniert wurde. Der Wendehammer schließt den Kiebitzring ab und ermöglicht eine geordnete Erschließung des Gebietes. Vom Wendehammer abgehend wurde eine Stichstraße mit einer Länge von ca. 36 Metern eingeordnet, die das Flurstück 432/209 so erschließt, dass 5 bis 6 Grundstücke angeordnet werden können. Diese Stichstraße soll durch die Müllabfuhr nicht angefahren werden. Die Entsorgungsbehälter sind am Wendehammer am Abholtag bereitzustellen. Die drei nördlichen Grundstücke werden über eine privatrechtliche Zuwegung vom Kiebitzring erschlossen. Die Straße Am Hohlen Weg ist öffentlich gewidmet. Eine Anbindung an diese Straße wird jedoch durch eine hohe Böschung gegenüber dem Plangebiet erschwert.

Eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Stellplätze und Zufahrt für die beiden südlich angrenzenden Flurstücke wurde südlich der Erschließungsstraße eingeordnet. Dies sichert die Bereitstellung von Stellplätzen für Besucher des Plangebietes und die Zufahrt zu den Flurstücken 2206 und 2207. Diese Flurstücke werden bisher vom Wendehammer auf dem Flurstück 432/209 erschlossen. Da dieser Wendehammer verschoben werden soll, ist eine Sicherung der Erschließung der südlich angrenzenden Grundstücke über die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung als Zufahrt erforderlich.

#### **4.5. Öffentliche Grünflächen**

Im Süden wird im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage mit Weg eingeordnet. Die Schmutz- und Niederschlagswasserkanalisation des Plangebietes muss durch eine Anbindung an den Kanal in der Straße Am Hohlen Weg erfolgen. Diese Führung des Schmutz- und Niederschlagswasserkanals soll im öffentlichen Raum eingeordnet werden. Hierfür wurde eine öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebietes eingeordnet. Innerhalb der Grünfläche soll eine fußläufige Anbindung an die Straße Am Hohlen Weg erfolgen.

#### **4.6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die offene Landschaft an. Zum Schutz des Landschaftsbildes und als artenschutzrechtliche Maßnahme wurde festgesetzt, dass entlang der Straße Am Hohlen Weg eine Gehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen ist. Die Maßnahme basiert auf der Empfehlung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Sie wurde hinsichtlich der Artenauswahl, der Pflanzdichte, der Pflanzqualität und des Pflanzzeitpunktes auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Stendal ergänzt.

Weiterhin wurde festgesetzt, dass die Flächen entlang der Straßen und außerhalb der Baugrenzen gärtnerisch zu gestalten und Kies- oder Schotterbeete nicht zulässig sind. Kies- und Schotterbeete tragen wie versiegelte Flächen zur Aufheizung des Mikroklimas bei Sonneneinstrahlung bei. Grünflächen wirken dieser Entwicklung entgegen.

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

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen:

- die Herstellung der Erschließung des Baugebietes einschließlich der öffentlichen Grünflächen gemäß einer mit der Stadt Tangermünde abgestimmten Erschließungsplanung
- die Verlegung der Leitungen und Kanäle der Ver- und Entsorgung in den Erschließungsstraßen

Die Kosten der vorstehenden Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet beziffert. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über einen Vorhabenträger, der mit der Stadt Tangermünde einen Erschließungsvertrag abschließt. Der Erschließungsvertrag beinhaltet die Übernahme aller Kosten der Entwicklung und Erschließung des Baugebietes, so dass für die Stadt Tangermünde hierfür keine haushaltswirksamen Kosten entstehen.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **6.1. Erschließung**

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies kann gewährleistet werden.

#### Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.4. der Begründung dargelegt. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen und ergänzenden Erschließungen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

#### Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung sind die Stadtwerke Tangermünde. Das Plangebiet ist trinkwasserseitig noch nicht erschlossen. Es müssen neue Versorgungsleitungen in den Erschließungsstraßen hergestellt werden. Die erforderlichen Abstimmungen finden im Rahmen der Erschließungsplanung statt.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Es müssen neue Versorgungsleitungen in den Erschließungswegen hergestellt werden. Die erforderlichen Abstimmungen finden im Rahmen der Erschließungsplanung statt.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet gasseitig nicht erschlossen. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Im Plangebiet sind keine Telekommunikationskabel vorhanden. Die Abstimmungen hierzu erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. 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. Eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert. Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet im Rahmen der Erschließungs- und Straßenausbauplanung eine Leitungstrasse in einer Breite von 0,3 Meter für Telekommunikationsleitungen vorzusehen.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Abfallentsorgung Landkreis Stendal Dienstleistungsgesellschaft mbH. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden. Die Entsorgungsbehälter sind am Abfuhrtag am Wendehammer bereit zu stellen.

- Träger der Schmutzwasserbeseitigung sind die Stadtwerke Tangermünde. Das Plangebiet ist bezüglich der Schmutzwasserkanalisation noch nicht erschlossen. Es müssen neue Kanäle in den Erschließungsstraßen hergestellt werden.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung sind die Stadtwerke Tangermünde. Im Plangebiet wird ein Niederschlagswasserkanal zur Straßenentwässerung hergestellt der so dimensioniert wird, dass er auch das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke aufnehmen kann. Niederschlagswasserrückhaltungen sind gemäß der vorliegenden Berechnungen nicht erforderlich bzw. können über Staukanäle erfolgen.

Zur Brandbekämpfung ist ausreichend Löschwasser vorzuhalten. Der erforderliche Löschwasserbedarf richtet sich nach der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung. Mindestens 800 Liter/Minute Löschwasser sind für den Zeitraum von mindestens zwei Stunden sicherzustellen. Die Löschmittelmenge muss innerhalb des Löschbereiches (maximal 300 Meter zum Objekt) zur Verfügung stehen, hierbei sind die verfügbaren Zufahrten und Wege für die Feuerwehr zu berücksichtigen. Die Bereitstellung von Entnahmestellen für das Plangebiet erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

## **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).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a i.V.m. § 13b Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Hohlen Weg" der Stadt Tangermünde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

### **6.2.1. Belange von Natur und Landschaft**

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13a i.V.m. §13b Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 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 suspendiert. Dies erfolgte gemäß § 13b BauGB auch für Flächen, die an den Innenbereich angrenzen bis zu einer Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup>. Hintergrund dieser Regelung ist der erhebliche Wohnbauflächenbedarf in Deutschland.

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 § 13a i.V.m. §13b BauGB erforderlich. Dies erfolgt durch eine Maßnahme des Artenschutzes, die auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse festgesetzt wurde. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen, die durch die Planung erwartet werden, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (IHU Geologie und Analytik Stendal GmbH, September 2020) erarbeitet.

Im Rahmen einer ausführlichen Prüfung wurde festgestellt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Hohlen Weg" in der Stadt Tangermünde bei Berücksichtigung und Einbeziehung der in den Plan aufgenommenen Maßnahme der Heckenanpflanzung zur Vermeidung von Konflikten (Vermeidung und Minderung) für die prüfrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-

Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG nicht erfüllt werden.

#### 6.2.2. Belange des Hochwasser-, Gewässer- und Grundwasserschutzes

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 Abs.2 WHG und außerhalb eines vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 Abs.3 WHG. Ferner liegt das Plangebiet in keinem Risikogebiet nach § 78b WHG.

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 sehr hoch eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

#### 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 die Abfallentsorgung Landkreis Stendal Dienstleistungsgesellschaft mbH 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.

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen Immissionsbelastungen ausgesetzt.

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


Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Hohlen Weg" in der Stadt Tangermünde steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Hierfür werden Grundstücke in Anspruch genommen, die derzeit teilweise dem Außenbereich angehören. Die Belange von Natur und Landschaft werden damit beeinträchtigt. Dies ist erforderlich, um bedarfsgerecht Wohnbauflächen für den

Einfamilienhausbau zur Verfügung zu stellen. Diesem Belang wird durch die Stadt Tangermünde der Vorrang eingeräumt.  
Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

## 8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	8.398 m <sup>2</sup>
• reine Wohngebiete	7.122 m <sup>2</sup>
(darin enthalten Flächen für Anpflanzungen 327 m <sup>2</sup> )	
• Straßenverkehrsflächen	628 m <sup>2</sup>
• Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung als Stellplatzanlage und Zufahrtsbereich	163 m <sup>2</sup>
• öffentliche Grünflächen	485 m <sup>2</sup>

Tangermünde, Februar 2021

  
Pyrdok  
Bürgermeister

