

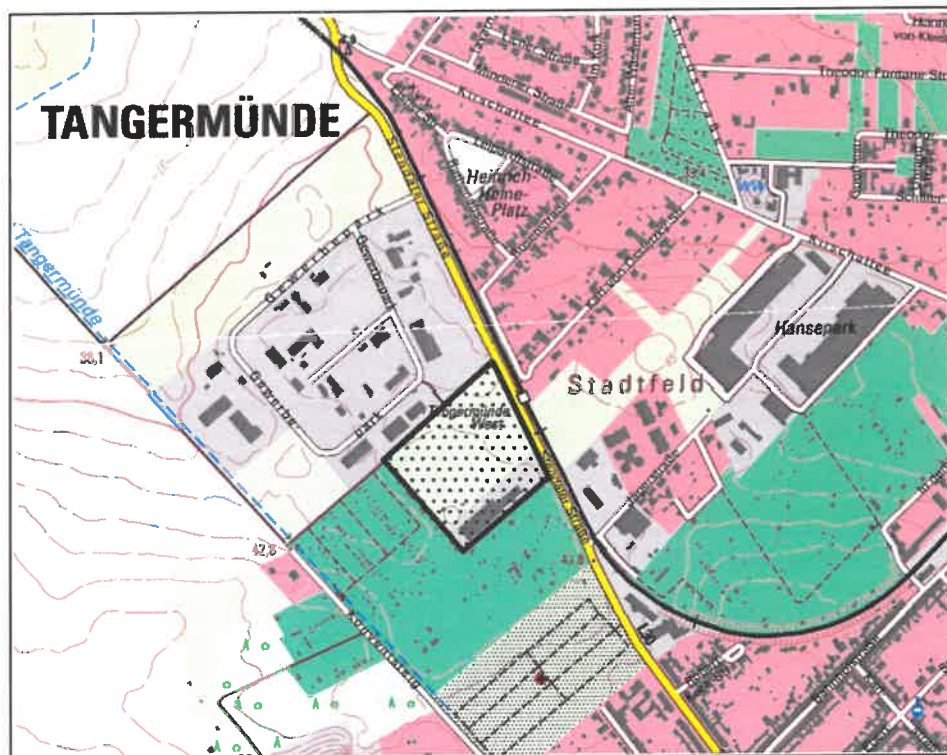


Bauleitplanung der Stadt Tangermünde

Landkreis Stendal

Bebauungsplan "Wohngebiet Stendaler Straße" mit örtlicher Bauvorschrift im Verfahren nach § 13a BauGB

Urschrift



© GeoBasis-DE / LvermGeo LSA, 2021, G01-5010849-2014-5

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen zur Erarbeitung des Bebauungsplanes	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
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 Verkehrsanlagen, Stellplätze, Ausschluss von Ein- und Ausfahrten	11
4.5. Nutzung der Flächen, die von Wohnbebauung freizuhalten sind	11
4.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – öffentliche Grünflächen	12
4.7. Private Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
4.8. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen	13
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	13
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	14
6.1. Erschließung	14
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
6.2.1. Belange der Eingriffsregelung	15
6.2.2. Belange des Artenschutzes	16
6.2.3. Belange des Gewässer- und Grundwasserschutzes	16
6.2.4. Belange der Abfallbeseitigung	17
6.2.5. Belange der Luftreinhaltung	17
6.2.6. Belange der Lärmbekämpfung	17
7. Private Belange	18
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	18
9. Flächenbilanz	19

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wohngebiet Stendaler Straße" mit örtlicher Bauvorschrift Stadt Tangermünde

1. Grundlagen zur Erarbeitung des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S.440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S.150)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S.128)

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

planerische Grundlagen

- Erschließungskonzept für das Plangebiet, Ingenieurbüro Hofer / Ingenieurbüro Hübner und Münder, 12.10.2023
- Stellungnahme des Landkreises Stendal zum Erschließungskonzept, 04.04.2024
- Stellungnahme der Landesstraßenbaubehörde zum Erschließungskonzept, 14.05.2024
- Verkehrszählung Stendaler Straße, Stadt Tangermünde, 01.06.2021-08.06.2021
- denkmalrechtliche Genehmigung des Landkreises Stendal, 04.07.2024
- Altlastenerkundung, IHU Stendal, 13.02.2020
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stendal zur Archivierung des Altlastenverdacht, 11.11.2021
- Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen, IHU Stendal, Juni 2023
- Schalltechnisches Gutachten, Eco Akustik, 26.04.2022
- Faunistisch-floristische Kartierungen, Kartierbericht, Stadt und Land Planungsgesellschaft, Juli 2024
- Stellungnahme des Landkreises Stendal zur Hecke nördlich des Plangebietes, 04.11.2024
- Genehmigung des Landkreises Stendal zur Beseitigung der Gehölze nach Gehölzschutzverordnung, 07.12.2021

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Das Wohngebiet Stendaler Straße umfasst Flächen des ehemaligen Technikstützpunktes der LPG Tangermünde und Lagerhallen der ehemaligen Bäuerlichen Handelsgesellschaft (BHG) an der Stendaler Straße. Auf dem Gelände befanden sich die Traktorenhalle, eine Werkstatt, die Tischlerei und Abstellflächen der LPG sowie die Bergehalle und das Lagergebäude der BHG zur Lagerung von Erbsen. Die Nutzung durch die LPG wurde nach 1990 eingestellt. Die Gebäude wurden in den Jahren 2006 und 2023 abgebrochen. Im Jahre 2023 wurden umfangreiche Fundamentreste und Oberflächenbefestigungen in Vorbereitung der vorliegenden Planung rückgebaut. Die Flächen wurden aufgrund der Vornutzung als Altlastenverdachtsflächen geführt. Teilflächen wurden 2011 und die verbleibenden Flächen im Jahr 2021 auf Grundlage einer Vorerkundung (IHU Geologie und Analytik vom 13.02.2020) aus dem Altlastenkataster entlassen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tangermünde in der Fassung der 1.Änderung stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Das Plangebiet des Bebauungsplanes stellt das wesentliche Potential der Innenentwicklung in Tangermünde für den Wohnungsbau dar. Die Fläche befindet sich unmittelbar am Haltepunkt Tangermünde West der Bahnstrecke Tangermünde-Stendal. Sie ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Für die Entwicklung der Fläche wurde die S-Immobilien-Gesellschaft Stendal GmbH als Erschließungsträger gewonnen, die die Flächen erworben hat. Der Erschließungsträger 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 überwiegend für diesen Zweck genutzt werden. Insgesamt können im Plangebiet 37 Bauplätze für Einfamilienhäuser und eine Reihenhäuseranlage entstehen. Nachdem die Baugebiete Lorenzsche Feld Teilbereich Nord und Feodorapark ausgelastet sind, können mit dem Plangebiet bedarfsgerecht Bauplätze für ortsansässige Familien bereitgestellt werden.

Im Rahmen der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken für die Stadt Tangermünde mit insgesamt 147 Bauplätzen ermittelt. Das Plangebiet deckt einen Teil des berechneten Bedarfes.

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 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Er dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen.

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

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet war mit dem ehemaligen Technikstützpunktes der LPG Tangermünde und den Lagergebäuden der BHG bebaut. Im Rahmen der Vermessung des Geländes wurden umfangreiche Versiegelungen und Fundamentreste festgestellt, die mit dem Abbruch der verbliebenen Gebäude im Jahre 2023 beseitigt wurden. Die Planung beinhaltet eine Wiedernutzbarmachung ehemals baulich genutzter Bereiche im Siedlungsbereich der Stadt Tangermünde. Die Maßnahme entspricht den Zielen der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden. Die Voraussetzung für eine Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB ist grundsätzlich gegeben.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 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 "Wohngebiet Stendaler Straße" in der Stadt Tangermünde beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 11.011 m² und bleibt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² ab dem eine Vorprüfung erforderlich ist.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel 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 BauGB sind somit gegeben. Gemäß dem Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 30.10.2019 soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Die im Aufstellungsbeschluss enthaltene Bezugnahme auf § 13b BauGB ist nicht erforderlich.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

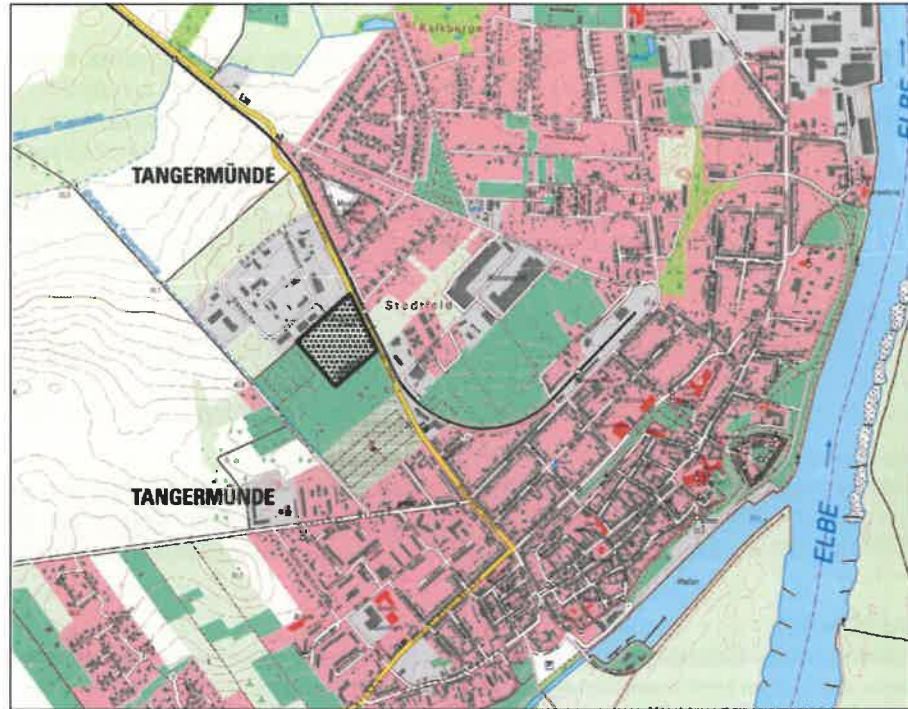
Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Nordwesten durch die Südostgrenze des Flurstücks 1985/7
- im Nordosten durch die Südwestgrenze des Flurstücks 2097 (Landesstraße L30 – Stendaler Straße)
- im Südosten durch eine Parallele 2,5 Meter südöstlich der Nordwestgrenze des Flurstücks 1493/9, nach 29 Meter auf dessen Nordostgrenze verspringend und weiter auf der Nordostgrenze der Flurstücke 1880/9, 1879/9, 1126/9, 1127/9, 1128/9, 1129/9, 1130/9 und 1131/9
- im Südwesten durch die Nordwestgrenze der Flurstücke 9/12 und 279
(alle vorgenannten Flurstücke Flur 3, Gemarkung Tangermünde).

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 2247 und Teile des Flurstücks 1493/9 der Flur 3. Der Aufstellungsbeschluss bezieht noch die Flurstücke 466 und 1493/9 vollständig in den Geltungsbereich mit der Zielsetzung der Entwicklung einer Kindertagesstätte und eines zentralen

Spielplatzes ein. Diese Vorhaben wurden zunächst zurückgestellt. Ein Bebauungsplan für diesen Teilbereich oder eine Erweiterung des Bebauungsplanes soll bei Bedarf in einem separaten Verfahren aufgestellt werden.

Lage in der Stadt
Tangermünde



©GeoBasis-DE/
LvermGeo ST/
dl-de/by-2-0
([www.govdata.de/
dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Nordwesten das Gewerbegebiet Stendaler Straße
- im Nordosten die Stendaler Straße (L30), angrenzend die Bahnlinie Tangermünde-Stendal und östlich Wohnbebauung und innerörtliche Freiflächen, weiter im Südosten die Straßenmeisterei an der Jägerstraße
- im Südosten Gärten und Grabeland (teilweise brachliegend)
- im Südwesten die Kleingartenanlage "Zur Erholung" Tangermünde e.V.

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen bestehen zwischen dem Gewerbegebiet Stendaler Straße und dem in Aufstellung befindlichen Wohngebiet. Um eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung durch die heranrückende Wohnbebauung zu vermeiden, wird zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet eine 6 Meter hohe Lärmschutzwand errichtet. Der Sachverhalt wird unter den Punkten 4.6. und 6.2.6 der Begründung erläutert.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tangermünde in der Fassung der 1.Änderung stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen und als Grünflächen dar. Die allgemeinen Wohngebiete und die Grünflächen werden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Tangermünde



© GeoBasis-DE/LvermGeo
ST/dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen. Der Bebauungsplan ist gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde 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 Bedarfsberechnung erfolgte im Rahmen der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat festgestellt, dass der Bebauungsplan mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 3,43 ha. Das geplante Baugebiet wurde zu einem Flurstück 2247 zusammengelegt, das sich im Eigentum des Bauträgers befindet, der die Erschließung des Plangebietes durchführt.

Auf dem Flurstück befanden sich der ehemalige Technikstützpunkt der LPG Tangermünde, ein Schafstall und landwirtschaftliche Lagergebäude der Bäuerlichen Handelsgesellschaft BHG. Die beiden bis 2023 vorhandenen Gebäude des Erbsenlagers und der Bergehalle wurden als Lagergebäude für landwirtschaftliche Produkte genutzt. Sie wurden im Jahre 2023 abgebrochen. Die Traktorenhalle und die Schafstall und die Tischlerei standen seit 1992 leer und verfielen. Ca. 2006 erfolgte der Abbruch der Gebäude. Die noch vorhandenen Oberflächenbefestigungen und Fundamente wurden im Jahre 2023 beseitigt. Auf den Flächen hatte sich eine Ruderalvegetation entwickelt, die teilweise die Bodenplatten, Befestigungen und Fundamente überwuchert hat. Im Zuge der Ruderalisierung entwickelten sich Gehölze, die mit Genehmigung des Landkreises Stendal vom 07.12.2021 beseitigt wurden. Das Plangebiet stellt sich derzeit als Offenlandfläche mit ruderaler Vegetation aus überwiegend ein- und zweijährigen Arten dar.

Zwei 1 kV Freileitungen sind örtlich noch vorhanden, die im Rahmen der Erschließung verkabelt werden sollen.

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 natürlichen Bodenverhältnisse sind jedoch durch anthropogene Einflüsse stark verändert.

Gemäß der Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen (IHU Stendal, Juni 2023) befinden sich im Plangebiet oberflächlich Aufschüttungsböden und Oberflächenbefestigungen. Die Schichtenfolge umfasst oberflächennah Sand oder sandige Aufschüttungen über Geschiebelehm und Mergel, der teilweise bereits ab einer Tiefe von 0,6 Meter und teilweise erst bei einer Tiefe von 2,4 Meter beginnt. Hier sind zwischen dem Oberboden und dem Geschiebemergel Decksande vorhanden. Der Gutachter stellt fest, dass teilweise Aufschüttungsböden unzureichender Tragfähigkeit vorhanden sind, die ausgetauscht werden müssen.

Grundwasser wurde bei den niedergebrachten Bohrungen bis 5,2 Meter Tiefe nicht angetroffen. Das Grundwasser ist durch bindige Deckschichten geschützt. Aus baugrundtechnischer Sicht ist der Standort für eine Versickerung des Niederschlagswassers überwiegend nicht geeignet. Die Entwässerungsplanung sieht daher eine Niederschlagswasserkanalisation vor. An die Niederschlagswasserkanalisation sind auch die privaten Baugrundstücke anzuschließen.

Das Plangebiet war bis zum Jahr 2011 vollständig als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster registriert. Im Jahre 2011 erfolgte die Entlassung einer Teilfläche aus dem Altlastenverdacht. Aufgrund einer Vorerkundung durch das Büro IHU Stendal vom 13.02.2020 wurden relevante Belastungen (Z2 und Z1.1) nur bei den baulichen Anlagen festgestellt, die inzwischen abgebrochen und beseitigt wurden. Mit Schreiben vom 11.11.2021 hat der Landkreis Stendal festgestellt, dass im Jahr 2011 das Flurstück 489 und im Jahre 2021 die Flurstücke 488 und 490 aus dem Verdacht einer Altlast entlassen und archiviert wurden. Die Flurstücke 489, 488 und 490 bilden das jetzige Flurstück 2247, welches somit nicht mehr als Altlastenverdachtsfläche geführt wird.

archäologische Belange

Gemäß der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Vorhabenbereich Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege und der archäo-

logischen Denkmalpflege nicht betroffen. Jedoch muss auch außerhalb bekannter archäologischer Fundstellen jederzeit mit dem Auftreten neuer Befunde und Funde gerechnet werden. Neu entdeckte archäologische Bodenfunde sind der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal unverzüglich zu melden. Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Die Wochenfrist dient dazu bei in Erde oder Wasser gefundenen Sachen eine eventuelle Denkmaleigenschaft gegebenenfalls mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Denkmalfachamt bis zum Ablauf einer Woche festzustellen (§ 9 Abs.3, § 17 Abs.3 DenkmSchG LSA). Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs.1 und Abs.2 und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs.1 DenkmSchG LSA. Die Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden. (§ 14 Abs.9 S.3 DenkmSchG LSA)

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung ermöglicht auch nichtstörende kleinere Handwerksbetriebe und Läden zu integrieren, um monostrukturierte Gebiete zu vermeiden.

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 Zwecke

Das Plangebiet wird überwiegend über Wohnstraßen mit einer geringen Breite erschlossen. Es eignet sich daher nicht für Anlagen und Einrichtungen, deren Funktion und Wirkung über das Plangebiet hinausgeht. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke haben in der Regel Einzugsbereiche, die deutlich über das Plangebiet hinausgehen. Sie werden daher nur ausnahmsweise zugelassen. Über die ausnahmsweise Zulässigkeit kann eine Prüfung der Einrichtungen im Einzelfall erfolgen, ob eine Gebietsversorgungsfunktion gegeben ist und sie daher zugelassen werden können oder nicht zulässig sind, wenn ihr Einzugsradius den Gebietsbezug deutlich überschreitet. Die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weisen in der Regel keinen Gebietsbezug auf und werden daher generell aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

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 innerstädtischen Lage ist eine stärkere Verdichtung des Gebietes städtebaulich sinnvoll. Die Grundflächenzahl wird daher mit 0,4 festgesetzt. Sie entspricht dem Orientierungswert nach § 17 der BauNVO. Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bau-

weise (sogenannte Stadtvillen) auf den Teilflächen 1 bis 3 und die Errichtung einer Reihenhausanlage auf der Teilfläche 4. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde verzichtet. Sie 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 für die Teilflächen 1 bis 3, in denen Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zulässig sind, auf 10 Meter. Dies soll gewährleisten, dass bei einer Zwei Geschossigkeit 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 in den Teilflächen 1 bis 3 keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind.

Von den vorstehenden Einschränkungen ausgenommen ist die unmittelbar an die Stendaler Straße angrenzende, in der Planzeichnung als Teilfläche 4 bezeichnete Baufläche. Zur Abschirmung des Plangebietes vom Straßenlärm ist auf der Teilfläche 4 die Errichtung von Reihenhäusern vorgesehen, die neben zwei Vollgeschossen ein zusätzliches Nichtvollgeschoss aufweisen können. Die zulässige Firsthöhe wurde für die Teilfläche 4 auf 12 Meter erhöht. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof ist hier eine größere Verdichtung der Bebauung sinnvoll. Durch eine geschlossene Reihenhause bebauung werden die hinterliegenden Gebäude geringeren Lärmeinflüssen ausgesetzt.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für die Teilflächen 1 bis 3 die offene Bauweise mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Diese sichert die am Standort städtebaulich überwiegend gewünschte Einfamilienhausbebauung.

Für die Teilfläche 4 wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt, um hier die Errichtung von Reihenhäusern in geschlossener Bauweise zu sichern, die eine bessere Abschirmung vom Lärm der Stendaler Straße ermöglichen.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Bebauung nicht erforderlich. Einzuhaltende Baufluchten sind an der Stendaler Straße nicht vorhanden. Für die Bereiche der freistehenden Einzel- oder Doppelhäuser ist eine Festsetzung von Baufluchten nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Die überbaubare Fläche wurde offen gestaltet. Zu den Gebietsaußengrenzen wurde ein Abstand von 5 Meter berücksichtigt, da Kleingärten und private Gärten angrenzen und diese nicht durch zu nah an die Grundstücksgrenze errichtete zweigeschossige Wohngebäude durch Einsicht in ihrer privaten Nutzung beeinträchtigt werden sollen. Gegenüber den Erschließungsstraßen wurde ein Abstand von 3 Meter 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 zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Dies soll gewährleisten, dass Garagen nicht unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und hierdurch das Ortsbild an den Straßen beeinträchtigen.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in den Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zulässigen Wohnungen je Einzelhaus auf maximal zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung und je Reihenhäuser auf eine Wohnung beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich ange-

strebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht in den Einzelhäusern durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.

4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen, Stellplätze, Ausschluss von Ein- und Ausfahrten

Im Plangebiet sind 37 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser und eine Reihenhausanlage vorgesehen. Gemäß den städtebaulichen Zielen der Stadt Tangermünde soll die Zuwegung zu den Grundstücken über Wohnwege erfolgen. Dies soll den Charakter des Gebietes als ruhige Wohnsiedlung sichern. Die Wohnwege 2 bis 5 sind gemäß der Erschließungskonzeption mit einer ausgebauten Straßenbreite von 4,0 Metern für eine Befahrung im Einrichtungsverkehr vorgesehen. Ein Abstellen von Pkw im Straßenraum ist nicht zulässig, da ein Passieren des Müllentsorgungsfahrzeuges nicht möglich ist. Die Straßenraumbreite der Wohnwege 2 bis 5 beträgt 6 Meter. Sie beinhaltet neben der ausgebauten Mischverkehrsfläche einen Randstreifen von 1,5 Meter, in dem die Straßenbeleuchtung eingeordnet werden soll und auf der anderen Straßenseite einen Randstreifen von 0,5 Meter.

Der Wohnweg 1 und die Anbindung des Wohnweges 1 an die Stendaler Straße sollen für den Begegnungsverkehr ausgebaut werden. Die Straßenraumbreite des Wohnweges 1 beträgt 9,5 Meter. Die Fahrbahnbreite ist in der Erschließungsplanung mit 6,0 Meter vorgesehen. Neben der Fahrbahn ist ein einseitiger Parkstreifen in Längsaufstellung im Straßenraum mit einer Breite von 2,0 Meter zuzüglich eines Ausstiegs- und Randstreifens von 1,0 Meter und auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Randstreifen von 0,5 Meter vorgesehen. Insgesamt können 16 Stellplätze entlang des Wohnweges 1 gebaut werden. Im Bereich der Anbindungen an die Stendaler Straße sind zusätzlich abgesetzte Gehwege auf der Nordseite der Straßenanbindungen vorgesehen.

Aufgrund der fehlenden grundstücksnahen Parkmöglichkeiten für Pkw im öffentlichen Raum der Wohnwege 2 bis 5 sind in den Teilflächen 1 bis 3 je Baugrundstück mindestens 2 Pkw-Stellplätze herzustellen, um den privaten Stellplatzbedarf zu decken.

Gemäß den Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger der Stendaler Straße (Landesstraße L30) sollen die beiden Anbindungen die Erschließung des Gebietes sichern. Direkte Zufahrten zu den Grundstücken der Teilfläche 4 von der Stendaler Straße wurden ausgeschlossen.

4.5. Nutzung der Flächen, die von Wohnbebauung freizuhalten sind

Entlang der Stendaler Straße sind gemäß dem schalltechnischen Gutachten (Eco Akustik, 26.04.2022) die Flächen bis zu einer Grundstückstiefe von ca. 10 Meter gemessen von der Straßenbegrenzung der Stendaler Straße dem Lärmpegelbereich V (Beurteilungspegel von 71 dB(A) bis 75 dB(A)) zu zuordnen. Diese Lärmpegel werden als gesundheitsschädlich eingestuft, so dass eine bauliche Nutzung für Wohnbebauung und Außenwohnbereiche auszuschließen ist, soweit nicht durch eine wirksame Abschirmung gewährleistet wird, dass die Richtwerte der TA Lärm für Außenwohnbereiche eingehalten werden. Für die Flächen bis zu einer Grundstückstiefe von ca. 10 Meter gemessen von der Straßenbegrenzung der Stendaler Straße wurde festgesetzt, dass diese von Wohnbebauung freizuhalten sind.

4.6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – öffentliche Grünflächen

An das Plangebiet grenzt nordwestlich das Gewerbegebiet Stendaler Straße an. Zur Abschirmung des Lärms des Gewerbegebietes ist gemäß dem schalltechnischen Gutachten (Eco Akustik, 26.04.2022) die Errichtung einer Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 6 Meter erforderlich, um trotz heranrückender Wohnbebauung den Bestandsschutz der gewerblichen Nutzungen zu gewährleisten. Die Lärmschutzanlage soll als begrünte Lärmschutzwand errichtet werden, die im Kern Erdstoffe enthält, auf denen in mehreren Ebenen Pflanzen wachsen und den Eindruck einer begrünten Wand vermitteln. Die Fundamentbreite dieser Wände beträgt ca. 2,9 Meter. Von den bestehenden Gehölzbereichen hält die Wand einen Abstand von 2 Meter ein, der als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Die Festsetzung der Lärmschutzanlage wurde mit einer öffentlichen Grünfläche überlagert, um zu verdeutlichen, dass es sich um eine vollständig begrünte Wand handeln soll, wie dies zum Beispiel das Rau R3 Extensiv Geosystem darstellt. Die öffentlichen Grünflächen beiderseits der Wand sind von Bäumen und Sträuchern freizuhalten, um eine Unterhaltung der Wand zu ermöglichen.

Die geplante Reihenhausanlage auf der Teilfläche 4 ist dem Verkehrslärm der Stendaler Straße ausgesetzt. Gemäß dem schalltechnischen Gutachten (Eco Akustik, 26.04.2022) sind im Bereich der überbaubaren Flächen Beurteilungspegel von ca. 61 dB(A) tags und ca. 55 dB(A) nachts zu erwarten. Die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden damit überschritten. Es sind erhöhte Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen zu stellen. Besonders hoch ist die Überschreitung in der Nachtzeit. Es wurde daher festgesetzt, dass zur Stendaler Straße ausgerichtet Schlafräume nur zulässig sind, wenn sie über schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten verfügen. Dies kann eine zentrale Lüftungsanlage für das Gebäude oder eine schallgedämmte Lüftungsöffnung sein. Auch für die Teilflächen 1 bis 3 sind bei freier Schallausbreitung Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm zu erwarten. Diese sollen durch die Reihenhausanlage abgeschirmt werden, weshalb für diese Flächen eine Einzelfallprüfung auf Grundlage des § 15 BauO LSA erforderlich ist.

Der Landkreis Stendal weist darauf hin, dass die Bauherren die entsprechende Nachweise der Berücksichtigung der Lärmpegelbereiche in den Bauvorlagen qualifiziert vorzulegen haben. Die erforderlichen Maßnahmen nach der Schallschutznorm DIN 4109 sind zu ermitteln und nachzuweisen. Die für die Ausführung notwendigen Nachweise müssen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Gegebenenfalls sind geeignete Fachplaner heranzuziehen (vergleiche § 53 BauO LSA). Da im Rahmen von verfahrensfreien Vorhaben (§ 65 und § 15 BauO LSA) der Schallschutznachweis nicht konkret zu führen bzw. zu prüfen ist, ist zum Nachweis der Vorschriften eine schriftliche Erklärung erforderlich, worin die Bauherren den qualifizierten Nachweis bestätigen.

4.7. Private Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

An der Südgrenze des Plangebietes wurde eine private Grünfläche auf dem Flurstück 1493/9 festgesetzt. Derzeit befindet sich dort eine Zufahrt. Diese soll zurückgebaut und das Flurstück westlich der privaten Grünfläche an die neue Erschließungsstraße angeschlossen werden. Im Plangebiet wurde festgesetzt, dass Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig sind. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Stein- oder Schottergärten wirken sich negativ auf die ökologische Vielfalt aus. Sie bieten keinen Lebensraum für Bienen und Insekten. Weiterhin führen die aufgeheizten Steine im Sommer zu zusätzlichen Überwärmungen und wirken sich negativ auf das Stadtklima aus. Sie werden daher aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.8. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen

Gemäß § 85 Abs.1 Nr.1 BauO LSA können die Städte örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde/Stadt diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt oder um den besonderen Charakter oder die Gestaltung des Ortsbildes und der Baukultur zu regeln (Gestaltungssatzung). In der Bauvorschrift können besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern festgelegt werden. Das vorliegende Plangebiet an der Stendaler Straße umfasst ein städtebaulich integriertes Gebiet, dessen Gestaltung durch offen gestaltete Gartengrundstücke geprägt werden soll.

Zunehmend ist die Tendenz zu verzeichnen, dass Bauherren ihre Grundstücke durch bis zu 2 Meter hohe Betonsteinelemente oder Zäunen mit Kunststoffeinlagen einfrieden. Diese prägen den Straßenraum und das Ortsbild. Dies widerspricht den Zielen der Stadt Tangermünde zur Gestaltung eines offenen Baugebietes und dem Gartenstadtgedanken. Zur Sicherung der ortsgestalterischen Ziele wird bestimmt, dass Einfriedungen zur Straße grundsätzlich nicht höher als 1,4 Meter zulässig sind. Diese Höhe trägt dem Bedürfnis der Anwohner zur Sicherung des Eigentums Rechnung und ermöglicht den Auslauf von Hunden auf dem Grundstück.

Weiterhin wird festgesetzt, dass nur transparente Einfriedungen oder Hecken zulässig sind. Als transparent im Sinne der Satzung sind Einfriedungen zu bezeichnen, deren Öffnungsanteil mindestens 50% beträgt. Unzulässig sind Einfriedungen aus geschlossenen Betonelementen, Gabionen und Zäune mit Kunststoffeinlagen.

Wie unter Punkt 4.6. der Begründung angeführt, ist die geplante Reihenhausanlage auf der Teilfläche 4 dem Verkehrslärm der Stendaler Straße ausgesetzt. Um abgeschirmte, zur Stendaler Straße ausgerichtete Außenwohnbereiche zu ermöglichen, wurde festgesetzt, dass auf der Teilfläche 4 innerhalb der festgesetzten Fläche, die von Wohnbebauung freizuhalten ist, die Errichtung einer geschlossenen begrünten Mauer mit einer Höhe von bis zu 2 Meter über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig ist, wenn diese über die gesamte Länge der Anlage einheitlich gestaltet wird.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen:

- die Herstellung der Erschließung des Baugebietes einschließlich der öffentlichen Stellplätze gemäß der mit der Stadt Tangermünde abgestimmten Erschließungsplanung
- die Herstellung der Lärmschutzanlage als begrünte Wand entsprechend der Erschließungsplanung
- die Verlegung der Leitungen und Kanäle der Ver- und Entsorgung in den Erschließungsstraßen und die Verkabelung der Freileitungen

Die Kosten der vorstehenden Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen der Erschließungsplanung für das Wohngebiet 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 (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.4. der Begründung dargelegt. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Straßenbreiten der Wohnwege 2 bis 5 minimiert sind und folglich Wartezeiten zum Beispiel beim Ausladen von Fahrzeugen in Kauf zu nehmen sind. Ein striktes Parkverbot außerhalb der öffentlichen Stellplätze ist zu gewährleisten. Die beiden Anschlüsse des Wohnweges 1 an die Stendaler Straße gewährleisten die Anbindung an das Hauptverkehrsnetz der klassifizierten Straßen. Diese wurde mit der Straßenbaubehörde abgestimmt. Dabei wurde festgelegt, dass die unmittelbar angrenzende Zufahrt zum Flurstück 1493/9 rückgebaut werden muss. Mit dem Eigentümer des Flurstücks 1493/9 wurde eine Vereinbarung getroffen, dass dessen Zufahrt auf die südliche Anbindung des Wohngebietes an die Stendaler Straße verlegt wird und die bestehende Zufahrt rückgebaut wird. Die bestehende Zufahrt wurde als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Bahnhaltopunktes Tangermünde West und ist sehr gut mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar.

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 ist gaseitig nicht erschlossen. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen wird geprüft, ob eine Gasversorgung erforderlich ist.
- 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.

- Träger der Abfallbeseitigung ist die Abfallentsorgung Landkreis Stendal Dienstleistungsgesellschaft mbH. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.
- 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 den 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 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 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 "Wohngebiet Stendaler Straße" der Stadt Tangermünde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange der Eingriffsregelung

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 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 bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme eines Brachflächengrundstückes im Siedlungsbereich der Stadt Tangermünde, das bereits baulich genutzt wurde und durch stark anthropogen veränderte Böden geprägt ist, wird

ein in seiner Bodenfunktion nachhaltig beeinträchtigt Bereich wieder einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt, wodurch andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten bleiben können.

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 BauGB erforderlich. Das Plangebiet befand sich zu Beginn der Planung im Zustand einer fortschreitenden Ruderalisierung. Die Gebäude des Erbsenlagers und Bergehalle sowie die Fundamente der Traktorenhalle, dem Schafstall und der Tischlerei waren noch vorhanden. Das Grundstück war durch umfangreiche Versiegelungen der ehemaligen Nutzung geprägt. Die aus der Ruderalisierung aufgewachsenen Gehölze wurden auf Grundlage der Genehmigung des Landkreises Stendal vom 07.12.2021 beseitigt. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens erfolgte die Festsetzung von Ausgleichszahlungen, so dass die Beseitigung der Gehölze keiner Behandlung im vorliegenden Verfahren bedarf. Der Ausgangszustand ist als erheblich versiegelte und flächenhaft anthropogen überprägte Fläche zu bewerten.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.2.2. Belange des Artenschutzes

Für das Plangebiet wurde eine faunistische, floristische Kartierung im Jahr 2024 (Stadt und Land Planungsgesellschaft, Juli 2024) durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Kartierung waren die Gebäude bereits abgebrochen. Der Gehölzaufwuchs und die Versiegelungen waren beseitigt. Das Plangebiet wurde als flächenhafte Ruderafläche überwiegend ein- bis zweijähriger Arten bewertet. An der Nordgrenze außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich eine Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten, Einzelbäume sowie Einzelsträucher an einem Weg auf dem Flurstück 1985/7 der Flur 3. Die Gehölze bleiben erhalten.

Die im Norden vorgesehene Schallschutzanlage hält einen Abstand von mindestens 2 Meter von den Gehölzbereichen ein.

Im Plangebiet wurden die Artengruppen Vögel und Reptilien kartiert. Der Gutachter (Stadt und Land Planungsgesellschaft, Juli 2024) führt zusammenfassend aus:

"Im Ergebnis der avifaunistischen Kartierungen konnten insgesamt 11 Brutvogelarten für das Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Darunter befindet sich mit dem Star eine nach der RL Deutschlands als gefährdet eingestufte Art. Da es sich weder beim Star noch bei einer der anderen Brutvogelarten um eine planungsrelevante Art der Artenschutzliste Sachsen-Anhalts (Schulze et al. 2018) handelt, besteht kein Konfliktpotential mit dem geplanten Wohngebiet. Da keine Reptilienarten nachgewiesen wurden, besteht bei dieser Artengruppe kein Konfliktpotential mit dem geplanten Wohngebiet.

Unter Beachtung der genannten Maßnahmen (Schutz der Heckenstruktur, Gehölzentnahme nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar) steht der Umsetzung des Vorhabens aus naturschutzfachlicher Sicht nichts entgegen.

Aufgrund der Tatsache, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Arten kartiert wurden, ist die zusätzliche Erarbeitung eines Artenschutz-Fachbeitrages nicht notwendig."

6.2.3. Belange des Gewässer- und Grundwasserschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Wasserschutzgebiet Tangermünde beginnt an der Kirschallee in einem Abstand von ca. 450 Meter zum Plangebiet.

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.

6.2.4. 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.

6.2.5. 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.

6.2.6. 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.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zu zuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Im nordwestlich angrenzenden Gewerbepark Stendaler Straße befinden sich keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen. Auswirkungen von schweren Unfällen sind somit nicht zu bewerten. Maßgeblich sind die Lärmemissionen der gewerblichen Nutzungen. Der Schallgutachter (Eco Akustik, 26.04.2022) hat zur Beurteilung die wesentlichen Lärmemitteln im Gebiet untersucht und den durch sie erzeugten auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Lärm ermittelt. Ohne die Errichtung einer Lärmschutzanlage würden aus den gewerblichen Nutzungen Schallimmissionen von tags bis zu 72 dB(A) und nachts bis zu 49 dB(A) auf die Wohnbauflächen einwirken, so dass zumindest am Tag gesundheitsschädliche Immissionen auftreten würden. Zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnnutzung wurde daher eine begrünte, hochabsorbierende Schallschutzwand eingeordnet, die die Überschreitungen der Lärmbelastungen in den überbaubaren Wohnbauflächen auf weniger als 1 dB mindert. Die Überschreitung von 1 dB wird in der Abwägung als unerheblich eingestuft. Dabei ist der Sachverhalt einer möglichen Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der gewerblichen Nutzungen im Gewerbepark Stendaler Straße zu berücksichtigen. Durch die nordöstlich der Stendaler Straße im Bestand vorhandene Wohnbebauung an der Rathenaustraße und der Rosenstraße ist bereits eine Einschränkung gegeben. Am Immissionsort Rosenstraße 15/16 werden im Bestand die Richtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung einer Gemengelage deutlich überschritten, so dass diese Immissionsorte als maßgebliche Beschränkung für den im

Gewerbepark Stendaler Straße zulässigen Lärm heranzuziehen sind. Durch die heranrückende Wohnbebauung im Plangebiet kommt es mit der Errichtung der festgesetzten Lärmschutzanlage zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen im Gewerbepark Stendaler Straße.

Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen entstehen auch durch den Verkehrslärm der Stendaler Straße (Landesstraße L30). Diese sollen durch die Freihaltung des Bereiches von Wohnnutzung, in denen gesundheitsschädliche Lärmpegel zu erwarten sind, und durch passiven Lärmschutz an den Gebäuden sowie durch die Ausrichtung schutzbedürftiger Räume zur lärmabgewandten Seite und der entsprechenden Ausrichtung der Außenwohnbereiche gemindert werden. Hierfür wurden im Bebauungsplan die maßgeblichen Lärmpegelbereiche nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet, die bei einer freien Schallausbreitung zu erwarten sind und Festsetzungen für die besonders betroffene Teilfläche 4 getroffen.

7. Private Belange

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

- 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.

Für die südöstlich und südwestlich angrenzenden Gärten wird sich das Umfeld verändern. Die bisherige Freifläche wird durch die neue Wohnbebauung verstellt. Die Änderungen des Umfeldes bleiben im Rahmen der auf Grundlage der Sozialbindung des Eigentums hinzunehmenden Lageveränderungen. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet sind bodenrechtliche Spannungen zu den benachbarten Gartenflächen nicht zu erwarten.

Die Interessen der Gewerbebetriebe im Gewerbepark Stendaler Straße betreffen die Erhaltung der bestehenden Nutzungen und die gewerbliche Entwicklung. Die Erhaltung der bestehenden Gewerbebetriebe wird durch die Errichtung der Schallschutzwand berücksichtigt. Die Entwicklung der gewerblichen Nutzungen am Standort des Gewerbeparkes Stendaler Straße ist durch die bestehenden Wohngebäude am Rosenweg 15/16 im Bestand eingeschränkt. Durch die neue heranrückende Wohnbebauung treten über die bestehenden Einschränkungen keine wesentlichen zusätzlichen Einschränkungen ein.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Stendaler Straße" in der Stadt Tangermünde steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Durch die Nachnutzung der Brachfläche kann ein in den bisher nicht bebauten Außenbereich vermieden werden.

Aufgrund der zur Erreichung des Planungszieles im Plangebiet einzuordnenden allgemeinen Wohngebiete kommt es zu Immissionskonflikten mit dem angrenzenden Gewerbepark Stendaler Straße. Die Lärmbeeinträchtigungen werden durch eine 6 Meter hohe, begrünte Lärmschutzwand soweit gemindert, dass die Beurteilungspegel im Bereich der überbaubaren Flächen die Richtwerte der TA Lärm um weniger als 1 dB überschreiten. Die Akzeptanz dieser Überschreitung ist zur Erreichung des Planungszieles, der Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle geboten. Den Belangen der innerörtlichen Wohnbauentwicklung wird der Vorrang eingeräumt. Die Einwirkungen des Verkehrslärms sollen durch die Freihaltung von besonders betroffenen Flächen von Wohnbebauung und durch passiven Lärmschutz gewährleistet werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	34.257 m ²
• allgemeine Wohngebiete	27.527 m ²
• Straßenverkehrsflächen	5.360 m ²
• öffentliche Grünflächen einschließlich Lärmschutzwand	1.297 m ²
• private Grünfläche Zweckbestimmung Garten	73 m ²

Tangermünde, Mai 2025


Steffen Schilm
Bürgermeister

