



## Bauleitplanung der Stadt Tangermünde

### Bebauungsplan "Lorenzsche Feld 101/2A" 1. Änderung des Bebauungsplanes für den Teilbereich Nord

Entwurf – März 2016



Lage in der Stadt Tangermünde (TK 10/10/2014 © LVermGeo LSA G01-5010849-2014)

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>		Seite
1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.	Bestandsaufnahme	6
3.1.	Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	6
3.2.	Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	6
4.	Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	7
4.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3.	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
4.4.	Öffentliche Verkehrsanlagen	9
4.5.	Flächen für Versorgungsanlagen	10
4.6.	Öffentliche Grünflächen	10
4.7.	Flächen für Anpflanzungen	10
5.	Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1.	Erschließung	11
6.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
7.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	15
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	16
9.	Flächenbilanz	17
<b>Teil B Umweltbericht</b>		<b>18</b>

## **TEIL A**

### **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Lorenzsche Feld 101/2A" 1. Änderung des Bebauungsplanes für den Teilbereich Nord - Stadt Tangermünde**

#### **1. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)

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

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

Der Bebauungsplan "Lorenzsche Feld 101/2A" der Stadt Tangermünde wurde in den Jahren 1995/1996 aufgestellt. Nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Magdeburg vom 17.06.1996 wurde der Bebauungsplan durch öffentliche Bekanntmachung am 09.08.1996 rechtsverbindlich. Das Plangebiet des gesamten Bebauungsplanes umfasst den mittleren und nördlichen Teil des Baugebietes Lorenzsches Feld / Lüderitzer Straße, der von Norden aus von der Heerener Straße erschlossen wird.

Das Plangebiet ist im Norden als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und im Süden als reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde bisher nur für den mittleren Teil vollständig umgesetzt. Die Zufahrt zu diesem mittleren Teil des Baugebietes erfolgt von Norden aus durch den Nordteil über die Platanenstraße. Die Erschließung für den Nordteil ist jedoch nur teilweise vorhanden. Die Flächen des Nordteiles sind nicht bebaut.

Dem Entwurf des wirksamen Bebauungsplanes lag ein städtebaulicher Entwurf zugrunde, der das Gebiet als Kern einer größeren Gebietsentwicklung vorsah. Von der zentralen Erschließungsstraße - der Platanenstraße waren nach Osten und Westen Wohnwege vorgesehen, die über das Gebietsende hinaus weiterführen und benachbarte Erweiterungsgrundstücke erschließen sollten. Im Rahmen der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangermünde im Jahre 2007 wurde jedoch ermittelt, dass ein wesentlicher Bedarf an Wohnbauflächen über die bereits wirksamen Flächen des Bebauungsplanes hinaus nicht besteht. Die ursprünglichen Erweiterungsabsichten wurden nicht als zukünftige Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die bisher vorgesehene Erschließung, deren Erschließungsstraßen ohne Wendeanlage an den Gebietsgrenzen enden, ist daher nicht geeignet, das Baugebiet wirtschaftlich und städtebaulich geordnet zu erschließen. Der Bebauungsplan muss geändert werden. Die Änderung des Bebauungsplanes sieht eine Verlegung der teilweise bereits hergestellten Platanenstraße nach Nordosten vor, um westlich der Straße einen Erschließungsring einordnen zu können. Durch einen starken Verzug der Straßenachse der Platanenstraße an der Südgrenze des Plangebietes soll eine

Geschwindigkeitsdämpfung auf der Haupteerschließungsstraße und somit eine Reduktion des Verkehrslärms und der Gefährdung von Fußgängern erreicht werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Sie dient der bedarfsgerechten Deckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Der diesbezügliche Nachweis wurde mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geführt. Er bedarf keiner erneuten Behandlung im vorliegenden Bebauungsplan, da die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht mit der Festsetzung zusätzlicher Bauflächen für den Wohnungsbau verbunden ist, sondern lediglich bestehende Wohnbauflächen neu ordnet.

Mit Beschluss vom 25.11.2015 hat der Stadtrat Tangermünde die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Teilbereich des Bebauungsplanes mit den vorgenannten Planungszielen beschlossen. Da der Teilbereich noch nicht bebaut ist, kann die Änderung nicht im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Sie ist umweltprüfungspflichtig.

## 2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches



TK10/10/2014© LVermGeo LSA /G01-5010849-2014

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes "Lorenzische Feld 101/2A" bis zur Südgrenze des geplanten Grünzuges.

Das Plangebiet der Änderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Südgrenze der Heerener Straße (Kreisstraße K 1037),
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 1320/205,

---

Bebauungsplan "Lorenzsche Feld 101/2A"  
1.Änderung des Bebauungsplanes für den Teilbereich Nord - Stadt Tangermünde

---

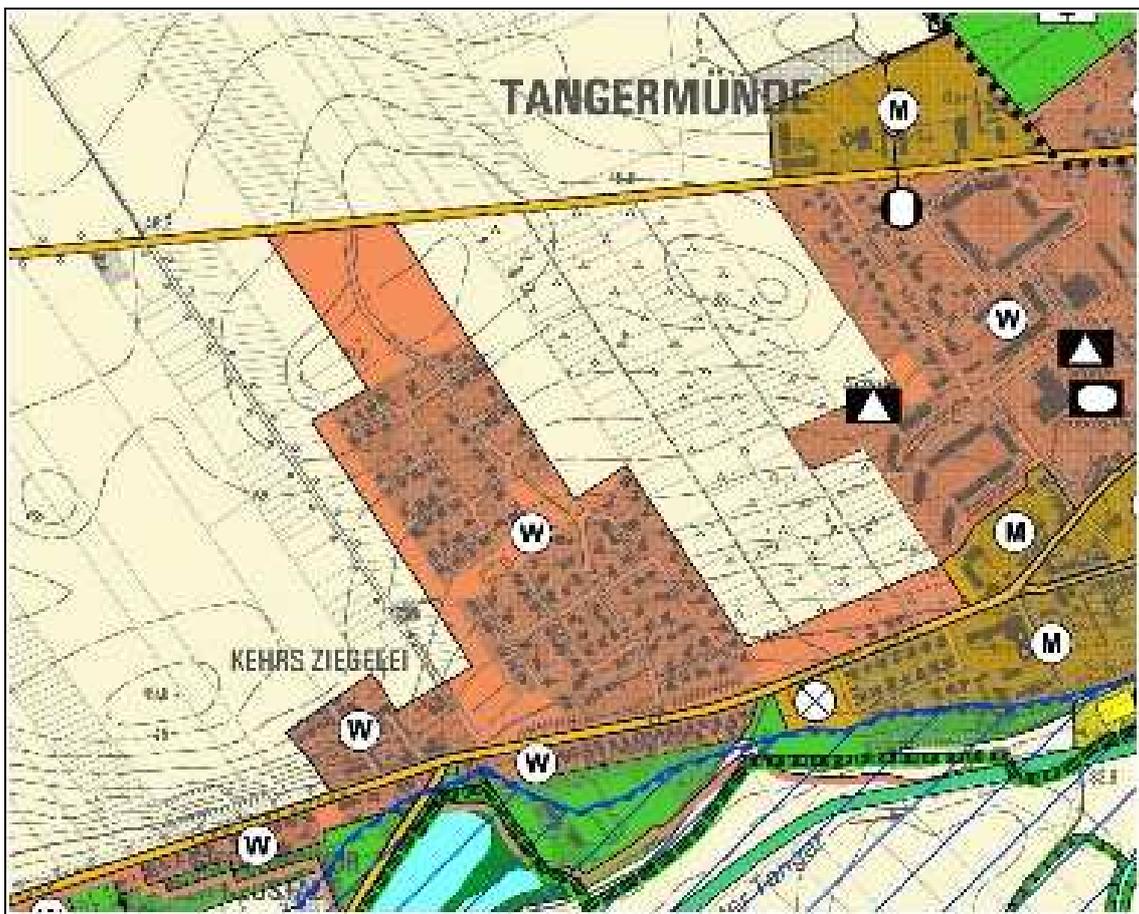
- im Süden die Nordgrenze der Flurstücke 205/62, 205/61, 205/28, 205/27, 205/26, 205/25, 205/24, 207/19, 207/18, 207/17,
- im Westen die Ostgrenze der Flurstücke 491 , 421/209, die Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 207/21 und die Ostgrenze des Flurstücks 207/2;

alle Flurstücke Flur 3 Gemarkung Tangermünde.  
Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzt im Osten, Norden und Westen die offene Landschaft und im Süden der weiterhin unverändert rechtsverbindliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 101/2A an. Im Norden befindet sich die Heerener Straße. Nutzungskonflikte mit umgebenden Nutzungen sind nicht erkennbar.

### 2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tangermünde stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan entwickelt hieraus allgemeine und reine Wohngebiete. Der Entwicklungsgrundsatz gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bleibt hierdurch gewahrt.



TK10/10/2014© LVermGeo LSA /G01-5010849-2014

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

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich betroffen. Das Gebiet ist ein durch verbindliche Bauleitplanung festgesetztes Wohngebiet und wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes als Bauflächenreserve berücksichtigt.

Gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesplanungsbehörde ist die Änderung nicht raumbedeutsam.

Der Regionale Entwicklungsplan Altmark legt das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft fest. Gemäß Punkt 4 (Einführungstext) des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt sind baurechtlich gesicherte Flächen von den Vorrang- und Vorbehaltsfestsetzungen ausgenommen. Dies trifft auf das Plangebiet zu. Aufgrund des wirksamen Bebauungsplanes werden die Flächen auch ohne Planänderung der Landwirtschaft entzogen. Konflikte mit den Erfordernissen der Raumordnung sind daher durch die Planänderung nicht zu erkennen.

## **3. Bestandsaufnahme**

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

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 32.779 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet wird im Bestand noch überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Mittig wird das Gebiet von Nord nach Süd von der Platanenstraße gequert, die mit einer Asphaltdecke befestigt ist. Gehwege sind nicht vorhanden. Die bisherige Erschließungsstraße soll aufgenommen und verlegt werden.

Die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche Parkanlage festgesetzten Flächen am Südrand des Änderungsbereiches sind überwiegend Ruderalflächen bzw. werden als Lagerflächen und für ungeordnetes Parken verwendet. In der Grünfläche befindet sich die Trafostation für das Plangebiet.

Im Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Lorenzsche Feld 101/2A" aus dem Jahr 1996. Dieser setzt das Plangebiet als reines und allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und teilweise von 0,3 sowie maximal zwei Vollgeschossen fest. Die überbaubaren Flächen halten einen Abstand von 3 bis 5 Metern zu den öffentlichen Straßen und erstrecken sich über eine Tiefe von 15 Metern (vgl. hierzu: Planzeichnung in der bisher rechtsverbindlichen Fassung als Anlage zur Begründung).

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

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Weiterhin sind die Versickerungsmöglichkeiten für das Niederschlagswasser zu prüfen. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet Lehm- und Salmtieflehm Fahlerden an. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind durch anthropogene Einflüsse teilweise verändert.

Gemäß der allgemeinen geologischen Situation 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 sehr ungünstig. Für das Plangebiet ist eine Niederschlagswasserkanalisation vorgesehen an die auch die privaten Wohngrundstücke anzuschließen sind. 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.

#### Archäologische Bodendenkmale

Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Funde und Befunde vorgefunden worden. Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich jedoch archäologisch relevante Bereiche. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

#### Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind bisher im Plangebiet nicht bekannt.

#### Kampfmittel

Der Landkreis Stendal weist darauf hin, dass das Gebiet an Hand der Belastungskarten, bereitgestellt durch das Technische Polizeiamt Magdeburg, am 21.01.2016 auf Kampfmittel überprüft wurde. Erkenntnisse über eine Belastung der Flächen mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Bei der Durchführung der beabsichtigten Maßnahmen ist mit dem Auffinden von Kampfmitteln nicht zu rechnen. Gleichwohl macht das Technische Polizeiamt darauf aufmerksam, dass die vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und bei künftigen Anfragen eine abweichende Einschätzung getroffen werden kann. Insofern können Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden.

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

Der geänderte Bebauungsplan legt für das Plangebiet ein neues städtebauliches Grundkonzept fest. Die Begründung umfasst daher den gesamten Planinhalt des Änderungsbereiches.

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

#### Reine Wohngebiete

Der Bebauungsplan setzt bisher im Plangebiet überwiegend reine Wohngebiete fest. Reine Wohngebiete dienen nahezu ausschließlich dem Wohnen. Dies entspricht auch den weiterhin verfolgten Planungszielen. In reinen Wohngebieten sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. Nur ausnahmsweise können Läden und Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, kulturelle, kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden, soweit sie eine Versorgungsfunktion für das Gebiet selbst haben.

Voraussetzung für die Festsetzung von reinen Wohngebieten ist die Erfüllung der hohen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für diesen Gebietstyp, insbesondere die Einhaltung der gebietstypischen Orientierungswerte für Lärm von 50 dB(A) tags und 35/40 dB(A) nachts. In der Regel führt bereits der Erschließungsverkehr für mehr als 50 Wohnungen zu einer Überschreitung der für die Nachtzeit einzuhaltenden Werte. Da der mittlere Teil des Plangebietes mehr als 50 Wohnungen umfasst, sind die an die Hauptzufahrt von der Heerener Straße angrenzenden Grundstücke und die Bebauung an der Heerener Straße nicht für die Festsetzung reiner Wohngebiete geeignet. Sie wurden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

### Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht ebenfalls der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung ermöglicht auch nichtstörende Läden und kleinere Handwerksbetriebe zu integrieren, wie dies auf den Grundstücken an der Haupterschließung den Planungszielen entspricht.

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 befindet sich abgelegen vom zentralörtlichen Versorgungskern am Stadtrand. 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, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt bisher für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine Grundflächenzahl von 0,4 und für Teilbereiche eine Grundflächenzahl von 0,3 fest. Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht den in § 17 BauNVO festgelegten Grenzen. Sie wurde für die allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, die neben dem Wohnen auch andere Nutzungen beinhalten können, von denen gegebenenfalls ein Erfordernis für eine bebaubare und versiegelbare Grundfläche in diesem Umfang ausgehen kann. Für die reinen Wohngebiete wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Dies soll eine zu starke Verdichtung entlang des Wohnweges verhindern, dessen Breite nur auf eine Erschließung von ca. 20 Wohnungen ausgelegt ist. 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.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,8 m soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die Umgebung und das Landschaftsbild einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,8 m erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 m eine Dachneigung von ca. 20 Grad.

#### **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. In der Regel wurde eine Tiefe der überbaubaren Flächen von ca. 20 Metern festgesetzt. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch auch Winkelbungalows errichten können.

Die überbaubaren Flächen halten in der Regel zu den Verkehrsflächen einen Abstand von 3 Metern. Von den Außengrenzen wurde der Abstand in den Bereichen, in denen eine Bautiefe von ca. 20 Metern gewährleistet ist, auf 5 Meter erhöht, um durch den Abstand eine angemessene Eingrünung der Außengrenzen zu gewährleisten.

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.

Auf eine Festsetzung des Abstandes von Nebengebäuden, Carports und Stellplätzen, wie im bisher wirksamen Bebauungsplan festgesetzt, wurde verzichtet, da die bisherige Regelung nur schwer handhabbar war und diesbezüglich kein Regelungserfordernis mehr erkannt wird.

#### **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 Verkehrsanlagen**

Die derzeit das Plangebiet als Hauptzufahrt querende Platanenstraße zerschneidet die Plangebietsfläche ungünstig, so dass eine nachfragegerechte Parzellierung des Gebietes nicht möglich ist. Weiterhin fördert die gerade Führung der Straße ein Fahren mit überhöhter Geschwindigkeit. Die Straßenführung soll daher geändert werden. Die Haupteinschließung wird nach Osten verlagert, so dass östlich der Straße eine Grundstücksreihe verbleibt. Der westliche Teil des Plangebietes wird über einen Wohnweg, der ringförmig ausgebildet wird, erschlossen. Die Verkehrsfläche für die Haupteinschließungsstraße (Platanenstraße) wurde in einer Breite von 14 Metern festgesetzt. Folgender Straßenquerschnitt liegt dieser Festsetzung zu Grunde:

- 0,70 Meter Grünstreifen,
- 0,90 Meter Gehweg (zum Aussteigen aus Fahrzeugen auf dem Parkstreifen)
- 2,15 Meter Parkstreifen
- 5,25 Meter Fahrbahn einschließlich Gossen
- 2,30 Meter Gehweg einschl. Bankett
- 2,70 Meter Grünstreifen mit Bäumen

gesamt 14,00 Meter Straßenraumbreite. Im Kurvenbereich der Verschwenkung ist die Fahrbahn breiter. Durch den Parkstreifen an der Straße wird auch eine bedarfsgerechte Anzahl öffentlicher Stellplätze hergestellt.

Die Straße bindet im Norden an die Heerener Straße an und wird im Süden weiter geführt, so dass keine Wendeanlage erforderlich ist. Von der Straße abgehend erschließt ein schleifenförmiger Wohnweg weitere Grundstücke westlich der Straße. Der Wohnweg in einer Breite von 5 Metern

abschnittsweise 4,5 Metern soll verkehrsberuhigt ausgebaut und nicht zur öffentlichen Durchfahrt vorgesehen werden. Ziel der Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches ist die Erhöhung der Wohnruhe in den reinen Wohngebieten. Es ist daher die Errichtung eines umklappbaren Straßenpollers vorgesehen. Nördlich des Straßenpollers wurde eine Wendeanlage eingerichtet auf der auch das Müllfahrzeug wenden kann. Auf dem nicht durch die Müllabfuhr befahrbaren Teil des Ringes sind die Restmüllbehälter am Abfuhrtage am Wendehammer bereitzustellen. Die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sollen den Straßenring vollständig befahren und den Poller umklappen / herausnehmen können.

Die Herstellung von öffentlichen Stellplätzen ist nur im Straßenraum der Platanenstraße vorgesehen. Stellplätze für den Bedarf der Wohnnutzung sind grundsätzlich auf den Wohngrundstücken nachzuweisen. Es wird empfohlen je Wohnung mindestens zwei Stellplätze vorzusehen, da im öffentlichen Raum nur in sehr geringem Umfang Stellplätze vorgesehen sind und auf dem Wohnweg nicht geparkt werden darf.

#### **4.5. Flächen für Versorgungsanlagen**

In der öffentlichen Grünfläche im Süden des Plangebietes ist eine Trafostation hergestellt. Diese soll im Bestand erhalten bleiben und wurde als Standort für Versorgungsanlagen- Elektroenergie festgesetzt.

#### **4.6. Öffentliche Grünflächen, Flächen für Aufschüttungen**

In der bisher wirksamen Fassung des Bebauungsplanes ist im Süden des Änderungsbereiches zur Gliederung des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche für eine Parkanlage festgesetzt. Diese wird in die geänderte Planfassung übernommen und nur im Bereich der Straßenführung der Platanenstraße angepasst. Die als Kompensationsmaßnahme für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorgesehene Maßnahme bleibt somit erhalten.

Im Norden zur Heerener Straße ist eine öffentliche Abstandsgrünfläche in einer Breite von 9 Metern festgesetzt. Diese Grünfläche soll wie in der bisherigen Fassung des Planes erhalten bleiben, um einen ausreichenden Abstand zur Straße zu gewährleisten. Im Südteil der Fläche kann ein Sichtschutzwall gegenüber der Straße mit einer Höhe von bis zu 3 Metern und einer Wallfußbreite von maximal 6,5 Metern hergerichtet werden, der eine wirksame Abschirmung der Außenwohnbereiche der Grundstücke im Norden des Plangebietes von der Straße bewirken soll. Die im Norden verbleibenden 2,5 Meter sollen für einen Radweg an der Heerener Straße freigehalten werden. Im Straßenverkehrsraum stehen von der Straßenkante bis zur Grenze noch ca. 3,5 Meter zur Verfügung, die nicht vollständig für die Straßenentwässerung benötigt werden. Die Fläche ist somit ausreichend für einen Radweg mit ca. 2,5 Meter Breite. Die Festsetzung eines Radweges im Bebauungsplan ist planerisch nicht sinnvoll, da ein städtebauliches Erfordernis fehlt, solange der Radweg nicht über die Plangebietsgrenzen hinaus weitergeführt wird.

#### **4.7. Flächen für Anpflanzungen**

Die bisher festgesetzten Anpflanzverpflichtungen auf den Grundstücken und im öffentlichen Raum wurden in die geänderte Planfassung übernommen. Hierdurch werden änderungsbedingte Verschlechterungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vermieden.

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

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen:

- die Verlegung der Haupteerschließungsstraße (Platanenstraße) auf die im geänderten Bebauungsplan festgesetzte Führung einschließlich der Umverlegung von bereits in der Straße verlegten Leitungen und der Beseitigung aller Befestigungen der bisherigen Straße und der Herstellung eines neuen Einmündungsbereiches in die Heerener Straße (Kreisstraße K 1037)
- die Herstellung der Erschließung des Baugebietsteiles einschließlich dem Wohnweg, der Fußwege und des Parkstreifens an der Platanenstraße gemäß einer mit der Stadt Tangermünde abgestimmten Erschließungsplanung
- die Verlegung der Leitungen und Kanäle der Ver- und Entsorgung in den Erschließungsstraßen
- die Herstellung der festgesetzten öffentlichen Grünflächen einschließlich des Sichtschutzwalles

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 Verkehrerschließung
- 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 kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden. Der Anschluss der Erschließungsstraße an die Heerener Straße gewährleistet die Anbindung an das Hauptverkehrsnetz der klassifizierten Straßen.

Die Erreichbarkeit der zentralen Versorgungsbereiche Tangermündes mit dem Fahrrad ist derzeit ungünstig, da die Heerener Straße nicht über einen separaten Radweg verfügt. Da es sich bei der Heerener Straße um eine Kreisstraße handelt, liegt die Zuständigkeit für einen Radwegbau beim Landkreis Stendal.

### Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung sind die Stadtwerke Tangermünde. Der Änderungsbereich ist trinkwasserseitig noch nicht erschlossen. Es müssen neue Versorgungsleitungen in den Erschließungsstraßen hergestellt werden.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG. In der Grünfläche im Süden befindet sich eine Trafostation, von der aus das Gebiet erschlossen werden kann. Es müssen neue Versorgungsleitungen in den Erschließungsstraßen hergestellt werden. Das Plangebiet wird im Verlauf der bisher festgesetzten Platanenstraße durch ein 1 kV Niederspannungskabel gequert. Die Versorgungsleitung muss im Rahmen der Umverlegung der Straßenführung mit verlegt werden. Die Avacon AG weist darauf hin, dass die Kosten hierfür vom Verursacher, dem Erschließungsträger der die Veränderung der Straßenführung wünscht, zu tragen sind. Weiterhin ist im Plangebiet die Verlegung eines Mittelspannungskabels geplant. Dieses muss im festgesetzten neuen Straßenraum verlegt werden. Die erforderlichen Abstimmungen finden im Rahmen der Erschließungsplanung statt.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet wird von einer DN 180 Mitteldruckgasleitung im Verlauf der bisher festgesetzten Platanenstraße gequert. Die Versorgungsleitung muss in die neue Straßenführung verlegt werden. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Auf den Flächen der bisher festgesetzten Platanenstraße verlaufen Telekommunikationskabel. Diese müssen in die neue Straßenführung verlegt werden. 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. 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 der Landkreis Stendal. 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 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. Für den Nachweis wurde zunächst das bestehende Hydrantennetz geprüft. Südlich des Plangebietes steht ein Hydrant mit einer gemessenen Entnahmemenge von 1920 l/min zur Verfügung. Das Plangebiet befindet sich vollständig in diesem 300 m Radius. Die Bereitstellung weiterer Entnahmestellen für das Plangebiet erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Derzeit sind nach Erschließungsplanung vier Entnahmestellen vorgesehen.

## **6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung zum Bebauungsplan nur summarisch betrachtet. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

### Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

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

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

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

Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes handelt, ist zur Ermittlung der plangegebenen Eingriffe ein Vergleich zwischen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den geänderten Festsetzungen für den geänderten Bereich vorzunehmen.

Bebauungsplan "Lorenzsche Feld 101/2A"  
1.Änderung des Bebauungsplanes für den Teilbereich Nord - Stadt Tangermünde

bisherige Festsetzungen im beurteilungsrelevanten Änderungsbereich	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
reine und allgemeine Wohngebiete bebaubare Fläche = Gesamtfläche x GRZ + GRZ- Überschreitung (16.055 m <sup>2</sup> x 0,6 + 5.354 m <sup>2</sup> x 0,45)	0	12.042 m <sup>2</sup>	0
reine und allgemeine Wohngebiete nicht versiegelbare Fläche, Biototyp Garten AKB	6	9.367 m <sup>2</sup>	56.202
sonstige Parkanlage Biototyp PYC	10	4.869 m <sup>2</sup>	48.690
sonstige Grünanlage, nicht parkartig (an der Heerener Straße) Biototyp PYY	7	1.349 m <sup>2</sup>	9.443
Straßenverkehrsfläche einschließlich Randflächen, Biototyp VSB	0	5.152 m <sup>2</sup>	0
<b>Summe</b>		<b>32.779 m<sup>2</sup></b>	<b>114.335</b>

Bei der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes entsteht folgender Planwert:

Planwert im beurteilungsrelevanten Änderungsbereich	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
reine und allgemeine Wohngebiete, bebaubare Fläche = Gesamtfläche x GRZ + GRZ- Überschreitung (11.847 m <sup>2</sup> x 0,6 + 10.192 m <sup>2</sup> x 0,45)	0	11.695 m <sup>2</sup>	0
reine und allgemeine Wohngebiete, nicht versiegelbare Fläche u. private Grünfläche, Biototyp Garten AKB	6	10.344 m <sup>2</sup>	62.064
sonstige Parkanlage Biototyp PYC	10	4.825 m <sup>2</sup>	48.250
sonstige Grünanlage, nicht parkartig (an der Heerener Straße) Biototyp PYY	7	1.349 m <sup>2</sup>	9.443
Straßenverkehrsfläche, Biototyp VSB	0	4.566 m <sup>2</sup>	0
<b>Summe</b>		<b>32.779 m<sup>2</sup></b>	<b>119.757</b>

#### Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 114.335 Wertpunkten vor der Planung stehen 119.757 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt entsteht damit eine Aufwertung des Naturhaushaltes um 5.422 Wertpunkte.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Diese Kriterien treffen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild nicht zu.

Ergänzende Bewertungen sind somit für diesen Sachverhalt nicht erforderlich.

#### Belange des Immissionsschutzes

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) oder sonstige Immissionen vermieden werden. Das Plangebiet grenzt an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Weiterhin befindet sich westlich des Gebietes im Abstand von ca. 70 Metern ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb, der ausschließlich Pferdehaltung betreibt. Aus der landwirtschaftlichen Nutzung resultieren gegebenenfalls Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle bzw. Staub- und Lärmimmissionen während der Ernte und der Bewirtschaftung der Felder. Dies überschreitet jedoch nicht den ortsüblichen Rahmen. Der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb wurde erst im letzten Jahrzehnt genehmigt. Zu diesem Zeitpunkt bestand der rechtsverbindliche Bebauungsplan bereits. Er war somit als Immissionsort zu berücksichtigen. In einem Abstand von nur 50 Metern zum landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb befindet sich südlich eine bestehende Wohnnutzung im reinen Wohngebiet, dessen Schutz durch den Betrieb gewährleistet werden muss.

Ein weiterer Verursacher von Immissionen ist die Heerener Straße. Die überbaubaren Flächen rücken nicht näher an die Heerener Straße heran, als in der bisherigen Planfassung festgesetzt. Die Änderung des Bebauungsplanes hat somit keine erkennbaren Auswirkungen auf die Störungen der Wohnruhe durch die Heerener Straße.

## **7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf 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.

Durch die Änderung werden die privaten Belange der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer berührt.

Folgende Anregungen der beteiligten Öffentlichkeit wurden in der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht:

- Forderung nach einem Geh- und Radweg entlang der Heerener Straße nach Tangermünde  
Hierzu ist anzumerken, dass die Errichtung von Erschließungsanlagen außerhalb des Plangebietes nicht Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens ist. Eine zeitnahe Errichtung eines Geh- und Radweges in der Heerener Straße ist nicht absehbar, wäre jedoch grundsätzlich zu begrüßen. Zuständig für die Errichtung des Geh- und Radweges wäre der Landkreis als Straßenbaulastträger der Heerener Straße. Dieser hat einen Radweg nach Heeren jedoch erst im Rahmen langfristiger Planungen vorgesehen, deren Finanzierung noch nicht gesichert ist. Eine Realisierung des Radweges durch die Stadt wäre nur bei Bereitstellung von entsprechenden Fördermitteln möglich. Eine alternative Anbindung an das städtische Geh- und Radwegesetz besteht jedoch über die angrenzende Lüderitzer Straße.
- Anregung zweigeschossige Gebäude nicht zu zulassen bzw. deren Zulässigkeit auf den inneren Ring zu begrenzen  
Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan derzeit bereits überwiegend eine zweigeschossige Bebauung im Änderungsbereich zulässt. Die Zulässigkeit von zweigeschossigen Gebäuden, den sogenannten Stadtvillen entspricht auch den derzeit nachgefragten Wohnformen. Es ist kein städtebaulicher Grund ersichtlich, diese nicht zu zulassen, da die Höhe der Gebäude nicht wesentlich höher ist, als bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Gemäß Punkt 1.4. der textlichen Festsetzungen sind Wohn- und Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Vollgeschosses nicht zulässig. Ein zusätzliches, ausgebautes Dachgeschoss kann daher

nicht errichtet werden. Die Firsthöhe wurde auf maximal 10 Meter beschränkt. Dies entspricht den Firsthöhen der üblichen eingeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss.

- Schaffung von ausreichend öffentlichem Parkraum im neuen Plangebiet  
Der Straßenraum sieht einen Parkstreifen im Straßenraum der neuen Platanenstraße vor. Hier kann der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen für das neue Baugebiet gedeckt werden. Der private Stellplatzbedarf ist auf den Baugrundstücken zu decken.
- Eine Bürgerin gibt zu bedenken, dass die Untergrundverhältnisse, insbesondere bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser, ungünstig seien und sie durch die Verlegung der Platanenstraße einen Oberflächenwasserabfluss auf ihr Grundstück erwartet. Dies sei bereits bei der temporären Nutzung des Grünstreifens als Baustofflagerplatz der Fall gewesen. Sie habe damals zwei Jahre lang Wasser in der Garage gehabt.  
Die schwierigen Untergrundverhältnisse sind der Stadt Tangermünde und dem Planungsbüro, das für die Erschließungsplanung verantwortlich ist, bekannt und werden berücksichtigt. Die Situation zum damaligen Zeitpunkt ist wahrscheinlich eingetreten, da das Oberflächenwasser vom Baustofflager nicht geordnet abgeführt wurde. Mit der geplanten Maßnahme erhält auch die Platanenstraße von der Kreisstraße bis zum Beginn des bestehenden Gebiets eine funktionierende Regenentwässerung über Straßenabläufe in einen neuen Regenwasserkanal. Die angeführten damaligen „Straßengräben“ waren nur temporäre Entwässerungseinrichtungen bis zur endgültigen Fertigstellung (2. Ausbaustufe mit Bord und Rinne). Der Grünstreifen als solcher wird in der Fläche nicht wesentlich kleiner. Die Platanenstraße in der geänderten Führung liegt quer zur Entwässerungsrichtung der Geländekuppe. Das Pultgefälle der Fahrbahn Richtung Westen soll beibehalten werden. Mit Hochbord sind dies dann mindestens 25 cm Höhendifferenz zum Grundstück Buchenweg 11, die wie ein Schutzwall wirken. Man darf nicht vergessen, dass die jetzige Platanenstraße außerhalb des bebauten Bereiches keine Randeinfassungen besitzt und damit auch keine Wasserführung. Dies wird sich grundlegend verbessern.  
Ein Oberflächenwasserabfluss auf Privatgrundstücke kann hierdurch wirksam ausgeschlossen werden. Die Entwässerung wird so dimensioniert, dass sie in der Lage ist, das gesamte Niederschlagswasser aufzunehmen. Die Versickerungsleistung der Grünanlage ist nur gering.
- Die Bürgerin befürchtet weiterhin eine Verkehrsgefährdung durch die enge Kurve nördlich ihres Grundstückes bei Glatteis und bemängelt, dass die Straßenführung nicht für Kraftfahrzeuge geeignet trassiert sei. Hierzu ist anzumerken, dass die Straße für ein geschwindigkeitsreduziertes Fahren vorgesehen ist und die Kurve als bewusste Verkehrsberuhigung zur Dämpfung der Fahrzeuggeschwindigkeit führen soll. Dies soll der Lärminderung und der gefahrlosen Nutzung der Straße durch Fußgänger dienen. Diese Sachverhalte und die wirtschaftliche Erschließung des Plangebietes sind ein wesentlicher Grund zur Verlagerung der Straßenführung. Der geplante Fahrbahnversatz in der Platanenstraße entspricht den erforderlichen Parametern bei fahrgeometrischer Bemessung. Werden die Fahrgeschwindigkeiten später nach dem straßenräumlichen Eindruck und entsprechend der bestehenden Witterungsverhältnissen gewählt, ist keine Gefährdung zu erkennen. Die Einsehbarkeit der Straße entspricht den straßenrechtlichen Anforderungen. Grundsätzlich ist ein erhöhtes Unfallrisiko bei verkehrswidrigem Verhalten nicht auszuschließen. Verkehrswidrig, unangepasste Verkehrsgeschwindigkeiten als Grundlage für eine Planung anzunehmen widerspricht jedoch rechtsstaatlichen Grundsätzen.
- Die Bürgerin regt an, die vorhandene Gestaltung des Gebietes mit der leicht geschwungenen Straße aus gestalterischen Gründen beizubehalten.  
Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden, da wie bereits angeführt die Wirtschaftlichkeit der Erschließung und die gewünschte Verkehrsberuhigung durch die bestehende Straßenführung nicht gewährleistet wird. Diese ging von einem deutlich größeren Wohngebiet insgesamt aus, für das kein Bedarf mehr besteht. Die am Feldrand endenden Wohnwege gewährleisten keine geordnete und funktionsgerechte Erschließung des Gebietes.

## 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes für den Teilbereich Nord Bebauungsplan "Lorenzsche Feld 101/2A" stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland im Vordergrund.

Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

## 9. Flächenbilanz

	<u>Fläche vor der Änderung</u>	<u>Fläche nach der Änderung</u>
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	32.779 m <sup>2</sup>	32.779 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	16.055 m <sup>2</sup>	11.847 m <sup>2</sup>
• reine Wohngebiete	5.354 m <sup>2</sup>	10.192 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen (teilweise verkehrsberuhigt)	5.152 m <sup>2</sup>	4.566 m <sup>2</sup>
• Grünfläche - Parkanlage im Süden	4.869 m <sup>2</sup>	4.825 m <sup>2</sup>
• Grünfläche - Abstandsgrün Heerener Straße	1.349 m <sup>2</sup>	1.349 m <sup>2</sup>
• Versorgungsanlagen - Trafostation (ohne gesonderte Flächenangabe)		

## TEIL B

### **Umweltbericht zum Bebauungsplan "Lorenzsche Feld 101/2A" 1. Änderung des Bebauungsplanes für den Teilbereich Nord Stadt Tangermünde**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	19
1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	19
1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes	19
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	20
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	20
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	23
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	23
2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie	23
2.1.2. Schutzgut Boden	24
2.1.3. Schutzgut Wasser	24
2.1.4. Schutzgut Pflanzen und Biotope	25
2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild	25
2.1.6. Schutzgut Klima, Luft	26
2.1.7. Schutzgut Mensch	26
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	26
2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	27
2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt	27
2.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	27
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
3. Ergänzende Angaben	29
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	29
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	30
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	30

## **1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes**

Das vorliegende Planverfahren beinhaltet die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Gemäß Anlage 1 Nr. 2b zum Baugesetzbuch sind im Rahmen der Umweltprüfung die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung im Vergleich zu prüfen. Da bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planänderung der Bebauungsplan in der wirksamen Fassung auszuführen ist, sind für die vorliegende Umweltprüfung die sich ändernden Sachverhalte und ihre Auswirkungen auf den Umweltschutz relevant.

### **1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes**

- städtebauliche Neuordnung des Plangebietsteiles entsprechend dem Ziel einer in sich abgeschlossenen Gebietsentwicklung,
- Anpassung der Festsetzungen an die geänderte Wohnnachfrage.

### **1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes**

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Neuführung der Haupteerschließungsstraße (Platanenstraße) zwischen Heerener Straße und dem bereits umgesetzten Teil des Baugebietes südlich des Änderungsbereiches,
2. Verzicht auf die Stichwege bis zu den Gebietsgrenzen und Festsetzung eines Erschließungsringes als verkehrsberuhigter Wohnweg - Verminderung des Umfangs der Erschließungsanlagen,
3. Erhöhung des Anteils der Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 in den Bereichen, die nur durch den Wohnweg erschlossen werden,
4. Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke von der allgemeinen Zulässigkeit im allgemeinen Wohngebiet, Zulassung dieser Einrichtung nur als Ausnahme,
5. Begrenzung der Höhenentwicklung durch Festsetzung einer Firsthöhe von maximal 10 Meter bei zwei Vollgeschossen, einem Mindestunterschied von 1,8 Metern zwischen Trauf- und Firsthöhe, dem Ausschluss von Wohn- und Aufenthaltsräumen oberhalb des zweiten Vollgeschosses,
6. Begrenzung der Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen, Festsetzung einer Einzelhausbebauung,
7. Festsetzung eines Mindestabstandes von drei Metern für Garagen zur Grundstücksgrenze.

Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes handelt, ist zur Ermittlung der plangegebenen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ein Vergleich zwischen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den geänderten Festsetzungen für die veränderten Bereiche vorzunehmen.

Beurteilungsrelevant sind daher folgende Sachverhalte:

1. die Veränderung der Erschließungsanlagen  
Diese führt zu einer Verminderung des Umfangs der Erschließungsfläche.
2. die Erhöhung des Anteils der Wohngebiete mit einer maximalen GRZ von 0,3  
Dies führt zu einer Minderung des bisher plangegebenen Eingriffs in die Bodenfunktion.

### 1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

	<u>Fläche vor der Änderung</u>	<u>Fläche nach der Änderung</u>
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	32.779 m <sup>2</sup>	32.779 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	16.055 m <sup>2</sup>	11.847 m <sup>2</sup>
• reine Wohngebiete	5.354 m <sup>2</sup>	10.192 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen (teilweise verkehrsberuhigt)	5.152 m <sup>2</sup>	4.566 m <sup>2</sup>
• Grünfläche - Parkanlage im Süden	4.869 m <sup>2</sup>	4.825 m <sup>2</sup>
• Grünfläche - Abstandsgrün Heerener Straße	1.349 m <sup>2</sup>	1.349 m <sup>2</sup>
• Versorgungsanlagen - Trafostation (ohne gesonderte Flächenangabe)		

Durch die Planänderung wird die zulässige Oberflächenversiegelung um ca. 933 m<sup>2</sup> reduziert.

### 1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Schutzgut Mensch  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und in benachbarten Gebieten durch Anlagen- und Verkehrslärm, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen  
Art der Berücksichtigung:  
Die untersuchungsrelevanten Änderungen des Bebauungsplanes beinhalten kein weiteres Heranrücken schützenswerter Wohnnutzungen an maßgebliche Immissionsorte (Heerener Straße). Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Erholungsbereiche sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Für die vorliegende Planänderung wird daher kein Untersuchungsbedarf in Bezug auf das Schutzgut Mensch erkannt.
- Schutzgut Artenschutz und Biotope  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Regionaler Entwicklungsplan Altmark, Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Tangermünde (Muting GmbH 2007)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut

Aussagen der planerischen Grundlagen:

- Der Regionale Entwicklungsplan legt das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft fest. Bauplanungsrechtlich gesicherte Bereiche sind von den Vorbehaltsausweisungen nicht betroffen.
- Im Landschaftsplan ist das Gebiet als Biotoptyp Acker undifferenziert verzeichnet. Als Entwicklungsziel ist die Anlage einer Baumreihe an der Platanenstraße festgelegt.

Art der Berücksichtigung:

Eine Erhebung der Biotoptypen im Plangebiet ist nicht erforderlich, da sich der Eingriff in das Schutzgut aus einem Vergleich der wirksamen Festsetzungen mit den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt. Die Eingriffe in das Schutzgut wurden in der Begründung zum Bebauungsplan anhand des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt beziffert und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe festgelegt. Artenschutzrechtliche Belange sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen. Die im Landschaftsplan empfohlene Baumreihe kann im Rahmen des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bodenschutz- Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan Altmark, Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Tangermünde (Muting GmbH 2007), Altlastenkataster des Landkreises Stendal

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblicher durch Schadstoffe belasteter Böden nach Erfordernis

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Im Landschaftsplan sind die Böden als Lehm- und Salmtieflehm Fahlerden und Salmtieflehm Fahlerden ermittelt. Der Natürlichkeitsgrad wird als gering eingestuft. Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

Art der Berücksichtigung:

Zusätzliche Versiegelungen sind im Plangebiet durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Der Umfang der zulässigen Versiegelungen nach der Änderung des Planes vermindert sich um ca. 933 m<sup>2</sup>. Hierdurch wird der Eingriff in das Schutzgut gemindert. Die vorgenannten Ziele des Umweltschutzes werden somit nicht beeinträchtigt.

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan Altmark, Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Tangermünde (Muting GmbH 2007)

Ziel des Umweltschutzes:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht gegeben.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Der Gesetzgeber fordert die vorstehenden Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser bis zum 22.12.2015 zu erreichen.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsplan verzeichnet im Plangebiet eine Grundwasserneubildungsrate von 2 bis 3 Liter/Sekunde und Quadratkilometer. Der Grundwasserflurabstand beträgt 15 bis 20 Meter. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in Richtung Elbe / Tanger nach Südost.

Art der Berücksichtigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes:

Zum Schutzgut Grundwasser gelten die bereits zum Schutzgut Boden gemachten Aussagen. Eine Erhöhung des Eingriffs in das Schutzgut ist nicht zu erwarten. Es tritt eine Verminderung der Eingriffsintensität durch eine Verminderung des zulässigen Versiegelungsgrades ein.

- Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan Altmark, Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Tangermünde (Muting GmbH 2007)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet bisher in Übernahme aus dem Landschaftsrahmenplan als Kaltluftentstehungsgebiet verzeichnet.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Zum Schutzgut Luft / Klima gelten die bereits zum Schutzgut Boden gemachten Aussagen. Eine Erhöhung des Eingriffs in das Schutzgut ist nicht zu erwarten. Die Verminderung des Versiegelungsgrades wird sich positiv auf das Schutzgut auswirken.

- Schutzgut Landschaftsbild  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Regionaler Entwicklungsplan Altmark, Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Tangermünde (Muting GmbH 2007)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder  
Aussagen der planerischen Grundlagen:  
Der Landschaftsplan verzeichnet den zu erwartenden Eingriff in das Landschaftsbild durch den wirksamen Bebauungsplan Lorenzsche Feld 101/2A. Weiterhin stellt er Defizite der Eingrünung für das bestehende Baugebiet südlich des Änderungsbereiches fest.  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Unabhängig von der vorliegenden Planänderung wird sich das Gebiet zum Siedlungsgebiet entwickeln. Hierbei besteht die Chance die Eingrünung des Plangebietes zu verbessern.
  
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter  
gesetzliche Grundlagen:  
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege, Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt
  
- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA  
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt. In einem Abstand von ca. 500 Metern südlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet Tanger-Elbniederung.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden**

### **2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden**

#### 2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie

Der geologische Untergrund des Plangebietes wird durch die östlichen Altmarkplatten geprägt. Diese werden durch pleistozäne Grundmoränen gebildet. Das Platten-Flachrücken-Relief der östlichen Altmarkplatten ist geprägt durch seine relativ geringe Reliefenergie (<50 m/km<sup>2</sup>) und die Dominanz von ebenen und fast ebenen (0 - 3°) Flächen.

### 2.1.2. Schutzgut Boden

#### Bestand

Die Böden im Plangebiet sind derzeit noch weitgehend durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt und unversiegelt. Gemäß dem Landschaftsplan sind Salmtieflerh Fahlerden und Lehm- und Salmtieflerh Fahlerden vorhanden. Die Böden haben eine durchschnittliche Bodenwertigkeit und einen geringen Natürlichkeitsgrad.

#### Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden eine durchschnittliche Bedeutung, resultierend aus der Ertragsfähigkeit der Standorte. Aufgrund der ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit regelmäßigem Bodenbruch ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes zwar beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind durchschnittlich hoch ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund des regelmäßigen Bodenbruchs durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach den Ertragspotentialen. Hinzuweisen ist auf die bestehenden Baurechte, die eine 60%ige Versiegelung des Plangebietes im Bereich der Bauflächen und zusätzliche Versiegelungen durch Straßenverkehrsflächen erlauben.

### 2.1.3. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

#### Bestand Grundwasser

Das im Südwesten von Tangermünde gelegene Plangebiet weist einen Grundwasserflurabstand von ca. 15 bis 20 Metern auf. (Quelle: Landschaftsplan). Die Filterfunktion und das Puffervermögen des Bodens in Bezug auf Schadstoffe sind hoch. Aufgrund des Flurabstandes ist das Grundwasser geschützt. Über die Mächtigkeit der Grundwasserströme ist nichts bekannt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Nordwest nach Südost. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 2-3 l/s x km durchschnittlich.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich ausgewiesen.

#### Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Aufgrund der guten Geschüttheit ist keine Beeinträchtigung der Beschaffenheit des Grundwassers zu erwarten. Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt und ist gemäß den Zielen des Regionalen Entwicklungsprogrammes nicht vorgesehen.

Hinzuweisen ist auf die bestehenden Baurechte, die eine Versiegelung des Gebietes zu 60% im Bereich der Bauflächen gestatten und somit die Grundwasserneubildung einschränken.

#### 2.1.4. Schutzgut Pflanzen und Biotope



Luftbild des Plangebietes  
(Stand 2010)

DOP 10/2014© LVermGeo  
LSA / G01-5010849-2014

##### Bestand

Das Plangebiet wird derzeit bis auf die Platanenstraße ackerbaulich genutzt. Im Süden ist die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche örtlich noch nicht hergestellt. Die Fläche ist teilweise ruderalisiert, wird als Baustofflager oder für wildes Parken genutzt.

Artenschutzrechtlich ist auf der Fläche ein Vorkommen von nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten nicht zu erwarten. Für die nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie -geschützten Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten.

##### Bewertung

Für das Schutzgut haben die ackerbaulich genutzten Flächen nur eine geringe Bedeutung. Dies trifft auch auf die anderen Biotoptypen im Plangebiet zu. Hinzuweisen ist auf die bestehenden Baurechte, die bis auf die Straße einen Verlust bestehender Biotoptypen bewirken.

#### 2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

##### Bestand

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Außenbereichsfläche dar, die durch die Siedlungsränder der südlich angrenzenden Baufläche geprägt wird. Die Baufläche ist bisher nicht wirksam eingegrünt.

##### Bewertung

Das Landschaftsbild ist aufgrund der Prägung durch angrenzende Siedlungsbereiche als gering zu bewerten. Hinzuweisen ist auf die bestehenden Baurechte, die eine wirksame Veränderung des derzeitigen Landschaftsbildes bewirken.

#### 2.1.6. Schutzgut Klima, Luft

##### Bestand

Regionalklimatisch ist das Plangebiet der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,5 °C. Mit 0 °C ist der Januar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,5 °C. Die Hauptwindrichtungen sind West und Südwest.

Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut und wird überwiegend durch Freiflächen geprägt. Hinzuweisen ist auf die bestehenden Baurechte, die eine Versiegelung des Gebietes mit 60% zulassen, so dass sich die Fläche zu einem Überwärmungsbereich entwickeln kann.

#### 2.1.7. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat keine wesentliche Bedeutung als Erholungsraum. Es grenzt auch nicht an Bereiche an, die für die Naherholung in Tangermünde eine erhebliche Bedeutung haben.

##### Lärm

Vom Plangebiet gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen aus. Die Nutzungen im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes sind nicht mit erheblichen Lärmemissionen verbunden, die das Gebiet wesentlich beeinträchtigen können.

Lärmemissionen können lediglich von der Heerener Straße (Kreisstraße K 1037) ausgehen. Aufgrund der geringen Verkehrsbelegung der Straße wird hierfür kein Untersuchungserfordernis erkannt.

##### sonstige Immissionen

Das Plangebiet grenzt an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Weiterhin befindet sich westlich des Gebietes im Abstand von ca. 70 Metern ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb, der ausschließlich Pferdehaltung betreibt. Aus der landwirtschaftlichen Nutzung resultieren gegebenenfalls Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle bzw. Staub- und Lärmimmissionen während der Ernte und der Bewirtschaftung der Felder. Dies überschreitet jedoch nicht den ortsüblichen Rahmen. Der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb wurde erst im letzten Jahrzehnt genehmigt. Zu diesem Zeitpunkt bestand der rechtsverbindliche Bebauungsplan bereits. Er war somit als Immissionsort zu berücksichtigen. In einem Abstand von nur 50 Metern zum landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb befindet sich südlich eine bestehende Wohnnutzung im reinen Wohngebiet, dessen Schutz durch den Betrieb gewährleistet werden muss.

#### 2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Gemäß der dem Flächennutzungsplan als Anlage 2 beigefügten Kartierung von archäologischem Fundstätten (Quelle: Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege) ist im Plangebiet der Änderung selbst keine Fundstätte kartiert. Gleichwohl befinden sich im Umfeld des Änderungsbereiches bekannte archäologische Fundstätten. Somit kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, dass archäologische Funde oder Befunde bei Erd- und Tiefbauarbeiten festgestellt werden.

Die gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind zu beachten.

## **2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen**

### 2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt

Umweltrelevante, dauerhafte Auswirkungen werden innerhalb des Änderungsbereiches negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hervorgerufen. Es sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Versiegelungen durch die Verlängerung der Platanenstraße

Positive Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu erwarten durch:

- Verzicht auf die Stichwege bis zu den Gebietsgrenzen und Festsetzung eines Erschließungsringes als verkehrsberuhigter Wohnweg - Verminderung des Umfangs der Erschließungsanlagen
- Erhöhung des Anteils der Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 in den Bereichen, die nur durch den Wohnweg erschlossen werden
- Begrenzung der Höhenentwicklung durch Festsetzung einer Firsthöhe von maximal 10 Meter

Aus der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich Auswirkungen auf die Umwelt, die im Folgenden entsprechend ihres Umfangs und ihrer Intensität bewertet werden.

### 2.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

- Pflanzen und Biotope

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen oder durch die Planänderungen mindernden Eingriffe. Nicht im Rahmen der vorstehenden Änderung des Bebauungsplanes auszugleichen sind Eingriffe, die bereits vor der Änderung des Bebauungsplanes zulässig waren. Dies betrifft für die vorliegende Planung alle bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Diese sind daher nicht Gegenstand der vorliegenden Beurteilung.

Von der Änderung sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die Eingriffe betreffen bis auf die Platanenstraße örtlich noch nicht hergestellte Biotoptypen. Die Platanenstraße muss verlagert werden.

Dem gegenüber steht eine Aufwertung der Belange des Schutzgutes durch den größeren Flächenanteil von unversiegelten Flächen und die Verringerung der Erschließungsflächen. Die Änderung des Bebauungsplanes mindert daher den geplanten Eingriff in das Schutzgut trotz der Verlagerung der Platanenstraße. Sie bewirkt eine geringfügige Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes.

Der Artenschutz ist von der Änderung nicht betroffen. Auch bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderung gehen die Flächen durch eine bauliche Nutzung als potentieller Lebensraum für Tiere verloren.

- Boden

Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit einer geringfügigen Verminderung der zulässigen Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden. Die bisher zulässige Versiegelung von Bodenoberflächen wird um ca. 933 m<sup>2</sup> gemindert. Bereits zulässige Eingriffe in das Schutzgut werden hierdurch minimiert.

- Wasser

Der zum Schutzgut Boden dargelegte Sachverhalt trifft auch auf das Schutzgut Grundwasser zu. Aufgrund des geringeren Versiegelungsgrades vermindert sich der bereits zulässige Eingriff in das Schutzgut.

- Klima/Luft

Durch die geringfügige Verminderung des Umfangs der zulässigen Versiegelung sind keine wesentlichen positiven Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten.

- Landschaftsbild

Das Plangebiet wird wie bisher im Norden gegenüber der offenen Landschaft durch einen Grünstreifen abgeschlossen, der eine Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild bewirken soll. Im Osten und Westen wurde der Abstand der überbaubaren Flächen auf 5 Meter vergrößert. Dies soll die Anlage von Gartenflächen zu diesen Seiten fördern und eine Verbesserung der Einbindung in das Landschaftsbild gegenüber den bisherigen Bauabständen von 3 Metern bewirken. Ein wesentlicher Eingriff in das Schutzgut ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

- Mensch

Die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Felder und die Nebenerwerbslandwirtschaft zu verzeichnenden Immissionen bleiben im ortsüblichen Rahmen und sind zu tolerieren. Da die Art der baulichen Nutzung nicht wesentlich geändert wurde, resultieren aus der Planänderung keine erhöhten Nutzungskonflikte.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind wie einführend dargestellt nicht zu erwarten, da schützenswerte Nutzung nicht näher an Immissionsorte heranrücken und das Gebiet keine Bedeutung für die Naherholung hat.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Soweit archäologische Kulturdenkmäler im Plangebiet festgestellt werden, können diese durch Sekundärerhaltung (Dokumentation) gesichert werden. Im Zuge der geplanten Bebauung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmälern und die Meldepflicht für archäologische Funde und Befunde zu beachten. Bei Einhaltung dieser Bestimmungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

### **2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

festgesetzte Maßnahmen:

- Verringerung des Umfangs der Erschließungsflächen,
- Erhöhung des Anteils der Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3, Verminderung des zulässigen Versiegelungsgrades durch die Reduktion der GRZ,
- Begrenzung der Höhenentwicklung auf maximal 10 Meter,
- Übernahme der festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen aus den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise,

- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb,
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung,
- Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um bereits bezogene Nist-, Brut- und Lebensstätten nicht zu zerstören.

Die Änderung des Bebauungsplanes mindert die bisher zugelassenen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

#### **2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Stadt Tangermünde verfolgt mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes das Ziel, eine bestehende Baugebietsausweisung so anzupassen, dass sie eine in sich schlüssig abschließende Entwicklung des Bebauungsplanes "Lorenzsche Feld 101/2A" darstellt und wirtschaftlich erschlossen werden kann.

Alternativ wäre eine Umsetzung des derzeit wirksamen Bebauungsplanes mit der umfangreicheren, in sich nicht abgeschlossenen Erschließung möglich. Hierbei würden in etwas höherem Umfang Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, in Boden, Natur und Landschaft entstehen. Die Änderung des Bebauungsplanes mindert den Eingriff in den Naturhaushalt geringfügig.

Alternative Baugebietsentwicklungen wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Tangermünde untersucht. Im Ergebnis wurde die Beibehaltung der Baugebietsentwicklung im Rahmen des wirksamen Bebauungsplanes "Lorenzsche Feld 101/2A" beschlossen.

### **3. Ergänzende Angaben**

#### **3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren**

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner durch die Änderung voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Änderungen von Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Vergleichsmaßstab ist die bisher wirksame Fassung des Bebauungsplanes, da diese bei Nichtdurchführung der Änderung wirksam bleibt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde in der Begründung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung. Dies war vorliegend nicht erforderlich.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung der planungsrechtlichen Ausgangssituation
- Konfliktanalyse
- Vorschlag von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher wirksamen Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach BNatSchG i.V.m. BauGB relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) im Rahmen der Begründung.

### **3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

- Überwachung der Anpflanzpflichten gemäß den unverändert wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Rahmen von Baugenehmigungs- und Freistellungsverfahren, Prüfung der Umsetzung der Maßnahmen ca. 1 Jahr nach Baufertigstellung durch die Stadt

### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Anpassung eines wirksamen Bebauungsplanes an geänderte Planungsziele. Die bisher vorgesehene, großflächige Bauflächenentwicklung, deren Kern das Plangebiet bilden sollte, ist im Planungszeitraum der Flächennutzungsplanung nicht mehr erforderlich. Die vorliegende, geänderte Konzeption ist mit einer Reduktion des Umfangs von Erschließungsflächen verbunden.

Die Änderung des Bebauungsplanes bewirkt eine geringfügige Verminderung bisher durch den Bebauungsplan zulässiger Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Der zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet wird um ca. 933 m<sup>2</sup> gemindert. Die bisher geplanten öffentlichen Grünflächen an der Heerener Straße und im Süden des Änderungsbereiches bleiben erhalten. Durch die Änderung entstehen somit keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in den Naturhaushalt. Die Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen des Natur- und Umweltschutzes bereits baulich gesicherte und erschlossene Flächen vorrangig einer Nutzung zu zuführen.

Stadt Tangermünde, März 2016