

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Am Werder“ Allgemeines Wohngebiet HS Osterburg (Altmark) § 13a Abs. 1 Pkt. 1 BauGB

Begründung

HS Osterburg
(Altmark)



Stand: Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung

Stand: Nov. 2021

bearbeitet:
Dipl.-Bauingenieur
Guido Cierpinski
Osterburger Architektur-und
Ingenieurbüro GmbH
Bismarker Straße 64
39606 HS Osterburg

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Werder“ Allgemeines Wohngebiet 39606 HS Osterburg (Altmark)

Auftraggeber:	Am Werder Projekt GmbH Bismarker Straße 26 39606 HS Osterburg (Altmark) über Hansestadt Osterburg (Altmark) Ernst-Thälmann-Str. 10 39606 HS Osterburg (Altmark)
Planung:	Osterburger Architektur-und Ingenieurbüro GmbH Bismarker Straße 64 39606 HS Osterburg (Altmark)
Bearbeiter:	Dipl.- Ing. Guido Cierpinski
Bearbeitungsstand:	November 2021

INHALTSVERZEICHNIS

Teil 1 Begründung

	Seite
Deckblatt	
Inhaltsverzeichnis	3
1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	5
2. Verfahren	
2.1 Voraussetzungen	5
2.2 Plangrundlagen	5
2.3 Rechtsgrundlagen	5
3. Lage und Abgrenzung	6
4. Bestandsdarstellung	
4.1 Beschreibung des Plangebietes	7
4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutz und Wasserrecht	8
4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	8
5. Übergeordnete Planungen, Flächennutzungsplan	
5.1 Raumordnung	8
5.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Region Altmark	8
5.3 Flächennutzungsplan	8
6. Geplante bauliche Nutzung	
6.1 Nutzungskonzept	8
6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung	10
6.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
7. Erschließung	
7.1 Verkehrliche Erschließung	11
7.2 Trinkwasser	11
7.3 Löschwasser	11
7.4 Abwasser	12
7.5 Niederschlagswasser	12
7.6 Elektrische Energie	12
7.7 Telekommunikation	12
7.8 Abfallentsorgung	13
7.9 Altlasten	13

8. Immissionsschutz	13
9. Naturschutz, Landschaftsschutz, Pflege, Entwicklung	13
10. Hinweise für nachgeordnete Genehmigungsverfahren	
10.1 Kampfmittelfreiheit	14
10.2 Archäologie und Denkmalschutz	14
10.3 Grundwasser, Boden	
10.3.1 Grundwasserschutz	14
10.3.2 Bodenschutz, Altlasten	15

Anlage 1: Entwurf Umweltbericht

Anlage 2: in Bearbeitung ; Eingriffsbilanzierung

Anlage 3: In Bearbeitung

Nachweis der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbewirtschaftung

1. Planungsanlass / Aufstellungsbeschluss

Der Veranlasser und künftige Bauherr der zu überplanenden Flächen stellte für das Vorhaben Wohnbebauung beim Landkreis Stendal eine Bauvoranfrage. Im Ergebnis wurde darauf verwiesen, dass nur über eine entsprechende Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Bauvorhabens geschaffen werden können.

Darauf hin beantragte der Veranlasser bei der Hansestadt Osterburg (Altmark) die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.

Durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der HS Osterburg (Altmark) und dem Veranlasser wird über einen städtebaulichen Vertrag die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten geregelt.

Der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Stadtratssitzung der Hansestadt Osterburg (Altmark) am 16.07.2021 gefasst.

Der in Planung befindliche Flächennutzungsplan der Hansestadt Osterburg (Altmark) weist das Gebiet in dem sich die Planfläche befindet als allgemeines Wohngebiet (WA), § 1 Abs. 1 BauGB, aus.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Osterburg befindet sich derzeit im 2. Entwurf, dessen Auslegung am 24.08.2021 beschlossen wurde.

Das Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Klärung der Zulässigkeit von Vorhaben und zugehöriger Erschließungsmaßnahmen, auf der Grundlage eines mit der Hansestadt Osterburg (Altmark) abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans. In einem städtebaulich geeigneten Bereich, soll eine kleinteilige Bebauung in innerstädtischer Lage ermöglicht werden. Es sollen Hausgruppen/Reihenhäuser, als auch Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Die geplante Siedlungsentwicklung soll eine maßvolle Verdichtung des Siedlungsgefüges sicherstellen. Die Bebauung soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen. Die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sollen dabei ausreichend Beachtung finden.

Die Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. §13a BauGB hat ergeben, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Werder“, als Bebauungsplan der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Die betreffende Fläche befindet sich in Privatbesitz. Die Beplanung dient der Nutzbarmachung dieser Fläche und Nachverdichtung des entsprechenden Ortsbereiches.

Insbesondere sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung von modernem barrierearmen Wohnraum
- Nachverdichtung des Ortsbereiches
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Bevölkerungsrückgang entgegenwirken
- Bereitstellung von Bauland

Die vorliegende Planung ist unter Wahrung des nach wie vor in der Hansestadt Osterburg (Altmark) bestehenden Bedarfs an kostengünstigen Eigenheimen für Familien entwickelt worden.

2. Verfahren

2.1 Voraussetzungen

Voraussetzung für die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan der Hansestadt Osterburg (Altmark), welcher im 2. Entwurf am 24.08.21 zur Auslegung beschlossen wurde. Dieser weist die Planfläche als allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

2.2 Plangrundlagen

Als planerische Grundlage dient ein Kartenauszug der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.

Der Bebauungsplan (Planteil A) ist im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt.
Der Vorhaben- u. Erschließungsplan ist im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt

2.3 Rechtsgrundlagen

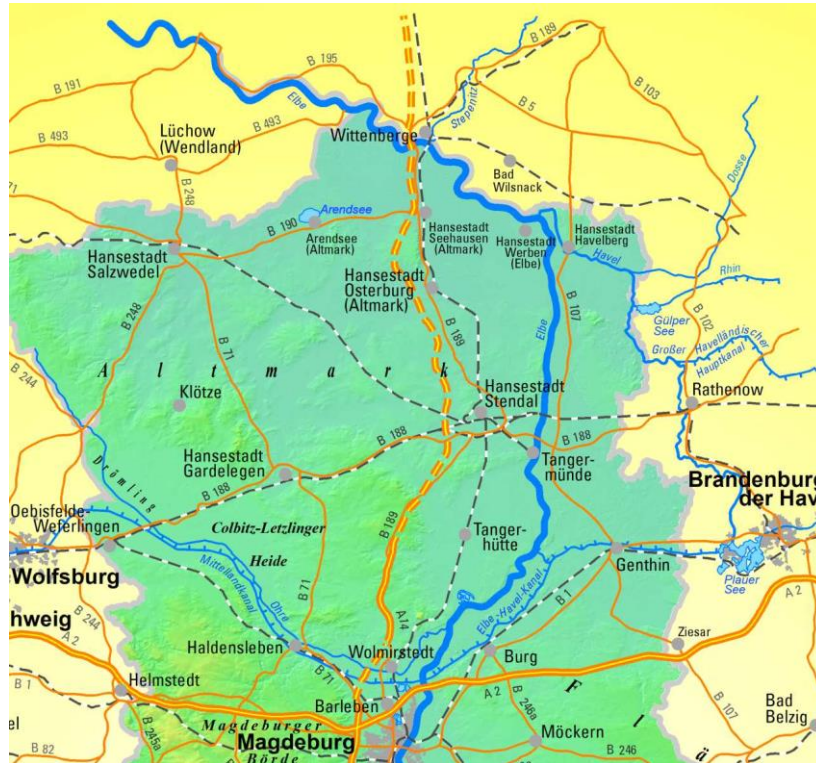
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind nachfolgende gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Im Folgenden werden die zum Zeitpunkt der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gültigen Fassungen aufgeführt

- **BAUGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- **BAUNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **BauO LSA:** Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 187)
- **BNATSCHG:** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- **NatSchG LSA:** Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- **PlanzVO:** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

3. Lage und Abgrenzung

Die Hansestadt Osterburg (Altmark) liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Stendal



Übersichtsplan Lage im Raum (ohne Maßstab)

Laut des LEP-LSA 2010 ist die Hansestadt Osterburg ein Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums aufgrund ihrer räumlichen Lage im Siedlungsgefüge insbesondere aufgrund von Defiziten in der Erreichbarkeit eines Mittelzentrums. Zudem liegt die Hansestadt Osterburg auf der überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung. Diese sollen dem Leistungsaustausch zwischen Metropolregionen, Verdichtungsräumen und Oberzentren unter Einbeziehung der Mittelzentren dienen.

Die infrastrukturelle Ausstattung, die Lage im Naturraum und eine gute verkehrliche Erreichbarkeit bieten ansprechende Potenziale für eine Weiterentwicklung der Wohnfunktion in der Hansestadt Osterburg. Obwohl die Wohnbevölkerung zurückgeht, soll gemäß den Leitsätzen die Wohnfunktion erweitert werden, um den laufenden Bedarf zu decken und Zuzugsmöglichkeiten zu schaffen. Da ein ausreichender Bestand an Mietwohnungen gegeben ist, richtet sich die Nachfragestruktur ausschließlich auf einzelstehende Reihen-, Ein- und Zweifamilienhäuser.



Übersichtsplan (Luftbild) Lage im Ortsbereich (ohne Maßstab)

Das Plangebiet „Am Werder“ befindet sich im westlichen Gebiet der Hansestadt Osterburg (Altmark), nördlich der Bismarker Straße. Die Erschließung soll ausgehend von der Wiesenstraße über den Schwarzen Weg erfolgen. Der Schwarze Weg liegt nördlich des Plangebietes und grenzt das Vorranggebiet für Hochwasserschutz ab. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den schwarzen Weg mit Anbindung an die ausgebaute Wiesenstraße. Der Ausbau des Schwarzen Weges wird im Zuge des Vorhaben- und Erschließungsplanes beplant und ausgebaut.

Das Plangebiet liegt in der Ortslage der Hansestadt Osterburg (Altmark), nördlich angrenzend an die Straße „Schwarzer Weg // Wiesenstraße“.

Die Planfläche umfasst die Flurstücke 823/56; 887/55; 952/45 und 275, der Flur 12 der Gemarkung der Hansestadt Osterburg (Altmark).

Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen stellen sich wie folgt dar:
Grünflächen

Die südlich angrenzenden Flächen stellen sich wie folgt dar:
gemischt genutzte Flächen (Wohnen und Gewerbe)

Die östlich angrenzenden Flächen stellen sich wie folgt dar:
gemischt genutzte Flächen (Wohnen und Gewerbe)

Die westlich angrenzenden Flächen stellen sich wie folgt dar:
Garten- und Grünflächen; Gewerbe

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Flurstück 836/27; 838/28; 29; 30; 33/1; 35/1 , Flur 12
Süden:	Flurstück 890/55; 891/55; 55/12; 55/10; 55/8; 274; 55/4 , Flur 12
Osten:	Flurstück 52/5; 52/4; 52/3; 465/52; 52/2; 853/52; 138; 53; 815/50 , Flur 12
Westen:	Flurstück 759/58; 758/58; 182; 822/56; 886/55, Flur 1

4. Bestandsdarstellung

4.1 Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 0,19 ha.

Die Höhenlage der natürlichen Bodenoberfläche des Gebietes liegt im Mittel bei 23,50 m (Höhensystem DHHN92), (Lagesystem ETRS89/UTM32).

4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht

Relevante Hinweise der Naturschutzbehörden werden, wenn vorhanden, in die Begründung eingearbeitet.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutz- und Wasserrecht. (sh. hierzu auch Umweltbericht)

4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Im Bereich der Planfläche sind keine Flächen und Objekte des Denkmalschutzes verzeichnet.

Relevante Hinweise der Denkmalschutzbehörden diesbezüglich werden, wenn vorhanden, in die Begründung eingearbeitet.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Raumordnung

Relevante Hinweise der oberen Landesplanungsbehörde, ob z.B. das Vorhaben aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung und den damit verbundenen Auswirkungen auf die planerisch gesicherte Raumfunktion raumbedeutsam ist oder nicht, werden nach Vorliegen der landesplanerischen Stellungnahme in die Begründung eingearbeitet.

5.2 Regionaler Entwicklungsplan Region Altmark (2005)

Osterburg wurde im Regionalen Entwicklungsplan Altmark als Grundzentrum definiert.

In der Planungsregion Altmark werden derzeit die Verfahren zur Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ (2. Entwurf) sowie die Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplanes Altmark (REP Altmark um den sachlichen Teilplan „Wind“ (2. Änderung) durchgeführt.

In Aufstellung befindliche Ziele stehen den oben genannten Planungen nicht entgegen.

Relevante Hinweise der Regionalen Planungsgemeinschaft werden nach deren Eingang im Zuge der Behördenbeteiligung in die Begründung eingearbeitet.

5.3 Flächennutzungsplan

Die Hansestadt Osterburg (Altmark) verfügt einen in Planung befindlichen Flächennutzungsplan, dessen Auslegung im 2.Entwurf am 24.08.2021 beschlossen wurde.

6. Geplante bauliche Nutzung

6.1 Nutzungskonzept

Die Aufgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten.

Auf der Fläche des Plangebietes sollen barrierearme Wohnungen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen entstehen.

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die Straße „Schwarzer Weg/Wiesenstraße“ gesichert. Die versorgungstechnische Erschließung kann über das Grundstück des Veranlassers und Bauherrn in dem alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen, sichergestellt werden. Die Finanzierung der notwendigen versorgungstechnischen Erschließung liegt in der Verantwortung des Bauherrn.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wurde in Abstimmung auf die Planungsziele gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA) - Definition entsprechend § 4 BauNVO:

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 3. Anlagen für Verwaltungen
 4. Gartenbaubetriebe
 5. Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können bestimmte, nach dem Nutzungskatalog allgemein zulässige Nutzungen als unzulässig oder nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Nach § 1 Abs. 6 BauNVO können gemäß Nutzungskatalog ausnahmsweise zulässige Nutzungen für unzulässig oder auch für allgemein zulässig erklärt werden. Bedingung ist in beiden Fällen, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt und dass eine städtebauliche Begründung für die Abweichung gegeben werden kann.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- (1) Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA)
 - Läden
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher unzulässig.

(2) Unzulässigkeit ausnahmsweise zulässiger Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher unzulässig.

Die städtebaulichen Gründe für diese Festsetzungen sind im Einzelnen:

- der Ausschluss der Nutzungen, Schank- und Speisewirtschaften- und -nicht störende Handwerksbetriebe, erfolgt, weil die Größe des Gebietes keine für deren Betrieb ausreichende Tragfähigkeit erwarten lässt.
- für die ausgeschlossenen Nutzungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sind in der Stadt bereits ausreichende Flächen und Einrichtungen vorhanden.
- die ausnahmsweise zulässige Nutzung - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - wird ausgeschlossen, da im Allgemeinen Wohngebiet das dauerhafte Wohnen in Vordergrund stehen soll. Außerdem befinden sich in der Hansestadt Osterburg (Altmark) Unterkunftsmöglichkeiten wie Hotel und Ferienwohnungen.
- die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe -, Anlagen für Verwaltungen- und -Gartenbaubetriebe- werden ausgeschlossen, da in der Stadt bereits ausreichende Flächen und Einrichtungen zur Verfügung stehen.
- die ausnahmsweise zulässige Nutzung -Tankstellen- wird ausgeschlossen, da in der Stadt bereits zwei Tankstellen vorhanden sind und die verkehrsbedingten Emissionen dem Charakter des Gebietes entgegenstehen würden.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt ab, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie wird entsprechend § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO mittels Division der mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen durch die anrechenbare Grundstücksfläche ermittelt.

Mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (§§ 17 u. 19 BauNVO) gesichert, dass die Wohnbaufläche baulich effektiv genutzt werden können und noch ausreichend unversiegelte Grundstücksflächen verbleiben.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Es wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Für die Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Geländehöhe der Planfläche maßgebend. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze berücksichtigen die vorhandene Umgebungsbebauung. Die angrenzende Bebauung westlich des Plangebietes besteht im größten Teil aus den Bereichen der Landesstraßenbaubehörde (Straßenmeisterei Osterburg) und dem vorhandenen ehemaligen Bürokomplex der Landbauprojektierung, welche sich vorwiegend als Hallenbauten und Gewerbebauten abzeichnen. Die Traufhöhe liegen hier bei ca. 7,0m.

Es wird eine Traufhöhe von 6,50m festgesetzt.

6.2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO), überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen gemäß § 23 BauNVO bestimmt werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- (1) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die Hauptbebauung zu Wohnzwecken nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (2) Einzelcarports bis 24 m² Grundfläche, Einzelgaragen bis 30 m² Grundfläche und sonstige Nebengebäude mit einer Grundfläche bis 35 m² und einer maximalen mittleren Höhe von 3 m sowie private Nebenanlagen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (3) Reihencarports bis 54 m² oder Reihengaragen bis 63 m² mit einer maximalen mittleren Höhe von 3 m sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (4) Stellplätze für Pkw (§ 12 BauNVO) sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (5) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme, der Kraft-Wärme-Kopplung sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sind im Allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig.

7. Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Wiesenstraße“, die als Gemeindestraße klassifiziert ist. Die uneingeschränkte Befahrbarkeit ist gewährleistet.

Die Zufahrt erfolgt über die vorhandene Straße „Wiesenstraße“ auf das Flurstück 952/45 der Flur 12 „schwarzer Weg“ und von dort auf die Planfläche. Der Bauherr ist für die ordnungsgemäße verkehrstechnische Nutzung verantwortlich.

Der Ausbau des schwarzen Weges erfolgt als Zufahrtsstraße im Anliegerverkehr als Mischverkehrsfläche. Die Ausbaubreite beträgt 4,50m als Gesamtmaß und unterteilt sich in Fahrbahnbereich (3,50m) und fußläufiger Bereich (1,0m). Der Ausbau erfolgt nach RSTO als Anliegerstraße. Die Oberflächenbefestigung wird aus Betonsteinpflaster (anthranzit) hergestellt.

Die Verkehrsflächen im Plangebiet besitzen in den Hauptzufahrtsstraßen im Mittel eine Fahrbahnbreite von 5,0m, welche im Betonsteinpflaster (grau) ausgebildet werden. Der Wendehammer im Plangebiet ist für das Bemessungsfahrzeug eines 3-achsigen Müllfahrzeuges konzipiert. Alle Stichstraße werden als ausgebaute Zufahrtsbereiche in einer Breite von min. 3,0m ausgebaut.

Die Entwässerung des Oberflächenwassers wird durch seitlich gelagerte Versickerungsmulden und Versickerungsrigolen gewährleistet. Das anfallende Oberflächenwasser der Grundstücke wird an Ort und Stelle versickert.

7.2 Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über das öffentliche Netz der Versorgungsträgers Wasserverband Stendal-Osterburg sichergestellt werden.

Die entsprechenden Anträge sind durch diesen an den Versorgungsträger zu stellen.

7.3 Löschwasser

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über das öffentliche Netz der Versorgungsträgers Wasserverband Stendal-Osterburg mittels Unterflurhydranten.

Allerdings ist die Bereitstellung von Löschwasser keine satzungsgemäße Aufgabe des Versorgungsträgers. Hydranten, die in das Leitungssystem integriert sind, sind für den Betrieb und die Unterhaltung des Trinkwassernetzes notwendig sind. Das Wasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz kann gemäß § 22 Abs. 1 AVB WasserV für andere Zwecke und Belange Dritter verwendet werden. Hierunter fällt auch die Entnahme von Löschwasser.

Auszug aus § 22 AVB: „Das Wasser darf für alle Zwecke verwendet werden, soweit nicht in dieser Verordnung oder auf Grund sonstiger gesetzlicher oder behördlicher Vorschriften Beschränkungen vorgesehen sind“.

Eine Löschwasserleistung in m³/Std. des vorhandenen Hydranten kann seitens des Versorgungsträgers nicht angegeben werden.

Unterflurhydranten entsprechend DIN EN 14339 (alt DIN 3221), PN 16 in DN 80 haben eine Leistung (Volumenstrom KV) von 110 m³/Std. (~ 30 l/s) bei einem voll geöffneten Hydranten bei einem Druckverlust von 1 bar, gemessen vor und hinter dem Hydranten.

Ermittlung Löschwasserbedarf

Technische Regel: DVGW Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1

Bauliche Nutzung nach § 4 BauNVO: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zahl der Vollgeschosse: ≤ 3

Geschossflächenzahl: **1,2**

Löschwasserbedarf (unterschiedliche Gefahr der Brandausbreitung) = gering: Bedarf **96 m³/h**

Gefahr der Brandausbreitung „gering“: überwiegend feuerbeständige (F 90) und feuerhemmende (F 30 und F 60) Umfassungen, harte Bedachungen

Zum Vergleich: = mittel; Bedarf 96 m³/h, groß, Bedarf 192 m³/h

7.4 Abwasser

Die Schmutzwasserentsorgung kann über das öffentliche Netz des Wasserverbandes Stendal-Osterburg sichergestellt werden.

Die entsprechenden Anträge sind durch diesen an den Versorgungsträger zu stellen.

7.5 Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen und Flächenbefestigungen anfallende Niederschlagswasser wird im Bereich der Planfläche zur Versickerung gebracht.

Der Nachweis der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbewirtschaftung wird zurzeit bearbeitet und der Begründung im weiteren Verfahren als Anlage beigefügt.

Gemäß § 48 WHG dürfen Stoffe nur so gelagert, abgelagert, eingebracht oder eingeleitet werden, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht erfolgen kann.

Ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt nicht.

Erdwärme/Brunnen/Bohrungen

Für die Anzeige ist das Anzeige- und Informationssystem für Bohrungen und Geothermie des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt zu nutzen.

Mit der Bohrung darf erst begonnen werden, wenn zu der Anzeige eine schriftliche Entscheidung der unteren Wasserbehörde vorliegt.

7.6 Elektrische Energie

Zuständiger Netzbetreiber ist die E.ON Avacon.

Der Strombezug für den Eigenbedarf erfolgt über einen separaten Anschluss mit Niederspannung aus dem Netz der E.ON Avacon.

Die entsprechenden Anträge sind durch die jeweiligen Bauinteressenten an den Versorgungsträger zu stellen.

7.7 Telekommunikation

Die Planfläche kann über die öffentliche Fläche für die Sicherstellung der Telekommunikation erschlossen werden.

Die entsprechenden Anträge sind durch den Investor an den Versorgungsträger zu stellen.

Bei Neuerschließungen: In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

7.8 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Stendal.

7.9 Altlasten

Die ausgewiesene Planfläche ist nicht in dem nach § 9 BodSchG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) zum gegenwärtigen Zeitpunkt erfasst. Damit bestehen bodenschutzrechtlich keine Bedenken gegen die Ausweisung und Nutzung der Planfläche als Wohnbaufläche.

Bei neuen Erdaufschlüssen ist der Nachweis der Kampfmittelfreiheit einzuholen. Der Antrag ist an das Ordnungsamt des Landkreises Stendal zu stellen.

Bei Kampfmittelverdacht sind die Antragsunterlagen durch den Eigentumsnachweis der beanspruchten Flächen zu ergänzen. Dazu erfolgt dann eine gesonderte Abforderung.

8. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können Nutzungskonflikte durch getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB) ausgeschlossen werden.

Durch Art und Nutzung der umgebenden Bebauung sind ebenfalls keine Konflikte in Bezug auf Immissionen zu erwarten.

9. Naturschutz, Landschaftsschutz, Pflege, Entwicklung

Die überschlägige Potentialabschätzung Artenschutz sowie die Betrachtung und Bewertung der Umweltbelange wurde vom Büro Stadt und Land Planungsgesellschaft GmbH erarbeitet.

Als Ergebnis der Untersuchungen und Bewertungen kann unter Berücksichtigung der Umweltbelange von einer Bebaubarkeit im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes ausgegangen werden.

Die Unterlagen zur Potentialabschätzung Artenschutz sowie die Betrachtung und Bewertung der Umweltbelange werden als Anlagen 1 und 2 Bestandteil dieser Begründung beigefügt.

Auszug aus dem Umweltbericht (Schutzgut Pflanzen):

„Da das Plangebiet nicht im Innenbereich nach § 34 BauGB liegt, greift für den Schutz von Bäumen und Gehölzen die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Stendal.

Gemäß dieser Verordnung sind im Plangebiet und Grenzbereich folgende Bäume als geschützter Landschaftsbestandteil unter besonderen Schutz gestellt, da sie einen Stammdurchmesser von mindestens 20 cm besitzen:

- Weide

Für diese 13 geschützten Bäume gilt das Verbot, sie zu beseitigen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern.

Die UNB kann auf Antrag des Eigentümers eine Befreiung gewähren oder Ausnahme zulassen unter den vorausgesetzten Bedingungen des § 8 GehölzSchVO. Diese Anträge sind 4 Wochen vor der geplanten Maßnahme bei der UNB schriftlich zu beantragen.

10. Hinweise für nachgeordnete Genehmigungsverfahren

10.1 Kampfmittelfreiheit

Bei neuen Erdaufschlüssen ist der Nachweis der Kampfmittelfreiheit einzuholen. Der Antrag ist an das Sachgebiet des Ordnungsamtes des Landkreises Stendal zu stellen. Bei Kampfmittelverdacht sind die Antragsunterlagen durch den Eigentumsnachweis der beanspruchten Flächen zu ergänzen.

10.2 Archäologie und Denkmalschutz

Der gesamte Bereich des Plangebietes ist nicht als Denkmalbereich ausgewiesen. Das nächstgelegene Denkmal ist mehr als 500 m Luftlinie entfernt.

Bodendenkmale sind auf der Planfläche nicht ausgewiesen.

Baudenkmale sind von der Planung nicht berührt. Die in der Nähe befindlichen Baudenkmale werden ebenfalls durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales

bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA). Im Übrigen wird auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA aufmerksam gemacht, insbesondere dessen § 14 Abs. 9.

10.3 Grundwasser, Boden

10.3.1 Grundwasserschutz

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung und Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstigen Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Im Hinblick auf die Belange der Grundwasserneubildung und des Hochwasserschutzes ist die Versiegelung von Bodenflächen zu minimieren.

Hinweise

1. Eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift bzw. darunter zu liegen kommt, bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG, da sie geeignet ist, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen.

2. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung, auch wenn diese nur zeitweilig erfolgt, notwendig sein, stellt diese gemäß § 9 Abs. 1 WHG eine Gewässerbenutzung dar und bedarf gemäß § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis wäre rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 1 Monat im Voraus) bei der UWB zu beantragen.

3. Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist das eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

4. Erdaufschlüsse für Bohrungen (auch Erdwärme) sind gemäß § 49 WHG mindestens einen Monat vor Beginn der Bohrungsarbeiten bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das hierfür erforderliche Antragsformular ist online über das Geothermieportal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt auszufüllen und unterschrieben mit den notwendigen Anlagen an die untere Wasserbehörde zu senden. Mit den Bohrarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Anzeigebestätigung der unteren Wasserbehörde vorliegt.

10.3.2 Bodenschutz, Altlasten

Im dem nach § 9 BodSchG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt für den ausgewiesenen Standort keine Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten erfasst.

Gemäß § 7 BBodSchG besteht eine Vorsorgepflicht für Grundstückeigentümer sowie für Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die durch Nutzung auf dem Grundstück hervorgerufen werden. Zur Erfüllung der Vorsorgepflicht sind Bodeneinwirkungen zu vermeiden, soweit dies auch im Hinblick auf den Zweck der Nutzung des Grundstücks verhältnismäßig ist. Zur Erfüllung des vorsorgenden Bodenschutzes werden unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit folgende Auflagen erhoben:

1. Werden bei den Erdbauarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen

2. Der bei Baumaßnahme anfallende Bodenaushub ist in seinen Eigenschaften zu erhalten und zur Verbesserung und zum Erhalt der Bodenstruktur einschließlich der Bodenfunktionalität an anderer Stelle in den Oberboden (Mutterboden) einzusetzen. Der Mutterbodenabtrag ist auf das erforderliche Maß zu begrenzen.

3. Nicht vermeidbarer Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen oder sinnvoll zu verwerten. Vor Einbau ortsfremder Materialien muss deren Schadensfreiheit nachgewiesen werden.
4. Die Versiegelungsflächen auf dem Standort sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Versiegelungsflächen für die aus technologischen Gründen kein Erfordernis zur Vollversiegelung (Verkehrsflächen) gegeben ist, sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.