

B E G R Ü N D U N G

1. Änderung B E A U U N G S P L A N mit örtlichen Bauvorschriften

„Vordere Eisernpfähle“

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Tanne

IVW Ingenieurbüro für Verkehrs-
und Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Calbische Straße 17
39122 Magdeburg

Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
Große Diesdorfer Straße 56/57
39110 Magdeburg

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeine Angaben**
- 2. Grundlagen**
 - 2.1. Gesetzliche Grundlagen
 - 2.2. Planungsunterlage
 - 2.3. Bisherige Rechtsverhältnisse
 - 2.4. Erfordernis der Planaufstellung
 - 2.5. Ziel des Bebauungsplanes
 - 2.6. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- 3. Inhalt und Begründung**
 - 3.1. Art der baulichen Nutzung
 - 3.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3. Bauweise
 - 3.4. Verkehrsfläche
 - 3.5. Ver- und Entsorgung
 - 3.6. Grünflächen/Ausgleichsmaßnahmen
- 4. Auswirkungen des Bebauungsplanes**
 - 4.1. Immissionsschutz
 - 4.2. Vorhandene Leitungen
 - 4.3. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange
- 5. Durchführung des Bebauungsplanes**
 - 5.1. Bodenordnende Maßnahmen
 - 5.2. Flächenbilanz
 - 5.3. Anfallende Kosten für die Gemeinde
- 6. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

1. Allgemeine Angaben zur 1. Änderung B-Plan
„Vordere Eisernpfähle“ mit örtlicher Bauvorschrift

Bezeichnung: **Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Vordere Eisernpfähle“**
Genehmigt durch die höhere Verwaltungsbehörde, mit Schreiben des RP Magdeburg, vom 30.11.1999.

Art der baulichen Nutzung: 1,91 ha Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Erschließungsstraßen und Grünflächen 0,18 ha.

Maß der baulichen Nutzung: zulässige Grundfläche 0,35
zulässige Firsthöhe 3,5 m

GEGENSTAND DER ÄNDERUNG (Gemeinderatsbeschluss vom 10.05.2004)

Bezeichnung: **1. Änderung Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Vordere Eisernpfähle“**

1.
Art der baulichen Nutzung: 0,75 ha Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung: zulässige Grundfläche 0,4
zulässige Firsthöhe 4,0 m

2.
Art der baulichen Nutzung: 0,62 ha Sondergebiet gem. § 10 Abs. 3 BauNVO
(Wochenendhäuser)

Maß der baulichen Nutzung: zulässige Grundfläche 0,2
zulässige Firsthöhe 4,0 m

3.

Art der baulichen

Nutzung

0,54 ha Sondergebiet gem. § 10 Abs. 4 BauNVO
(Ferienhäuser)

Maß der baulichen

Nutzung:

zulässige Grundfläche 0,4
zulässige Firsthöhe 4,0 m

Fläche für Erschließungsstraßen und Grünflächen: 0,18 ha sind bereits realisiert.

Die Baufläche ist vollständig erschlossen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind realisiert worden.

2. Grundlagen

2.1. Gesetzliche Grundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
Novellierung des BauGB vom 02.08.2001
- Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG)
in der Fassung vom 18.08.1997
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom
14.05.90
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der
Fassung vom 05.09.2001
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 08.08.90, in der Neufassung
vom 19.04.94
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(BauNutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90, zuletzt geändert
durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und
Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die
Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.90
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. Juli 2004,
GVBl. LSA Nr. 41/2004 vom 29.07.2004.
- Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPlG LSA) vom
28.04.1998
- Landesentwicklungsplan vom 23.08.1999

- Regionales Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Magdeburg von 1996 und dessen Ergänzung vom 21.03.2000
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1998 (GVBl. LSA S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 11 des 2. Investitionserleichterungsgesetzes vom 16.07.2003 (GVBl. LSA S. 158).

Auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, finden die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung. Da der Gemeinderatsbeschluss zur Änderung des B-Planes am 10.05.2004 gefasst wurde und damit das Verfahren förmlich eingeleitet wurde, finden die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung Anwendung.

2.2. Planungsunterlage

Als Planungsgrundlage wurden für den B-Plan der im Jahr 1995 vermessene Lage- und Höhenplan sowie der Katasterplan und die 1999 erfolgte Umringvermessung (ÖbVI, Dipl. - Ing: Wiese aus Halberstadt) verwendet. Weiterhin wurde die im Jahr 2002 erstellte Grundstückseinmessung (ÖbVI, Dipl. -Ing. Wiese aus Halberstadt) in die Plangrundlage der 1. Änderung B-Plan aufgenommen.

2.3. Rechtsverhältnisse

a) Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplanentwurf ist die Fläche bisher als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der zur Zeit in der Bearbeitung befindliche F-Plan wird dahingehend geändert, dass die Fläche für den Bau von Wohn- und Ferienhäuser/Wochenendhäuser ausgewiesen wird.

b) Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes gilt bisher der am 30.11.1999 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigte Bebauungsplan „Vordere Eisernpfähle“ mit örtlichen Bauvorschriften.

c) Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Novellierung des Baugesetzbuches vom 02.08.2001 ist nach Maßgabe in Nr. 18, Punkt 7 der Anlage zu § 3 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 Bundesgesetzblatt I Seite 1950 für die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Desgleichen entfällt ein Screening nach obiger Gesetzeslage auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und der Gästezimmerzahl von deutlich weniger als 80 Stück, ein Umweltbericht ist damit ebenfalls nicht erforderlich.

2.4. Erfordernis der Planänderung

Die Vermarktung der Baugrundstücke, die vor ca. zwei Jahren vollständig erschlossen wurden, geht nur sehr schleppend voran. Dies liegt zum einen daran, dass die Bürger aus Tanne zunächst lieber Lückenbebauung innerorts nutzen und zum anderen die Entstehung vieler neuer Baugebiete im niedersächsischen Bereich, teilweise mit attraktiveren Grundstückspreisen (gemeindeeigene Flächen), eine große Konkurrenz bilden. Die allgemein schlechte wirtschaftliche Situation führt dazu, dass im Bereich der neuen Bundesländer entsprechende Potentiale fehlen.

Von vielen Interessenten wurde nicht nach einem ständigen Wohnsitz sondern in dieser Lage nach einem Wochenend- bzw. Ferienhausgrundstück gesucht.

Um dem allgemeinen Interesse entgegenzukommen und einen größeren Spielraum im erschlossenen Baugebiet zu erhalten, soll in der 1. Änderung des Bebauungsplanes neben dem Allgemeinen Wohnen auch eine Sondergebietsfläche für Wochenend- und Ferienhäuser ausgewiesen werden.

Damit sollen optimale Bedingungen auch für die Vermarktung der Fläche geschaffen werden.

2.5. Ziel des Bebauungsplanes

Ziel der Gemeinde ist es, mit der Änderung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern zur ständigen Wohnnutzung aber auch zur zeitweiligen Nutzung bzw. zur Ferienvermietung zu schaffen.

Mit dem neuen Baugebiet sollen die Wohnbedürfnisse und Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung gedeckt sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht werden.

Weiterhin soll durch die Bereitstellung von Bauland auch für auswärtige Bewerber einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung entgegengewirkt werden.

Es wurde eine Flächen beplant, deren Bebauung der Abrundung der Ortsbebauung dient.

2.6. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Vordere Eisernpfähle“ mit örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des 1999 genehmigten Bebauungsplanes „Vordere Eisernpfähle“ mit örtlichen Bauvorschriften.

Die Baufläche wird umgrenzt

| | |
|-----------|---|
| im Norden | von der rückwärtigen Bebauung der Otto-Grotewohl-Straße |
| im Osten | durch die Zufahrtsstraße zum Festplatz |
| im Süden | durch die südliche Begrenzung des Weges (unbefestigter Weg zum Festplatz) |
| im Westen | durch die Bebauung des Eigenheimgebietes an der Schulstraße. |

3. Inhalt und Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

Die in der 1. Änderung des B-Planes gewählte Aufteilung der einzelnen Nutzungsbereiche wurde unter Berücksichtigung der angrenzenden vorhandenen Bebauung und der bereits veräußerten Grundstücke festgesetzt. Es wurde von vornherein dabei auf Nachbarschaftsbeziehungen zu den bebauten Altbereichen geachtet, um ein möglichst geringes Konfliktpotential entstehen zu lassen.

WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, Größe neu: 0,75 ha

Es ist geplant, Einfamilienhäuser, vorwiegend als Einzelhäuser und in geringem Maße als Doppelhäuser, zu bauen.

Ausgenommen sind die Nutzungen unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO - Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die infrastrukturellen Einrichtungen und Anlagen in der Ortslage sind ausreichend und müssen im Baugebiet nicht neu errichtet werden.

Anstelle eines Teiles der Fläche Allgemeines Wohngebiet wird jetzt

SO 1 - Sondergebiet gem. § 10 Abs. 3 BauNVO, Wochenendhausgebiet,
Größe 0,62 ha und

SO 2 - Sondergebiet gem. § 10 Abs. 4 BauNVO, Ferienhausgebiet,
Größe 0,54 ha vorgesehen.

Für Erschließungsstraßen und öffentliche Grünflächen wurden 0,18 ha in Anspruch genommen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl 0,4 gilt für das WA und für SO 2 (Ferienhäuser). Eine Einschränkung der lt. BauNVO zulässigen Grundflächenzahl soll für Wohn- und Ferienhäuser nicht erfolgen. Für ein Drittel der Fläche ist der Bau von Wochenendhäusern (SO 1) vorgesehen, für die lt. BauNVO eine maximale Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt ist, daher ändert sich an der Gesamtgröße der möglichen Flächenversiegelung nichts.

Durch das relativ große Geländegefälle des Baugeländes wurden die Festsetzungen zu den Traufhöhen an der neuen Erschließungsstraße und dem anstehenden Gelände orientiert, um so Abgrabungen und Aufschüttungen gering zu halten.

Es ist ein- bis zweigeschossig zu bauen, wobei das zweite Vollgeschoss durch den Ausbau des Dachgeschosses mittels Schleppgaube oder Zwerchgiebel möglich ist.

Diese Mindestvorgaben sind erforderlich, um ein Einfügen des neuen Wohngebietes in die Umgebung zu gewährleisten.

Dazu gehört auch die Forderung, nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit entgegengesetzter Neigung zuzulassen. Die Wohn- und Ferienhäuser werden mit einer Neigung von 32° bis 45° und mit roten Dachsteinen bzw. Dachziegeln eingedeckt, zugelassen.

Für Wochenendhäuser ist eine Dachneigung ab 18° zugelassen, weil hier von wesentlich kleineren Gebäuden ausgegangen wird und viele Modelle von Wochenendhäusern (Fertighäuser) eine Dachneigung von 18° haben. Es sollen keine Flachdächer zur Anwendung kommen. Die Dacheindeckung soll rot sein.

3.3. Bauweise

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt, um die Neubebauung der vorhandenen alten Ortslage anzupassen.

3.4. Verkehrsflächen

Die Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung wurden im Jahr 2000 realisiert.

Die Erschließung erfolgt über die Schulstraße.

- a) Eine vorhandene, neu gebaute Straße (Stichstraße von der Schulstraße) wurde verlängert.
- b) Eine zweite Straße wurde in Höhe der alten Feuerwehr gebaut, wobei ca. 80 m des vorhandenen Feldweges genutzt wurden.

Beim Festlegen der Straßenführung wurden die gegebenen besonderen Bedingungen des Gebietes berücksichtigt:

- a) Wenig Gefälle, weil im Winter mit Glatteis und relativ viel Schnee zu rechnen ist und das Befahren und Räumen der Straßen auch im Winter so sicher und einfach wie möglich sein soll.
- b) Keine indirekt erschlossenen Grundstücke, um den Anwohnern große Aufwendungen beim Schneeräumen im Winter zu ersparen.

Die Anliegerstraßen sind als mischgenutzte Straßen mit einer maximalen Breite von 6,8 m ausgebaut.

Diese 6,8 Meter teilen sich auf in

- 1,50 m Grünstreifen mit Baumpflanzung
- 5,00 m mischgenutzte Fahrbahn.

Von dem Grünstreifen dürfen nicht mehr als 50 % durch Zufahrten, Stellflächen oder sonstige befestigte Flächen in Anspruch genommen werden.

Das Parken auf der Fahrbahn ist untersagt, um bei der relativ geringen Straßenbreite keine Behinderungen zu schaffen.

Stellflächen und Garagen sind also dem jeweiligen Grundstück zugeordnet und somit privat.

Der Straßenbau wurde im Jahr 2001 abgeschlossen. Beschilderungspläne sind nach Abschluss der Baumaßnahmen eingereicht worden.

Im Baugebiet selber ist die Ausweisung von öffentlichen Stellflächen nicht möglich.

Besucher (Langzeitparker) müssen, wenn nicht auf dem Grundstück, in der Schulstraße oder auf dem öffentlichen Parkplatz an der Kaufhalle parken. Die Entfernung vom Parkplatz zu den Grundstücken beträgt im ungünstigsten Fall 300 m

3.5. Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasser

Die Gemeinde Tanne strebt keine zentrale Niederschlagsentwässerung an. Jeder Eigentümer muss auf seinem Grundstück das Niederschlagswasser zurückhalten, z. B. in Zisternen, Rigolen usw.

Die Speicherung des anfallenden Niederschlagswassers zu Brauchzwecken trägt zur Rückhaltung des Wassers im Gebiet bei, fördert die Grundwasserneubildung und vermindert gleichzeitig den Verbrauch von Trinkwasser für z. B. Gartenwässerungen.

Das Baugebiet hat eine starke Hanglage mit erheblichem Nord-Süd-Gefälle und die jeweils südlich der Planstraße liegenden Parzellen müssten entgegen der Geländetopographie zur Straße hin entwässern. Daraus resultierende Verlegetiefen (bis 3,5 m) hätten eine aufwändige, kostenintensive Erschließung bedingt, die sich in den Erschließungskosten niedergeschlagen hätte.

Für ein repräsentatives Mustergrundstück wurde die Versickerungsleistung nach ATV A 138 nachgewiesen. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist danach für kleinere Flächen möglich. In der Praxis hat sich gezeigt, dass der überwiegende Teil der Grundstückseigentümer das Regenwasser zur Gartenbewirtschaftung nutzt.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird ohne Rückhaltung abgeleitet. Die Entwässerung der öffentlichen Straßen erfolgt über eine Einleitung in den Graben II. Ordnung östlich vom Schützenplatz.

Der gebaute RW-Kanal ULTRA-RIB 250 weist bei Anschluss der öffentlichen Flächen einen maximalen Auslastungsgrad von 39% auf, so dass eine mögliche Ableitung des Oberflächenwassers der straßenzugewandten Dachhälfte von Anschlusswilligen in das Entwässerungssystem abgesichert ist.

Ein Anschluss an das öffentliche RW-System ist bei entsprechendem Anschlussbegehren hydraulisch unbedenklich.

Schmutzwasser / Trinkwasser

Das Schmutzwasser wird über das zentrale Netz der Ortterschließung Tanne abgeleitet.

Der Anschluss wurde, in Übereinstimmung mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband "Oberharz" gebaut, da die Realisierung der Anlagen durch den Verband selbst beauftragt und durchgeführt wurde. Die Kosten wurden im Rahmen der Erschließungsträgerschaft abgelöst.

Löschwasser

Der WAZ übernimmt keine Löschwasserbereitstellung über das Trinkwassersystem.

Eine Zisterne wurde auf einem gemeindeeigenen Grundstück nördlich des B-Plangebietes in Abstimmung mit der Gemeinde und mit der Feuerwehr der Gemeinde gebaut.

3.6. Grünflächen/Ausgleichsmaßnahmen

Der Verursacher eines Eingriffs in die Natur gemäß § 8 NatSchG LSA hat unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist zu beseitigen oder durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Alle durch die Realisierung des B-Planes entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich sind im Grünordnungsplan zum genehmigten Bebauungsplan aufgezeigt.

Die Festsetzungsvorschläge aus dem Grünordnungsplan wurden als Festsetzungen in den genehmigten B-Plan übernommen.

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden im Jahr 2001 realisiert. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine erneuten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden.

alt: 1,91 ha WA x 0,35 = 0,67 ha mögl. Flächenversiegelung

| | |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| <u>neu:</u> 0,75 ha WA x 0,4 = | 0,3 ha mögl. Flächenversiegelung |
| 0,54 ha SO Ferienhäuser x 0,4 = | 0,2 ha mögl. Flächenversiegelung |
| 0,62 ha SO Wochenendh. X 0,2 = | 0,12 ha mögl. Flächenversiegelung |
| 1,91 ha | 0,62 ha mögl. Flächenversiegelung |

Begründung der landschaftspflegerischen Maßnahmen

Den im Grünordnungsplan tabellarisch aufgelisteten Konflikten wurden landschaftspflegerische Maßnahmen zugeordnet, die geeignet waren, die Beeinträchtigungen des Eingriffs zu minimieren, auszugleichen und, wo es nicht möglich war, zu ersetzen.

Im folgenden werden diese bereits ausgeführten Maßnahmen kurz begründet und den anschließend formulierten Festsetzungen zugeordnet.

A. Straßenraumgestaltung

Die Erschließungsstraßen werden vorrangig der Bewältigung des Ziel- und Quellenverkehrs dienen. Gleichzeitig haben sie aber auch wichtige Funktionen als Aufenthaltsbereich und bei der Durchgrünung des Siedlungsgebietes zu erfüllen. Durch eine auf diese Erfordernisse zugeschnittene Straßenplanung und -ausführung ist eine Minimierung der mit der Maßnahme verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ermöglicht worden.

(1) Vermeidung von Versiegelung, Versickerung von Oberflächenwasser

Um eine Versiegelung im Straßenraum so gering wie möglich zu halten, sind die Oberflächen durchlässig gestaltet worden (Pflasterung). Durch diese Maßnahme wird die Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes minimiert und die Belastung des Gewässersystems durch die Erhöhung des Oberflächenwassers verringert.

Darüber hinaus wirkt sich eine Verminderung der Versiegelung ausgleichend auf das Lokalklima aus.

(2) Verkehrsbegleitgrün

Der Straßenraum ist mit einer Breite von 6,8 m gebaut worden. In einer Breite von 1,5 m ist in diese Fläche ein Grünstreifen integriert worden. Von dieser Fläche dürfen nicht mehr als 50 % durch Zufahrten, Stellflächen oder sonstige befestigte Flächen in Anspruch genommen werden.

(3) Begrünung

Die erfolgte Bepflanzung mit großkronigen Bäumen auf den Erschließungsstraßen trägt wesentlich zur Durchgrünung der Siedlung bei. Darüber hinaus werden Stellflächen und Straßenzüge beschattet. So wird eine Aufheizung der versiegelten Flächen vermindert und damit die Entwicklung eines angenehmen Siedlungsklimas gefördert.

Dazu wurde alle 10 m ein hochstämmiger Laubbaum angepflanzt. In der Pflanzliste wurden dafür Arten und Qualitäten empfohlen. Für notwendige Grundstückszufahrten wurde der Pflanzabstand variiert, ohne dass die Gesamtzahl sich verringert hat. Pro Baum wurde eine unversiegelte Fläche von mindestens 5 m² vorgesehen, die gegen Befahren geschützt und extensiv gepflegt wird.

B. Grundstücksgestaltung

(1) Vermeidung von Versiegelung

Die Oberflächenversiegelung ist eine der wesentlichen Eingriffe, die bei der Umsetzung eines B-Planes zu erwarten ist.

Durch die GRZ von 0,2 im Sondergebiet für Wochenendhäuser in der 1. Änderung B-Plan, welche ca. ein Drittel der Gesamtfläche ausmacht, ist der Anteil an überbaubarer Fläche zum genehmigten B-Plan gleichgeblieben.

Um eine weitere Beeinträchtigung durch die Anlage von Stellplätzen, sonstig genutzten Hofflächen und Zufahrten zu minimieren, sind diese Flächen nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zugelassen. Schotterrasen, Rasengitter- oder -wabensteine, wassergebundene Decken oder Pflastersteine können dafür beispielsweise verwendet werden (keine betonierten oder asphaltierten Flächen und kein Verbundsteinpflaster).

Somit wird die Grundwasserneubildung nicht vollständig verhindert und dem Verlust an belebtem Oberboden kann entgegengewirkt werden. Zudem kann mit

einer derartigen, gegenüber Asphalt oder Betonflächen, Verbundsteinpflaster harmonisch wirkenden, begrünbaren Befestigung ein positiver Beitrag zur Gestaltung des Siedlungsbildes geleistet werden.

(2) Begrünung der Grundstücke

Hausgärten können wichtige Trittsteine im Rahmen der innerörtlichen Biotopvernetzung darstellen. Abhängig ist die Erfüllung dieser Funktion von der Größe und Gestaltung der privaten Freiflächen.

Um die unversiegelten Flächen möglichst zusammenhängend zu gestalten, wurden die Baugrenzen so gelegt, dass die rückwärtigen Gartenbereiche einen komplexen Grünbereich bilden.

Alle tatsächlich nicht überbauten Grundstücksflächen, abzüglich der Flächen für Zuwege und Stellplätze, sind als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu erhalten. Außerdem sind die Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Um den neu angelegten Flächen eine möglichst hohe Lebensraumqualität zu verleihen, ist eine Strukturierung der Fläche mit heimischen Gehölzen notwendig.

(3) Rückhalt von Oberflächenwasser

Die Speicherung des anfallenden Regenwassers zur Gartenbewässerung trägt zur Rückhaltung des Wassers im Gebiet bei und vermindert gleichzeitig den Verbrauch von Trinkwasser.

C. Gestaltung öffentlicher Freiflächen

(1) Gestaltung der Gehölzflächen am Siedlungsrand

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes wurde ein 10 m breiter Streifen mit Sträuchern und kleinkronigen Bäumen bepflanzt.

Dieser bepflanzte Grünstreifen markiert den Übergang in die freie Landschaft. Die am nordwestlichen Rand entstandene Grünfläche dient der Bestandssicherung der vorhandenen Gehölzstrukturen. Sie wurde durch Sträucher und Bäume ergänzt. Damit erstreckt sich eine "grüne Zunge" in die Siedlung hinein und verbessert die Einbindung in die Landschaft bzw. ergänzt das Grünsystem, das durch die rückwärtigen Gartenflächen geschaffen werden soll.

D. Spielplatz

Ein neuer Spielplatz wurde für das Wohngebiet nicht geplant, da in der nördlich angrenzenden Otto-Grotewohl-Straße, hinter der Kaufhalle, ein großer Spielplatz vorhanden ist.

Die Gemeinde hat die Fläche, auf der sich der Spielplatz befindet, erworben und den Spielplatz vergrößert.

Der Weg vom neuen Wohngebiet zum Spielplatz führt über eine innerörtliche Sammelstraße (Schulstraße), die nicht überquert werden muss, bzw. über eine Anliegerstraße (Otto-Grotewohl-Straße).

Die Entfernung zu den Grundstücken ist im ungünstigsten Fall 300 m.

E. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes

Unter der Maßgabe unvermeidbare und nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen nach Möglichkeit in funktionalem und räumlichen Zusammenhang zu ersetzen, wurde in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde nach Flächen und Maßnahmen auf dem Gemeindegebiet gesucht. Da sich jedoch die Gemarkung Tanne in einem für den Naturschutz wertvollen Bereich befindet und daher schon vielfältige Maßnahmen zur Flächenentwicklung getroffen wurden, ergaben sich keine Möglichkeiten auf den zur Verfügung stehenden Flächen sinnvolle Aufwertungen durchzuführen, die in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen.

Um dennoch eine Kompensation durchzuführen, wurde das Kellergewölbe der ehemaligen Fleischerei in der Ortslage von Tanne als Fledermauswinterquartier hergerichtet.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1. Immissionsschutz

In ca. 120 m Entfernung zum jetzt geplanten Wohn- und Sondergebiet "Vordere Eisernpfähle" befindet sich eine Kleinkaliberschießanlage der Schützengesellschaft Tanne 1815 e.V. Diese Kleinkaliberschießanlage wurde gemäß § 67a BImSchG der zuständigen Überwachungsbehörde angezeigt. In einem schalltechnischen Gutachten konnte nachgewiesen werden, dass durch den genehmigten Betrieb der Anlage am Immissionspunkt "Wohnhaus Otto-Grotewohl-Straße 8" die im Beiblatt der DIN 18005 genannten Immissionswerte für allgemeine Wohngebiete von

tags: 55 dB(A) und
nachts: 40 dB(A) eingehalten werden.

Der genannte Immissionspunkt liegt ca. 150 m vom Emissionsschwerpunkt der Schießanlage entfernt. Ein Teil der im B-Plangebiet ausgewiesenen Wohnbebauung liegt ca. 20-30 m näher zur Schießanlage.

Eine mögliche Erweiterung (Nutzungszeitänderung etc.) der oben genannten Schießanlage ist durch die Ausweisung in der 1. Änderung des B-Planes als allgemeines Wohngebiet und als Sondergebiet für die Erholung gemäß BauNVO ausgeschlossen.

In der Ortslage Tanne verlaufen die Bundesstraße B 242 sowie Landesstraße L 98. Beide Straßen sind vom B-Plan nicht direkt betroffen. Hinsichtlich der Planrichtwerte für Schallschutz nach DIN 18005 ist eine Überschreitung der vorgegebenen Werte im Baugebiet nicht gegeben.

4.2. Vorhandene Leitungen

Das Bebauungsgebiet ist nicht frei von Anlagen der Avacon, es wird von einem 20-kV-Kabel und einem 0,4 kV-Kabel am westlichen Rand gekreuzt. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutsche Telekom AG.

Ein Telekom-Kabel liegt in der südlichen Zufahrt zum Wohngebiet (an der Feuerwehr) bis zum letzten vorhandenen Wohnhaus.

Zur Sicherung dieser Anlagen wurden in den jeweilig betroffenen Grundstücksbereichen entsprechende Leitungsrechte festgesetzt.

4.3. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei dem B-Plan steht die Befriedigung des Wohnbedarfs, aber auch der Erholung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund.

Für das Wohngebiet / Sondergebiet wurden ca. 2,1 ha Grünland erschlossen. Dies ermöglicht den Bau von ca. 13 Eigenheimen und deckt damit den Wohnbedarf von ca. 40 Bürgern. Es ermöglicht weiterhin den Bau von ca. 10 Ferienhäusern sowie den Bau von ca. 12 bis 15 Wochenendhäusern.

Es wurde eine Flächen beplant, deren Bebauung der Abrundung der Ortsbebauung dient. An die Baufläche grenzt von drei Seiten vorhandene Bebauung an.

Der B-Plan fördert kurzfristig wirtschaftliche Belange, und ermöglicht die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung. Weiterhin fördert er die Fortentwicklung der Gemeinde in Richtung Tourismus sowie Erholungs- und Wohnstandort.

5. Durchführung des Bebauungsplanes

5.1. Bodenordnende Maßnahmen

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst:

| | |
|----------------------|--|
| Teile der Flurstücke | 428, 429, 438 |
| sowie die Flurstücke | 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, , 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 430, 432, 433, 434, 435, 437, |

Die Flurstücke gehören zur Flur 2 in der Gemarkung Tanne.

Für die Durchführung des B-Planes wurden die Flächen vom Erschließungsträger Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH käuflich erworben.

5.2. Flächenbilanz

| Flächenart | im m ² | in % |
|--|-------------------|--------------|
| Grundstücksflächen | 19.011 | 91,4 |
| Straßen und Wege und Grünflächen (öffentlich) | 1.788 | 8,6 |
| Gesamtfläche | 20.799 | 100,0 |

5.3. Anfallende Kosten für die Gemeinde

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bringt keine zusätzlichen Kosten für die Gemeinde. Alle anfallenden Kosten für die Erstellung der 1. Änderung des B-Planes wurden gemäß § 11 BauGB dem derzeitigen Grundstückseigentümer übertragen.

Alle notwendigen Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich sind abgeschlossen und wurden vom Erschließungsträger (Flächeneigentümer) finanziert. Die öffentlichen Flächen wurden der Gemeinde übereignet, deshalb hat die Gemeinde für die Verkehrssicherung zu sorgen.

Die Kosten für die Erschließung aus dem öffentlichen Bereich auf die privaten Baugrundstücke, trägt der jeweilige Grundstückseigentümer.

6. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Die optische Wirkung des Baugebietes, die sich aus der Topographie des Umfeldes ergibt, macht örtliche Bauvorschriften erforderlich.

Da sich das zukünftige Wohngebiet oberhalb der alten Ortslage auf einem Hang, von verschiedenen Standpunkten weithin sichtbar, befindet, sollen die Gebäude von „normaler“ Höhe sein und die Dachlandschaft sich ortstypisch mit roten Sattel- und Krüppelwalmdächern einfügen.

Es sollen harztypische Fassaden entstehen.

Eine Eingeschossigkeit ist bevorzugt. Um den künftigen Bauherren eine größere Geschossfläche zu ermöglichen, wurde zweigeschossiges Bauen in so fern erlaubt, dass das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss möglich ist.

Um die entsprechende Grundfläche gem. § 2 Abs. 4 BauO LSA zu erreichen, ist dies mit dem Bau einer Schleppgaube oder eines Zwerchgiebels möglich.

Um den "goldenen Schnitt" zu wahren, sollten die Gaupen max. 2/3 der jeweiligen Dachfläche einnehmen, mindestens jedoch dürfen die Gaupen nur im Abstand von 1 m zum Giebel errichtet werden.

Die Festsetzungen zur Bepflanzungen im Vorgartenbereich sind, einerseits aus optischen Gründen, andererseits als Ausgleich für versiegelte Flächen, innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

7. Hinweise der Träger öffentlicher Belange

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist.

Landesamt für Geologie und Bergwesen Umwelt- und Hydrogeologie

Das Planungsgebiet befindet sich in der Schutzzone III des Rappbode Talsperrensystems. Die geltenden Schutzbestimmungen sind zu beachten. Gegen die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser auf den Grundstücken bestehen keine Bedenken. Die Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist wegen der geringen Wasseraufnahmefähigkeit der im Untergrund anstehenden Gesteine (Tanner Grauwacke) problematisch. Das Hohlraumvolumen liegt im Mittel bei 1 % (Klüfte). In der Verwitterungszone sind die Bedingungen besser. Die Wasserwegsamkeit liegt hier bei rund 10^{-5} m/s. Eine konzentrierte Versickerung in die Verwitterungszone kann zu Verdünnungen führen.

Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Des weiteren teile ich mit, dass die Straßennamen der beiden Erschließungsstraßen (Anliegerstraßen) des Bauungsplangebietes seitens der Gemeinde noch beschlossen und in die Planunterlage aufgenommen werden müssen. Dieses ist notwendig, um die Lagebezeichnung der einzelnen Flurstücke (Straße bzw. Straße und Hausnummer) zu konkretisieren und eventuelle Doppelarbeiten bei der Führung des Liegenschaftskatasters zu vermeiden.

Wasser- und Abwasserzweckverband „Oberharz“

Eine Änderung der baurechtlichen Zuordnung der Flächen hat keinen Einfluss auf die Ver- und Entsorgung.

Landkreis Wernigerode

Sachgebiet Städtebau

Unter Berücksichtigung, dass bisher ausgewiesene Erholungsgebiete schnell ausgelastet waren und dass das Gebiet bereits erschlossen ist, wird die Änderung der Satzung für richtig erachtet. Es muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass die voraussichtlichen Auswirkungen der Änderung der Planung nicht mit den auf Seite 7 der Begründung genannten Zielen übereinstimmen, jedenfalls ist nicht zu erwarten, dass der Bau von Wochenendhäusern und Ferienhäusern Auswirkungen auf die Anzahl und Altersstruktur der Einwohner der Gemeinde haben wird.

Der zurzeit ebenfalls zur Abstimmung vorliegende Flächennutzungsplanentwurf stellt die Änderung bereits dar. Die Darstellungen brauchen nicht flächengenau zu sein. Hinsichtlich der vom Landkreis Wernigerode zu vertretenden Belange kann angenommen werden, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Hinsichtlich der Absicht der Gemeinde, dass die Stellplätze nur auf den privaten Grundstücken hergestellt werden sollen, muss darauf verwiesen werden, dass gem. Artikel 5 des Zweiten Investitionserleichterungsgesetzes vom 16. Juli 2003 (GVBl. LSA S. 158) -Änderung der Bauordnung Sachsen-Anhalt - die Herstellung von Stellplätzen nur verlangt werden kann, soweit dies durch Satzung bestimmt ist. Die Gemeinde Tanne hat nach Kenntnisstand des Planungsamtes keine Stellplatzsatzung, die gem. § 90 Abs. 1 Nr. 8 und Abs. 3 S. 1 BauO LSA als örtliche Bauvorschrift im eigenen Wirkungsbereich erlassen wird.

Gemeinde

Im Baugebiet selber ist die Ausweisung von öffentlichen Stellflächen nicht möglich. Besucher (Langzeitparker) müssen, wenn nicht auf dem Grundstück, in der Schulstraße oder auf dem öffentlichen Parkplatz an der Kaufhalle parken. Die Entfernung vom Parkplatz zu den Grundstücken beträgt im ungünstigsten Fall 300 m.

Sachgebiet Untere Wasserbehörde

Gegen die beabsichtigte Änderung selbst bestehen keine Bedenken. Zur Erschließung muss jedoch Folgendes angemerkt werden:

Nach Auskunft des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) Oberharz ist die schmutzwasserseitige Erschließung des Bebauungsplangebietes gesichert. Auch die Entwässerung der Erschließungsstraßen gilt als gesichert. Hierfür gibt es eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 27.06.2000 zur Einleitung von bis zu 33 l/s in den Pilzgrundbach.

Damit eine schadhafte Beseitigung des Niederschlagswassers in den Untergrund möglich ist, ist es erforderlich, dass das Niederschlagswasser überwiegend vertikal, ohne lange Einstauzeit, versickern kann. Ein ausreichend mächtiger Versickerungshorizont ist daher erforderlich. Unter Berücksichtigung der Anforderungen gemäß Regelwerk A TV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Januar 2002), muss allerdings eingeschätzt werden, dass die regelwerkgerechten Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Versickerung, bezogen auf das gesamte Baugebiet, nicht ausreichend gegeben sind. Aufgrund der anstehenden Gesteinsschichten sind im Falle der Versickerung der Niederschlagswasser von den Dachflächen Veränderungen im Bodenwasserhaushalt und die

Entstehung sowie Verlagerung von Vernässungserscheinung von Oberliegergrundstücken auf Unterliegergrundstücke nicht auszuschließen.

Diese Beurteilung muss grundsätzlich auch dann gelten, wenn Regenwasserzisternen vor der Versickerung eingebaut werden. Zisternen werden immer nur ein begrenztes Volumen haben, so dass im Jahresverlauf (z. B. zwischen Oktober und April) die Zisterne i. d. R. voll gefüllt sein wird und somit jedes weitere Regenereignis direkt zur Beanspruchung der Versickerungsanlage führt und dies zu einem Zeitraum, wo ohnehin eine Wassersättigung des Untergrundes gegeben ist.

Gemeinde

Niederschlagsentwässerung der Straßen (DN 250 mm) hat eine Reserve um das Regenwasser von den Grundstücken aufzunehmen, für die Grundstücke jeweils unterhalb der Straße müsste gepumpt werden, was für den Bauherren sehr teuer werden würde.

Das Baugebiet hat eine starke Hanglage mit erheblichem Nord-Süd-Gefälle und die jeweils südlich der Planstraße liegenden Parzellen müssten entgegen der Geländetopographie zur Straße hin entwässern. Daraus resultierende Verlegetiefen (bis 3,5 m) hätten eine aufwändige, kostenintensive Erschließung bedingt, die sich in den Erschließungskosten niedergeschlagen hätte. Bei einem Starkregen läuft ein großer Teil des Niederschlages durch die ortstypische Hanglage ohnehin oberflächlich ab.

Die Anliegergrundstücke der gesamten Ortslage entwässern dezentral. Ein Anschluss an das Regenwassersystem strebt die Gemeinde nicht an.

Für ein repräsentatives Mustergrundstück wurde die Versickerungsleistung nach ATV A 138 nachgewiesen. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist danach für kleinere Flächen möglich. In der Praxis hat sich gezeigt, dass der überwiegende Teil der Grundstücke später das Regenwasser zur Gartenbewirtschaftung nutzt.

Der gebaute RW-Kanal ULTRA-RIB 250 weist bei Anschluss der öffentlichen Flächen einen maximalen Auslastungsgrad von 39% auf, so dass eine mögliche Ableitung des Oberflächenwassers der straßenzugewandten Dachhälfte von Anschlusswilligen in das Entwässerungssystem absichert ist.

Ein Anschluss an das öffentliche RW-System ist bei entsprechendem Anschlussbegehren hydraulisch unbedenklich.

Zisternen sollten vorsorglich im Herbst, vor dem ersten Frost (im Hochharz meist Ende September) geleert werden. Danach wird von gefrorenen Boden und Niederschläge als Schnee ausgegangen, zu dieser Zeit ist die Versickerung nicht möglich.

Zur Zeit von Tauwasser steht die Zisterne dann wieder zur Rückhaltung zur Verfügung.

Straßenverkehrsamt

Für die Erschließungsstraßen sind der Verkehrsbehörde Markierungs- und Beschilderungspläne in zweifacher Ausfertigung zur Anordnung einzureichen. Dabei ist zu beachten, dass der Ausschluss von Parkmöglichkeiten durch zu schaffende bauliche Gegebenheiten (hier Fahrbahnbreite) erfahrungsgemäß nicht geeignet ist, das Parken auf den öffentlichen Verkehrsflächen, z. B. von Besuchern, zu unterbinden. Insofern sollten zwingend einige wenige öffentliche Stellflächen im betroffenen Gebiet eingerichtet werden.

Gemeinde

Der Straßenbau wurde im Jahr 2001 abgeschlossen. Beschilderungspläne sind nach Abschluss der Baumaßnahmen eingereicht worden.

Im Baugebiet selber ist die Ausweisung von öffentlichen Stellflächen nicht möglich. Besucher (Langzeitparker) müssen, wenn nicht auf dem Grundstück, in der Schulstraße oder auf dem öffentlichen Parkplatz an der Kaufhalle parken. Die Entfernung vom Parkplatz zu den Grundstücken beträgt im ungünstigsten Fall 300 m.

Die Ausfertigung der Begründung wird hiermit bestätigt.


Domsch
Bürgermeister