

Gemeinde Elbe-Parey

# **Bebauungsplan Wohngebiet "An den Reepen"**

Landkreis Jerichower Land, Land Sachsen-Anhalt

## **Begründung**

Ziele, Inhalte und Auswirkungen

Entwurf

Februar 2020

Erarbeitet von

STEINBRECHER u. PARTNER  
Ingenieurgesellschaft mbH

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	3
1.2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	3
1.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen	4
1.4	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	4
1.5	Aufstellungsverfahren	5
<b>2</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION</b>	<b>8</b>
2.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	8
2.2	Sonstige städtebauliche Planungen	9
2.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	9
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	9
2.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	9
2.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	10
2.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	10
2.4.2	Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen	10
<b>3</b>	<b>PLANGEBIET</b>	<b>11</b>
3.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	11
3.2	Bestand und Nutzungen	11
3.3	Angrenzende Nutzungen	12
3.4	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	12
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>14</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung	14
4.2.1	Grundfläche und Grundflächenzahl	14
4.2.2	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen	14
4.2.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	15
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
4.3.1	Überbaubare Grundstücksfläche	15
4.3.2	Bauweise	15
<b>5</b>	<b>ERSCHLIEßUNG</b>	<b>16</b>
5.1	Verkehrerschließung	16
5.1.1	Äußere Verkehrerschließung	16
5.1.2	Innere Verkehrerschließung und ruhender Verkehr	16
5.2	Medientechnische Ver- und Entsorgung	16
5.3	Brandschutz	17
<b>6</b>	<b>GRÜN- UND FREIFLÄCHEN</b>	<b>18</b>

---

<b>7</b>	<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>18</b>
7.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	18
7.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
7.3	Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
<b>8</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE</b>	<b>20</b>
8.1	Prüfung der Umweltverträglichkeit	20
8.2	Eingriffsregelung	20
8.3	Artenschutz	20
<b>9</b>	<b>SONSTIGE BELANGE</b>	<b>22</b>
9.1	Immissionsschutz	22
9.2	Kampfmittel	23
9.3	Denkmalschutz	23
9.4	Boden	24
<b>10</b>	<b>FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG</b>	<b>24</b>
<b>11</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>25</b>

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Die Gemeinde Elbe-Parey beabsichtigt im Südosten des Ortsteils Parey die Aufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet „An den Reepen“. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Elbe-Parey am 10.12.2019 gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohngebiet „An den Reepen“ überlagert den unbebauten Teilbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Wohngebiet „Reepen“ in der Fassung der 2. Änderung (April 2005). Die nicht vom Bebauungsplan Wohngebiet „An den Reepen“ überplanten und überwiegend bereits bebauten Flächen des rechtskräftigen VEP (April 2005), werden mit Inkraftsetzen des Bebauungsplans Wohngebiet „An den Reepen“ aufgehoben und künftig ohne bauleitplanerische Festsetzungen dem baurechtlichen Innenbereich zugeordnet.

Zielstellung des Bebauungsplans Wohngebiet „An den Reepen“ ist die Herstellung der städtebaulichen Ordnung durch die Anpassung der Bauleitplanung an die zukünftige Entwicklung und Schaffung eines nachfrageorientierten Angebots für Wohnbauflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohngebiet „An den Reepen“ umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Der Bereich der Teilaufhebung des rechtskräftigen VEP umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „An den Reepen“ werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Herstellung der städtebaulichen Ordnung unter Berücksichtigung der Bestandssituation
- Teilaufhebung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans Wohngebiet „Reepen“ nach den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen unter Berücksichtigung der aktuellen übergeordneten Planungsvorgaben und Gesetzgebung
- Nachfrageorientierte Anpassung der Bauleitplanung
- Gewinnung von jungen Familien als Einwohner und Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Elbe-Parey
- Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen zur Ortsrandgestaltung

## 1.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

### Rechtsgrundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs. 2 BauGB). Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

### Erforderlichkeit des vorliegenden Bebauungsplans

Die Inhalte des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Wohngebiet „Reepen“ in der Fassung der 2. Änderung (April 2005) wurden bis heute nur teilweise umgesetzt bzw. die genehmigte und realisierte Bebauung entspricht im Plangebiet zum Teil nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen VEP. Die Umsetzung der Planinhalte wurde vom damaligen Vorhabenträger nicht weiterverfolgt. Es gibt auch keinen Vorhabenträger der in die Verpflichtungen des Durchführungsvertrags eintreten würde.

Zielstellung des Bebauungsplans Wohngebiet „An den Reepen“ ist die Herstellung der städtebaulichen Ordnung durch die Anpassung der Bauleitplanung an die aktuelle und zukünftige Entwicklung. Die von der Gemeinde angestrebten Nutzungen in diesem Gebiet sind gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen VEP (April 2005) derzeit nicht umsetzbar. Aktuell bestehen Bauabsichten, die mit den Festsetzungen des VEP nicht vereinbar sind.

Daher und um die bereits vollständig vorhandenen verkehrlichen und medientechnischen Erschließungsanlagen wirtschaftlich sinnvoll zu nutzen, ist ein Bauleitplan erforderlich, mit dem Teile des rechtskräftigen VEP (2005) überplant werden.

Gleichzeitig wird zur Klarstellung der baurechtlichen Situation ein Teil des rechtskräftigen VEP (April 2005) aufgehoben, da die realisierte und genehmigte Bebauung in diesem Bereich nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Plans übereinstimmen. Diese Teilfläche befindet sich somit im unbeplanten Innenbereich und die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt demnach zukünftig gemäß § 34 BauGB.

### **1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen**

#### Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) mit Wirkung vom 13.05.2017.

#### Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

- Unterlagen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind in Kap. 2.1 ersichtlich.

#### Fachgesetze, Verordnungen und sonstige Planungsvorgaben

- Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben werden in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung aufgeführt.

### **1.4 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung**

#### Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom LVerGeo LSA bereitgestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (Stand 2018) erarbeitet, sodass die Planzeichnung das Kataster, den Gebäudebestand sowie die sonstigen oberirdischen Anlagen entsprechend ausweist.

Der Bebauungsplan enthält

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke, sowie
- die Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes

#### Übersichtskarte

Die Darstellung der Übersichtskarte erfolgte auf der Grundlage der digitalen Topografischen Karte DTK 10.

## Vervielfältigungserlaubnis

Im Rahmen des Geoleistungspakets für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), das zwischen dem LVerGeo des Landes Sachsen-Anhalt und der Gemeinde Elbe-Parey vereinbart wurde, ist die Vervielfältigungserlaubnis mit der Erlaubnis-Nummer G01- 5006395 - 2014- 5 erteilt.

## **1.5 Aufstellungsverfahren**

### Wahl des Verfahrens

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Gemeinde Elbe-Parey übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

Im vorliegenden Verfahren werden formal zwei Verfahren in einem gebündelt. Es erfolgt

- die Neuaufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet „An den Reepen“

sowie die gleichzeitig

- die Teilaufhebung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans Wohngebiet „Reepen“ in der Fassung der 2. Änderung (April 2005)

Die Geltungsbereiche des neu aufzustellenden Bebauungsplans sowie der aufzuhebenden Teilfläche des Vorhaben- und Erschließungsplans sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die Inhalte des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans Wohngebiet „Reepen“ in der Fassung der 2. Änderung (April 2005) wurden bis heute nur teilweise umgesetzt bzw. die genehmigte und realisierte Bebauung entspricht im Plangebiet zum Teil nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen VEP.

Die von der Gemeinde angestrebten Nutzungen in diesem Gebiet sind gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans derzeit nicht umsetzbar. Daher und um die bereits vollständig vorhandenen verkehrlichen und medientechnischen Erschließungsanlagen wirtschaftlich sinnvoll zu nutzen, ist ein Bauleitplan erforderlich, mit dem Teile des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans (April 2005) überplant werden.

Gleichzeitig wird zur Klarstellung der baurechtlichen Situation ein Teil des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans (April 2005) aufgehoben, da die realisierte und genehmigte Bebauung in diesem Bereich nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Plans übereinstimmen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet „An den Reepen“ erfolgt gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Folgende Anforderungen des § 13b i.V.m § 13a BauGB werden vollständig erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> (§ 13b S. 1 BauGB)
- Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht. Somit muss keine weitere Grundfläche mitgerechnet werden.
- Der Bebauungsplan sieht Wohnnutzung vor (§ 13b S. 1 BauGB). Die Art der baulichen Nutzung wird als Reines Wohngebiet festgesetzt.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt sich unmittelbar an im Zusammenhang bebauter Ortsteile an (§ 13b S. 1 BauGB).
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Abs. 1 S. 4 BauGB).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG liegen nicht vor.

Im Ergebnis kann das Verfahren gemäß § 13b i.V.m. 13a BauGB angewendet werden. Entsprechend wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB sowie der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren ist für Bebauungspläne nach § 13b S. 1 i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auch die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (§ 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB).

Es wird bestimmt, dass die Teilaufhebung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans (April 2005) erst mit Inkraftsetzung des Bebauungsplans Wohngebiet „An den Reepen“ erfolgt. Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans Wohngebiet „Reepen“ innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans Wohngebiet „An den Reepen“ werden somit „abgelöst“, während die derzeit darüber hinausgehenden Teile des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans zukünftig ohne bauleitplanerische Festsetzungen dem baurechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB zufällt.

#### Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Wohngebiet „An den Reepen“ wurde am 10.12.2019 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Elbe-Parey gefasst.

#### Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Im vereinfachten Verfahren kann sowohl auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB als auch auf frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Im Sinne einer frühzeitigen Abstimmung der Belange und um wesentliche Hinweise von Fachbehörden bereits in der Entwurfsfassung der Planung in ausreichendem Maße berücksichtigen zu können, wurden ausgewählte Behörden und TöB, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, dennoch frühzeitig unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen zu o.g. frühzeitiger Beteiligung wurden in die vorliegende Planung eingearbeitet. Der vollständig ausgearbeitete Entwurf des Bebauungsplans wird durch Beschluss der Gemeindevertretung Parey-Elbe gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Wohngebiet „An den Reepen“ ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit den genannten Entwurfsunterlagen erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Nach Eingang der Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen sind diese zu prüfen, zu werten und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf bis zum derzeitigen Verfahrensstand dargestellt:

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Durchführung</b>
Aufstellungsbeschluss	10.12.2019
Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Mit Anschreiben vom 18.12.2019
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	
Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	
Bekanntmachung / Inkraftsetzung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	



## 2 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

### 2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG<sup>1</sup> zählen insbesondere Bauleitpläne zu den raumbedeutsamen Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG den Zielen der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG anzupassen. Die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) unterliegen als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Folgende Unterlagen sind als Vorgaben und Zielstellungen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

#### Landesentwicklungsplan

Es gelten die Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen – Anhalt 2010 (LEP LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 161). Relevante ausgewählte Ziele und Grundsätze sind:

- Die Gemeinde Elbe-Parey erhält im zentralörtlichen System des Landesentwicklungsplans keine Funktionszuweisung.
- In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden. (G 12 LEP LSA 2010)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (LEP LSA 2010, G 13)
- Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden. (Z 22 LEP LSA 2010)
- Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (LEP LSA 2010, Z 23)

#### Regionalplanung

Die Zielstellungen des Landesentwicklungsplans werden für die Planungsregion Magdeburg raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gem. § 7 LPIG präzisiert. Der Regionale Entwicklungsplan berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Der Bebauungsplan gehört zum Plangebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die gemäß Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen–Anhalt die Belange der Regionalplanung vertritt. Anzuwenden ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) 2006.

Die Regionalversammlung hat am 02.06.2016 den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 11.07. bis 11.10.2016 beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 4 Abs. 1 und 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

<sup>1</sup> Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2985), zul. geä. durch Gesetz v. 20.07.2017 (BGBl. S. 2808).

Folgende Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind für Bauungsplan Wohngebiet „An den Reepen“ relevant:

- der Ortsteil Parey der Einheitsgemeinde Elbe-Parey ist im zentralörtlichen System der Regionalplans als Grundzentrum festgelegt (REP MD Pkt. 5.2.19 Z bzw. 1. Entwurf (2016), Kap. 4.1; Z 27)

### Landesplanerische Stellungnahme

Gemäß § 16 Abs. 2 Landesplanungsgesetz obliegt seit Juli 2015 dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (MIV) Sachsen - Anhalt als obere Landesplanungsbehörde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. Die landesplanerische Stellungnahme gem. § 13 Abs. 2 LEntwG wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens eingeholt.

## **2.2 Sonstige städtebauliche Planungen**

### **2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Bauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete ausgewiesen. Aufgrund der Beschränkung des Flächennutzungsplanes auf die Grundzüge der Planung und seiner demzufolge stärkeren Generalisierung können im Bauungsplan abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleibt.

### Darstellung des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Elbe-Parey verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000.

Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich des Bauungsplans Wohngebiet „An den Reepen“, Wohnbauflächen aus. Dementsprechend kann der vorliegende Bauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Der vorliegende Bauungsplan überplant den westlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan Wohngebiet „Reepen“ in der Fassung der 2. Änderung (April 2005).

Dieser Plan setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Inhalte des rechtskräftigen VEP wurden bis heute nur teilweise umgesetzt bzw. die genehmigte und realisierte Bebauung entspricht im Plangebiet zum Teil nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen VEP. Die Umsetzung der Planinhalte wurde vom damaligen Vorhabenträger nicht weiterverfolgt. Es gibt auch keinen Vorhabenträger der in die Verpflichtungen des Durchführungsvertrags eintreten würde.

## **2.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen**

### Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept der Einheitsgemeinde Elbe-Parey

Für die Einheitsgemeinde Elbe-Parey liegt ein integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (2019) „Elbe-Parey 2030 – Natürlich... Überraschend...“ vor, welches neben den baulichen und städtebaulichen Anforderungen die Aufgaben innerhalb der Handlungsfelder Wirtschaftsentwicklung, Wohnen & Lebensqualität, Kulturlandschaften & Naturraum sowie Naherholung & Tourismus berücksichtigt.

Wichtigster Grundsatz der Stadtentwicklung in den nächsten Jahren ist die Innenentwicklung sowie die Nutzung der vorhandenen Ressourcen hinsichtlich Flächen und Infrastruktur. Weiterhin soll verstärktes Augenmerk auf Ökologie und Energieeffizienz gelegt werden.

Mit der Aufstellung des Bauungsplans Wohngebiet „An den Reepen“ werden die genannten Ziele verfolgt bzw. die Voraussetzung für die Umsetzung dieser Ziele geschaffen.

## 2.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

### 2.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

<b>Schutzausweisungen gemäß Naturschutzgesetz</b>	
Schutzgebiete gem. §§ 23 – 27 BNatschG (Großschutzgebiete, NSG, LSG)	keine Betroffenheit
Geschützte Landschaftsteile gem. §§ 28 – 30 BNatschG (ND, GLB, geschützte Biotope)	keine Betroffenheit
Schutzgebietssystem Natura 2000 gem. §§ 31 – 34 BNatschG	keine Betroffenheit
<b>Schutzausweisung gemäß Wassergesetz</b>	
Trinkwasserschutzgebiete	keine Betroffenheit
<b>Schutzausweisung gemäß Denkmalschutzgesetz</b>	
Archäologische Denkmale	keine Betroffenheit
Bau- und Kunstdenkmale	keine Betroffenheit

### 2.4.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

<b>Verkehrsanlagen</b>	
Straßenverkehr Ver- / Gebote gem. Straßengesetz	keine Betroffenheit durch Anbauverbote und Anbaubeschränkungen
Schienenverkehr	keine Betroffenheit
<b>Bergbau / Geologie / Boden</b>	
Geologie	keine Baubeschränkungen im Hinblick auf die Geologie bekannt
Bergbau	nicht bekannt
Grundwasser	Baubeschränkungen im Hinblick auf das Grundwasser sind nicht bekannt
Altlasten	Keine Betroffenheit <sup>2</sup>
<b>Gewässer und Hochwassergefahren</b>	
Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG	keine Betroffenheit, keine Oberflächengewässer im Plangebiet
Überschwemmungsgebiete / Hochwasserrisikogebiete	Das Plangebiet liegt nicht in einem rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100).
<b>Sonstige</b>	
Richtfunkstrecken	nicht bekannt

<sup>2</sup> Stellungnahme des Landkreis Jerichower Land, untere Bodenschutzbehörde vom 23.01.2020

### 3 Plangebiet

#### 3.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

##### Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohngebiet „An den Reepen“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohngebiet „An den Reepen“ befindet sich im Südosten Ortsteils Parey. Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden:
  - durch die nördliche Grenze des Straßenflurstücks 10034 (Anbindung Straße „An den Reepen“ an die Parchener Straße)
- im Osten
  - entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 43 sowie weiterführend der östlichen Grenze der Flurstücke 10018, 10019, 10033, 10020, 10021 und 10022
- im Süden
  - entlang der südlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 10022, 10056 und 10055
- im Westen
  - durch die westliche Grenze des Straßenflurstücks 10034

Der Geltungsbereich umfasst die im Kap. 3.4 aufgeführten Flurstücke vollständig bzw. anteilig. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Wohngebiet „An den Reepen“ beträgt ca. 1,1 ha.

##### Geltungsbereich des Aufhebungsbereichs des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohngebiet Reepen“

Der Geltungsbereich des Aufhebungsbereichs grenzt direkt an den Bebauungsplan Wohngebiet „An den Reepen“ und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden:
  - durch die nördliche Grenze des Flurstücks 42/38 sowie 10034
- im Osten
  - durch die östliche Grenze der Flurstücke 42/38, 42/37 und 42/26 sowie die westliche Grenze des Flurstücks 100055
- im Süden
  - entlang des südlichen Grenze des Straßenflurstücks 10034
- im Westen
  - durch die westliche Grenze des Straßenflurstücks 10034

Die Gesamtfläche des Aufhebungsbereichs der nicht erneut mit bauleitplanerischen Festsetzungen des neu aufzustellenden Bebauungsplans Wohngebiet „An den Reepen“ überplant wird, beträgt ca. 0,9 ha. (sh. Kap. 11, Flächenbilanz)

#### 3.2 Bestand und Nutzungen

##### Nutzung im Bereich Bebauungsplan Wohngebiet „An den Reepen“

Im Plangebiet des Bebauungsplans Wohngebiet „An den Reepen“ befinden sich hauptsächlich Grünfläche ohne erkennbare Nutzung. Im Westen des Plangebiets befindet sich die Erschließungsstraße „An den Reepen“, welche an die Parchener Straße anschließt. Ausgehend von der Straße „An den Reepen“ wurden bereits zwei Stichstraßen realisiert, welche die hinterliegenden Grundstücke verkehrlich erschließen.

### Nutzung im Aufhebungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohngebiet Reepen“

Ein Großteil der Flächen im Aufhebungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde bereits mit Wohnhäusern bebaut. Die realisierte und genehmigte Bebauung entspricht teilweise nicht den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans. Lediglich im östlichen Aufhebungsbereich befindet sich eine bisher unbebaute Grünfläche.

### 3.3 Angrenzende Nutzungen

An den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans grenzt im Osten eine Kleingartenanlage und im Süden eine Grünfläche an.

Im Westen schließt das Plangebiet an die bereits realisierte Wohnbebauung an, welche sich innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohngebiet Reepen“ befindet. Der nördliche Geltungsbereich grenzt an die Parchener Straße an.

### 3.4 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich. Im Plangebiet liegen folgende Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse vor:

Tab. 1: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohngebiet „An den Reepen“

\* Die gekennzeichneten Flurstücke befinden sich anteilig im aufzuhebenden Teil des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohngebiet Reepen“. Sie werden in Tab. 2 nicht noch einmal aufgeführt.

Flurstück	Eigentümer	Nutzungsart lt. rechtskräftigem VEP	Darstellung im Bebauungsplan Wohngebiet „An den Reepen“
<b>Gemarkung Parey, Flur 15</b>			
42/4	Gemeinde Elbe-Parey	WA	WR 1
42/6	privat	WA	WR 2
42/7	Gemeinde Elbe-Parey	WA	WR 2
42/8	Gemeinde Elbe-Parey	WA	WR 2
42/9	Gemeinde Elbe	WA	WR 2
42/10	Gemeinde Elbe	WA	WR 2
42/11	Gemeinde Elbe	WA	WR 2
42/12	Gemeinde Elbe	WA	WR 2
42/13	Gemeinde Elbe-Parey	WA	WR 2
42/22	Gemeinde Elbe	WA	WR 2
42/23	Gemeinde Elbe	WA	WR 2
42/24	Gemeinde Elbe	WA	WR 2
42/25	Gemeinde Elbe	WA	WR 2
10008	Gemeinde Elbe-Parey	WA	WR 1
10009	Gemeinde Elbe-Parey	WA	WR 2
10010	Gemeinde Elbe	WA	WR 2
10011	Gemeinde Elbe	WA	WR 2
10012	Gemeinde Elbe-Parey	WA	WR 2
10015	Gemeinde Elbe-Parey	WA	WR 2
10017	Gemeinde Elbe-Parey	Straßenverkehrsfläche	Straßenverkehrsfläche
10018	Gemeinde Elbe-Parey	WA	WR 1

Flurstück	Eigentümer	Nutzungsart lt. rechtskräftigem VEP	Darstellung im Bebauungsplan Wohngebiet „An den Reepen“
10019	Gemeinde Elbe-Parey	WA	WR 1
10020	Gemeinde Elbe-Parey	WA	WR 2
10021	Gemeinde Elbe-Parey	WA	WR 2
10022	Gemeinde Elbe-Parey	WA	WR 2
10028	privat	WA	WR 2
10029	Gemeinde Elbe-Parey	WA	WR 2
10030	Gemeinde Elbe-Parey	WA	WR 2
10031	Gemeinde Elbe-Parey	WA	WR 2
10032	Gemeinde Elbe-Parey	WA	WR 2
10033	Gemeinde Elbe-Parey	WA	WR 1
10034 (tw.)*	Gemeinde Elbe-Parey	Straßenverkehrsfläche	Straßenverkehrsfläche
10055	privat	WA	WR 2
10056	privat	WA	WR 2

Tab. 2: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich im Aufhebungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

Flurstück	Eigentümer	Nutzungsart lt. rechtskräftigem VEP	Darstellung im Bebauungsplan Wohngebiet „An den Reepen“
<b>Gemarkung Parey, Flur 15</b>			
25/7	privat	WA	Aufhebungsfläche
25/8	privat	WA	Aufhebungsfläche
25/9	privat	WA	Aufhebungsfläche
25/10	privat	WA	Aufhebungsfläche
25/11	privat	WA	Aufhebungsfläche
25/13	privat	WA	Aufhebungsfläche
25/14	privat	WA	Aufhebungsfläche
25/15	privat	WA	Aufhebungsfläche
42/26	privat	WA	Aufhebungsfläche
42/27	privat	WA	Aufhebungsfläche
42/28	privat	WA	Aufhebungsfläche
42/29	privat	WA	Aufhebungsfläche
42/30	privat	WA	Aufhebungsfläche
42/31	privat	WA	Aufhebungsfläche
42/32	Gemeinde Elbe	WA	Aufhebungsfläche
42/33	Gemeinde Elbe	WA	Aufhebungsfläche
42/34	Gemeinde Elbe	WA	Aufhebungsfläche
42/35	Gemeinde Elbe	WA	Aufhebungsfläche
42/36	Gemeinde Elbe	WA	Aufhebungsfläche
42/37	Gemeinde Elbe	WA	Aufhebungsfläche

## **4 Städtebauliches Konzept und bauliche Nutzung**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der Ortsrandlage wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen (Textfestsetzung 1.1). Die reinen Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Folgende Nutzungen sind gemäß § 3 BauNVO zulässig:

*Allgemein zulässig gem. § 3 Abs. 2 BauNVO sind:*

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

*Ausnahmsweise zulässig gem. § 3 Abs. 3 BauNVO sind:*

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

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine angemessene Einpassung der baulichen Anlagen in das Umfeld erzielt werden. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

#### **4.2.1 Grundfläche und Grundflächenzahl**

Für das reine Wohngebiet wird das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl von 0,4 gewährleistet eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im reinen Wohngebiet bis maximal 50 vom Hundert (v.H.) möglich.

#### **4.2.2 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen**

Um eine angemessene und verträgliche Gestaltung des Bebauungsplangebiets zu sichern, werden maximale Geschossigkeiten gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO definiert. Gemäß dem Charakter des Plangebietes kann damit eine mit dem Umfeld verträgliche bauliche Nutzung gesichert werden.

Im reinen Wohngebiet WR 1 wird eine dreigeschossige Bauweise und im WR 2 eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Geschossigkeit passt sich somit den vorhandenen Wohngebäuden im direkten Umfeld an.

In Ergänzung der zulässigen Vollgeschosse wird die Firsthöhe festgesetzt. Zur Herstellung eines Höhenbezugs wurden die aus dem Leitungsbestandsplänen des Trinkwasser- und Abwasserverbands Genthin (TAV) zu entnehmenden Schachtdeckelhöhen herangezogen. Im Ergebnis wurde eine mittlere Geländehöhe von 36,5 m über NHN als Bezugshöhe festgesetzt.

Durch die Festsetzung einer Firsthöhe von 10 m über Gelände im WR 1 und im WR 2 von 12 m über der festgesetzten Bezugshöhe wird die bauliche Höhenentwicklung im Plangebiet begrenzt.

Dies entspricht dem vorhandenen Höhenregime der umliegenden Wohnbebauung und sichert somit die angemessene und verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in das Umfeld im Sinne eines harmonischen Ortsbilds.

### **4.2.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bestimmt sich nach §§ 12 und 14 BauNVO. Um eine bauliche und optische Einengung des Straßenraums zu vermeiden, müssen Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO einen Mindestabstand von 3 m zu den Verkehrsflächen aufweisen (Textfestsetzung 2.1).

Aufgrund des zu erwartenden Stellplatzbedarfs und nicht vorhandener öffentlicher Parkplatzflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (sh. 5.1.2) sind für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften 2 Stellplätze herzustellen. Für Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser wird pro Wohneinheit eine Mindestanzahl von 1 Stellplatz festgesetzt (Textfestsetzung 3.3).

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit zusätzliche Stellflächen innerhalb der Zufahrt bzw. des Einfahrtsbereichs von Garagen oder Carports zu schaffen. Der Einstellplatz muss gemäß § 5 Abs. 1 GaVO (Garagenverordnung) eine Mindestlänge von 5 m und eine Mindestbreite von 2,30 m aufweisen.

Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse im Geltungsbereich können Stellplätze und Garagen sowie zugehörige Nebenanlagen auch in Tiefgaragen oder unterirdischen Garagengeschoßen im Wohngebiet untergebracht werden (Textfestsetzung 1.2.2). Tiefgaragen werden gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Grundfläche angerechnet, wenn die Dächer der Tiefgarage außerhalb von Umfassungswänden von Hauptgebäuden mit einer Erdschicht von mindestens 40 cm überdeckt und mit einer geschlossenen Vegetationsdecke versehen werden (Textfestsetzung 1.2.3).

## **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **4.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauGB definiert. Für die Festsetzung von Baulinien besteht im vorliegenden Bebauungsplan kein städtebauliches Erfordernis. Im Bebauungsplan Wohngebiet „An den Reepen“ werden Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauGB festgesetzt.

Entlang der öffentlichen Haupteerschließungsstraße wird die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m festgesetzt. Im Osten des Plangebiets wird die Baugrenze mit einem Abstand von 6 m und im Süden mit einem Abstand von 3 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Mit der Festsetzung der Baugrenzen werden ausreichende Abstände zu den baulichen Anlagen sowie der Verkehrsfläche gewährleistet.

Um eine optische und bauliche Einengung des Straßenraums zu vermeiden, müssen Hauptgebäude, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen einen Mindestabstand von 2 m zu den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung aufweisen (Textfestsetzung 2.1).

### **4.3.2 Bauweise**

Die Bauweise gem. § 22 BauNVO wird für das allgemeine als offene Bauweise definiert. Das Gebot der aufgelockerten Bebauung in offener Bauweise i.V.m. den festgesetzten Grundflächenzahlen und der Höhenbeschränkung ergibt sich aus der Funktion und Lage dieser Baugebiete am Ortsrand des Ortsteils Parey. Durch eine offene Bauweise soll ein aufgelockerter Übergang zur freien Landschaft gewährleistet werden.



## **5 Erschließung**

### **5.1 Verkehrserschließung**

#### **5.1.1 Äußere Verkehrserschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die nördlich des Geltungsbereichs verlaufende Parchener Straße, welche in westlicher Richtung an die Hauptstraße (L 54) anbindet.

Damit ist die äußere Verkehrserschließung grundsätzlich gesichert.

#### **5.1.2 Innere Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

Die innere Gebietserschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen.

Die Hauptzufahrt zum Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt über die öffentliche Straße „An den Reepen“, welche im Norden des Plangebiets an die Parchener Straße angrenzt. Die zwei öffentlichen Stichstraßen sind als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Planzeichen 6.3 PlanZV) „verkehrsberuhigter Bereich“ (30 km/h) festgesetzt und dienen der Erschließung der östlich gelegenen Grundstücke. Die Straßen sind mit einer 5 m breiten Fahrbahn für ihre Funktion ausreichend bemessen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden keine öffentlichen Parkplatzflächen ausgewiesen. Das Parken findet ausschließlich auf den privaten Grundstücken statt.

## **5.2 Medientechnische Ver- und Entsorgung**

Die leitungsgebundene Erschließung im Plangebiet wurde bereits innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen realisiert. Somit ist das Plangebiet bereits ver- und entsorgungstechnisch vollständig erschlossen. Alle erforderlichen Anlagen können den Erfordernissen entsprechend genutzt werden.

### **Abwasserentsorgung**

#### Niederschlagswasser

Laut § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist laut § 79b WG LSA anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten<sup>3</sup>.

Gemäß § 11 Benutzungsbedingungen der zentralen Abwasserbeseitigungssatzung des Trinkwasser- und Abwasserverbandes Genthin in der aktuell gültigen Fassung ist Regenwasser nicht in die zentrale Schmutzwasserkanalisation einzuleiten, sondern auf dem Grundstück zu versickern<sup>4</sup>.

### **Abfallentsorgung**

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die geltende Satzung über die Vermeidung, Verwertung, Beseitigung von Abfällen und sonstigen Maßnahmen der Abfallbewirtschaftung – Anfallentsorgungssatzung – für den Jerichower Land (von 13.12.2016, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 24 vom 22.12.2016) hingewiesen. Gemäß genannter Abfallsatzung besteht Anschlusszwang für jeden Eigentümer im Gebiet des Landkreises Jerichower Land liegenden Grundstücks, auf dem überlassungspflichtige Abfälle anfallen. Der Ausbauzustand der Erschließungsstraßen muss die Befahrung mit Müllfahrzeugen ermöglichen.

<sup>3</sup> Stellungnahme Jerichower Land, Sachgebiet Wasserbehörde vom 23.01.2020

<sup>4</sup> Stellungnahme TAV Genthin vom 16.01.2020

Die öffentliche Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan so dimensioniert, dass die Befahrung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge gewährleistet ist. Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche hat gem. der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 zu erfolgen. Die Traglast muss für Müllfahrzeuge mit bis zu 26t ausgelegt sein.

Um die satzungsgemäße Müllentsorgung für die Grundstücke entlang der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ zu ermöglichen, werden entlang der Haupterschließungsstraße außerdem zwei Müllsammelplätze im Bebauungsplan ausgewiesen.

Stellflächen für Wertstoffentsorgung sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Hier sind vorhandene Container im nahen Umfeld zu nutzen.

### 5.3 Brandschutz

#### Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge

Zur Absicherung der Rettungs- und Löscharbeiten müssen auf den Baugrundstücken die erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für den Einsatz der Lösch- und Rettungsgeräte, ggf. unter Einbeziehung öffentlicher Flächen, vorhanden sein. Zufahrten, Umfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr LSA“ i.d.F.v. Februar 2007 (MBL LSA S. 281 / 323) zu planen, herzustellen und ständig freizuhalten. Zufahrten dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein.

Die Vorschriften des § 5 BauO LSA und die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ sind zu berücksichtigen und die Feuerwehrflächen so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können.

Die erforderliche Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen ist durch die Verkehrswegedimensionierung von mindestens 5 m Breite im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohngebiet „An den Reepen“ gewährleistet.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 35 Abs. 1 und 3 BauO LSA Nutzungseinheiten, bei denen die niedrigste Brüstungshöhe von Aufenthaltsräumen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden dürfen, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Die Feuerwehr der Gemeinde Elbe-Parey verfügt derzeit nicht über ein solches Hubrettungsgerät. Daher ist für Gebäude, deren Nutzungseinheiten mit dem Aufenthaltsräumen eine Brüstungshöhe von mehr als 8 m besitzen, ein zweiter baulicher Rettungsweg vorzusehen<sup>5</sup>.

#### Lösch- und Brauchwasser

Der Löschwasserbedarf, der für den Brandfall im Rahmen des Grundschutzes zur Verfügung stehen muss, ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu ermitteln.

Die Festlegung des Löschwasserbedarfs beträgt für reine Wohngebiete mit geringer Bebauungsdichte (Geschossigkeit < III; Geschossflächenzahl < 0,7) bei geringer Brandausbreitungsgefahr (geringe Bebauungsdichte, hoher Grünflächenanteil) 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden.

Im Plangebiet befinden sich drei Trinkwasserhydranten sowie 2 weitere Trinkwasserhydranten in einem Umkreis von weniger als 300 m zum Plangebiet. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist somit für das Plangebiet gesichert.

Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

<sup>5</sup> Stellungnahme Landkreis Jerichower Land, Sachgebiet vorbeugender Brandschutz/ Brandschutzdienststelle vom 23.01. 2020

## 6 Grün- und Freiflächen

### Grünflächen

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden keine öffentlichen oder privaten Grünflächen ausgewiesen.

### Gewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer.

## 7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### 7.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB sollen die Verträglichkeit der Baugebietsausweisungen im Hinblick auf die Schutzgüter der Umwelt, Natur und Landschaft sichern.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads im Gebiet und damit zur Begünstigung von Versickerung und Bodenoffenheit sind die Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Textfestsetzung 3.1).

### 7.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan Wohngebiet „An den Reepen“ besteht kein Erfordernis für die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

### 7.3 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.

Kompensationserfordernisse i.S.d. Eingriffsregelung ergeben sich im vorliegenden Plan nicht.

Um die Durchgrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und deren Gehölzausstattung dennoch zu sichern, werden folgende Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt:

- Je vollendeter 100 m<sup>2</sup> überbauter Fläche sind 1 Laubbaum sowie 5 Sträucher gemäß der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Textfestsetzung 3.1)
- Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind je 50 m<sup>2</sup> Fläche 20 Sträucher gemäß der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Textfestsetzung 3.2)

Durch die genannten Maßnahmen soll ein Ausgleich zu der überbauten Grundfläche innerhalb der privaten Grünflächen geschaffen werden. Des Weiteren tragen die Anpflanzungen zu einer Durchgrünung des Gebiets, zur Schaffung von Lebens- und Rückzugsräumen für Kleintiere und Vögel der siedlungsnahen Biotope und zu einem schonenden Übergang zur freien Landschaft bei.

Tab. 3: Pflanzliste 1

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Pflanzqualität
<b>Bäume</b>		
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	H., 3xv, STU 12-14
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	H., 3xv, STU 12-14
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>	H., 3xv, STU 12-14
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	H., 3xv, STU 12-14
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	H., 3xv, STU 12-14
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	H., 3xv, STU 12-14
Kultur-Obst	<i>in Arten und Sorten</i>	H., 3xv, STU 12-14
<b>STRÄUCHER</b>		
Kornel-Kirsche	<i>Cornus mas</i>	Str., 2xv., 60 – 100
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Str., 2xv., 60 – 100
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Str., 2xv., 60 – 100
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Str., 2xv., 60 – 100
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Str., 2xv., 60 – 100
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Str., 2xv., 60 – 100
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	Str., 2xv., 60 – 100
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	Str., 2xv., 60 – 100
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Str., 2xv., 60 – 100
Kultur-Obst	<i>in Arten und Sorten</i>	Str., 2xv., 60 – 100

## **8 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange**

### **8.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit**

#### Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

Das Plangebiet befindet sich zwar im baurechtlichen Außenbereich, jedoch beträgt die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO des Bebauungsplans weniger als 1 ha. Insofern ist für den vorliegenden Bebauungsplan der § 13 b S. 1 BauGB zutreffend. Für solche Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

#### Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

- entfällt -

### **8.2 Eingriffsregelung**

#### Rechtsgrundlagen

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

Die Umsetzung eines Bebauungsplans stellt i.d.R. nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen oder zu ersetzen ist (§§ 13, 15 BNatSchG). Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

#### Anwendung der Eingriffsregelung auf den Bebauungsplan

Im beschleunigten Verfahren gelten für Bebauungspläne nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 und § 13b S. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das trifft auf den vorgelegten Bebauungsplan zu. Die Eingriffsregelung ist folglich nicht anzuwenden.

### **8.3 Artenschutz**

#### Rechtsgrundlagen

I.S.d. allgemeinen Artenschutzes regelt insbesondere der § 39 Abs. 5 BNatSchG u.a. die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01.März bis 30.September). Damit wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden.

Die gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG, sind zu prüfen und zu berücksichtigen. Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann.

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich zwar vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung. Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind einer Abwägung nicht zugänglich.

Der faunistische Artenbesatz eines Gebiets kann sich in kurzer Zeit ändern. Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind folglich vom jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen.

Um den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind unmittelbar vor der Baufeldfreimachung bzw. dem Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Flächen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen.

Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind uneingeschränkt vom jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gemäß § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wurde in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

#### Artenschutz im Bebauungsplangebiet

Aufgrund der Gebietsausstattung und unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Störwirkungen (angrenzende Wohnnutzung) sind im Gebiet vorwiegend verbreitete Kulturfolger und störungsunempfindliche Arten der Siedlungen und Siedlungsrandbereiche zu erwarten. Mit Ausnahme von Vogelarten siedlungsnaher Biotop können deshalb im Geltungsbereich Vorkommen von Lebensstätten besonders und streng geschützter Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Weiterhin werden mit Aufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet „An den Reepen“ die Baurechte nicht erweitert oder maßgeblich verändert gegenüber des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans. Der Ausbau der Verkehrsanlagen ist bereits erfolgt und vollständig abgeschlossen.

Bei Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG und der Berücksichtigung von Baufeldkontrollen werden die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt.

## 9 Sonstige Belange

### 9.1 Immissionsschutz

#### Immissionsschutz in der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu.

Für die Bauleitplanung ist zur Bewertung und zum angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt, die vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Für reine Wohngebiete sind in der DIN die folgenden schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt:

Baugebiet	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005*	
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
Reines Wohngebiet (WR)	50 dB	40 dB bzw. 35 dB

\*Der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben

In lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrsanlagen und in Gemengelage können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die im Übrigen keine Grenzwerte sind, nicht immer eingehalten werden. Sie stellen anzustrebende Zielwerte dar, die der sachgerechten Abwägung in der Bauleitplanung unterliegen.

#### Lärmemissionen durch das geplante Vorhaben

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohngebiet „An den Reepen“ werden keine emittierenden baulichen Nutzungen oder Anlagen geplant.

#### Vorbelastungen im Planungsraum

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land hat in Ihrer Stellungnahme vom 23.01.2020 folgende mögliche Lärmimmissionsquellen benannt:

- Windenergieanlagen
- Einzelhandelsmarkt
- Tankstelle

Südwestlich des Plangebiets in ca. 150 m Entfernung befindet sich ein Einzelhandelsmarkt sowie westlich des Plangebiets in ca. 180 m Entfernung eine Tankstelle. Die Öffnungszeiten beider Betriebe betreffen nicht den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr). Somit ist eine Überschreitung der Orientierungswerte im Nachtzeitraum durch die beiden genannten Betriebe ausgeschlossen.

Weiterhin werden die unmittelbar an die o.g. Emissionsorte angrenzenden Flächen schon seit mehreren Jahren als Wohnstandorte genutzt. Beeinträchtigungen und Konflikte durch Lärmimmissionen sind der Gemeinde nicht bekannt.

Südöstlich des Plangebiets befinden sich in mehr als 1 km (Luftlinie) Entfernung Windenergieanlagen. In ihrer Stellungnahme verweist die untere Immissionsschutzbehörde auf die Lärmimmissionsprognose, welche im Rahmen des BImSchV erstellt wurde und die darin berücksichtigen Immissionsorte. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans besteht bereits Baurecht auf der Grundlage des rechtskräftigen VEP „Wohngebiet Reepen“ (Stand 2005). Die mögliche Wohnnutzung am Standort war somit bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des genannten Gutachtens baurechtlich gesichert und zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Planung ist es erstrebenswert die Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten. Hierbei handelt es sich im Städtebau um Zielwerte, jedoch nicht um Grenzwerte. Somit sind die Orientierungswerte lediglich Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Gemeinde, d.h. bei überwiegend anderen Belangen kann von diesen Werten abgewichen werden, z.B. bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelage.

Die im Rahmen der abgegebenen Stellungnahme berücksichtigten Immissionssorte liegen in einem Abstand von mehr als 200 m (Luftlinie) zum Plangebiet in Richtung der untersuchten Lärmquellen. Somit ist die Gesamtbelastung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans geringer einzustufen.

Es ist damit zwar nicht grundsätzlich ausgeschlossen, dass die Orientierungswerte für reine Wohngebiete geringfügig überschritten werden, jedoch ist eine Unzumutbarkeit der Geräusch- Immissionsvorbelastungen erst oberhalb der Richtwerte für Mischgebiete (tags (06.00 – 22.00 Uhr) bis 60 dB(A) / nachts (22.00 – 06.00 Uhr) bis 50 bzw. 45 dB(A)) anzunehmen, da die BauNVO in anderen Baugebietstypen (z.B. allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet) Wohnnutzung neben gewerblicher Nutzung uneingeschränkt zulässt. Weiterhin wird von der unteren Immissionsschutzbehörde angenommen, dass bereits bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets die Orientierungswerte (tags bis 55 dB(A) / nachts bis 45 bzw. 40 dB(A)) im Plangebiet eingehalten werden.

#### Festsetzungen des Bebauungsplan zum Immissionsschutz

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand somit keine unzumutbaren Belästigungen oder schädlichen bzw. gesundheitsgefährdenden Umweltauswirkungen im Hinblick auf Emissionen auf die schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten.

Die Erstellung von Gutachten und das Ergreifen von Lärmschutzmaßnahmen sind daher verzichtbar. Festsetzungen im Bebauungsplan werden diesbezüglich nicht getroffen.

## **9.2 Kampfmittel**

Eine Belastung des Plangebiets mit Kampfmitteln ist nicht bekannt, sodass davon auszugehen ist, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden<sup>6</sup>.

Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich dem Ordnungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

## **9.3 Denkmalschutz**

#### Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- bzw. Kunstdenkmale<sup>7</sup>.

#### Archäologische Denkmale

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine archäologischen Kulturdenkmale nicht bekannt.

Die Vorgaben des DenkmSchG LSA sind zu beachten. Insbesondere ist im Rahmen der geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

<sup>6</sup> Stellungnahme Landkreis Jerichower Land, Sachgebiet Allgemeine Ordnungsaufgaben vom 23.01.2020

<sup>7</sup> Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land, untere Denkmalschutzbehörde vom 23.01.2020



- Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
- Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird über die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt entschieden.

## 9.4 Boden

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei allen Planungen sind zur Sicherung des Schutzgutes Boden die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Anfallender Erdaushub ist entsprechend der Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt vom Dezember 2018 (RsVminA) zu verwenden. Die Bodenverdichtung ist während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (Lager- / Baustelleneinrichtungsflächen) wieder herzustellen. Die Flächeninanspruchnahme des Bodens (Versiegelung) für die Errichtung der geplanten Gebäude sowie der Anbindungsstraße ist auf das hierfür notwendige Maß zu beschränken.

## 10 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für die Aufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet „An den Reepen“ übt die Gemeinde Elbe-Parey aus. Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt im Auftrag der Gemeinde Elbe-Parey.

Die Finanzierung des Bauleitplanverfahrens obliegt der Gemeinde Elbe-Parey

Die Umsetzung von Hochbaumaßnahmen erfolgt in Verantwortung und auf Kosten der jeweiligen Eigentümer / Bauherren.

## 11 Flächenbilanz

	Fläche in m <sup>2</sup>	mögliche Überbauung in m <sup>2</sup>	nicht überbaubare Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Reines Wohngebiet</b>	<b>9.315</b>			<b>82,0%</b>
WR 1 (GRZ 0,4)*	3.134	1.254	1.880	
WR 2 (GRZ 0,4)*	6.181	2.472	3.709	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>2.038</b>			<b>17,9%</b>
davon Erschließungsstraßen (privat)	-	-	-	
davon Erschließungsstraßen (öffentlich)	1.545	1.545	-	
Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" (öffentlich)	493	493	-	
<b>Ver- und Entsorgungsfläche</b>	<b>12</b>			<b>0,1%</b>
Ver- und Entsorgungsfläche "Abfall"	12	12	-	
<b>Plangebiet Gesamt [m<sup>2</sup>]</b>	<b>11.365</b>	<b>5.776</b>	<b>5.589</b>	
<b>Plangebiet Gesamt [%]</b>		<b>50,8%</b>	<b>49,2%</b>	<b>100,0%</b>

\*Grundfläche zuzüglich 50-prozentiger Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

Der von der vorliegenden Bauleitplanung nicht überdeckte Bereich, welcher sich im Geltungsbereich des wirksamen Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohngebiet Reepen“ befindet und im Zuge der Inkraftsetzung des Bebauungsplans Wohngebiet „An den Reepen“ aufgehoben und nicht erneut überplant wird, beträgt 0,9 ha.