

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
1	<b>Landeszentrum Wald</b> Stellungnahme vom 02.03.2018 Eingang am: 02.03.2018	Das Landeszentrum Wald hat die Unterlagen zur Anhörung erhalten. Nach §§ 6 und 34 Waldgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WaldG LSA) vom 25.02.2016 (GVBl. LSA Nr. 7/2016, S. 77ff) wurde ihr Anliegen für den Zuständigkeitsbereich des LZW geprüft.  Keine Einwendungen.  Begründung: Da sie die geplanten Ausgleichsflächen im Nordbereich aufforsten wollen und damit Wald schaffen werden und dies auch noch in Abstimmung mit der UNF und dem Betreuungsförstamt tun werden, gibt es seitens des LZW keine zusätzlichen Forderungen	Keine Hinweise und Bedenken.
2	<b>Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Süd</b> Stellungnahme vom 28.02.2018 Eingang am: 13.03.2018	Im betreffenden Vorhabengebiet befinden sich keine Bundesautobahnen oder zugehörigen Anlagen. Gegenwärtige Planungen sowie aktuelle Maßnahmen zur Rekonstruktion und Erweiterung des Autobahnnetzes werden von diesem Vorhaben nicht berührt. Insofern bestehen gegen das o.g. Vorhaben in der vorliegenden Fassung keine Einwände und Bedenken.  Zwecks Berücksichtigung von Belangen der Bundes- und Landesstraßen wenden Sie sich bitte an den Regionalbereich Nord der LSBB, Sachsenstraße 11 a. 39576 Stendal.	Keine Hinweise und Bedenken.  Der Regionalbereich Nord wurde im Rahmen des Vorentwurfes am Verfahren beteiligt, es sind zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Bedenken vorgebracht worden, sodass eine erneute Beteiligung nicht erforderlich war.
3	<b>Avacon Netz GmbH</b> Stellungnahme vom 20.03.2018 Eingang am: 20.03.2018	Bezugnehmend auf Ihr schreiben vom 08.05.2017, geben wir dem o.g. Bebauungsplan grundsätzlich unsere Zustimmung.  Die Avacon AG betreibt im genannten Bereich Strom-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>und Gasverteilungsanlagen. Eine Umverlegung der MS Freileitung befindet sich in der Planungsphase. Bitte binden Sie uns für eine Erschließung des Baugebietes in Ihre weiteren Planungen ein.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie bei weiteren Planungen, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umverlegungen unserer Anlagen möglichst vermeiden werden</li> <li>• Mindest-/ Sicherheitsabstände zu unseren Anlagen eingehalten werden</li> <li>• Einer Über-/ Unterbauung unserer Anlagen mit Bauwerken ohne vorheriger Abstimmung nicht zugestimmt wird</li> <li>• Bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen, die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen einzuhalten ist</li> <li>• Bei Notwendigkeit Anlagen umzusetzen bzw. Kabel umzuverlegen, uns dieses spätestens 10 Werktage zuvor anzuzeigen und mit uns abzustimmen ist</li> <li>• Eine Kostenübernahme geregelt u. eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein muss</li> <li>• Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas mit Abstimmung der Avacon Ag in Gardelegen zu erfolgen hat</li> </ul> <p>Die Zustimmungen zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien sowie weiteren Anweisungen entnehmen Sie bitte der ebenfalls beigefügten „Avacon Leitungsschutzanweisung“.</p>	<p>Die Hinweise finden im weiteren Planungsverlauf Berücksichtigung.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung, die Leitungsschutzanweisungen werden beachtet.</p>

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
4	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> Stellungnahme vom 15.03.2018 Eingang am 21.03.2018	<p>Die Deutsche Telekom GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Wir bedanken und für die Beteiligung im Rahmen der Träger öffentlicher Belange und möchten folgende Hinweise zu o.g. Vorgang geben.</p> <p>Zum B-Plan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, haben wir mit Schreiben vom 17.08.2017 zum Vorentwurf, eine Stellungnahme abgegeben, AZ: PTI 24, Fachref. PPB 2, Frank Weber, BLP72129654/17, diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Wir bitten um eine rechtzeitige Information, mindestens 3 Monate vor Bau- und Erschließungsbeginn. Beachten Sie auch unsere fachlichen Hinweise aus o. g. Stellungnahme.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme liegt vor und wird im weiteren Planungsprozess beachtet.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p>
5	<b>Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark</b> Stellungnahme vom 27.03.2018 Eingang am: 29.03.2018	<p>Nach Prüfung des o.g. B-Planes teile ich Ihnen mit, dass sich aus landwirtschaftlicher und agrarstruktureller Sicht keine Bedenken und Hinweise ergeben.</p>	<p>Keine Hinweise und Bedenken.</p>
6	<b>Regionale Planungsgemeinschaft Altmark</b> Stellungnahme vom 04.04.2018 Eingang am: 05.04.2018	<p>Gemäß § 2 Absatz 4 in Verbindung mit § 21 LEntwG LSA vom 23.04.2015 nimmt die REP Altmark für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Stendal und der</p>	

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>Altmarkkreis SAW gehören, die Aufgabe der Regionalplanung wahr.</p> <p>In der Planungsregion Altmark werden derzeit die Verfahren zur Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur (2. Entwurf) sowie die Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) um den sachlichen Teilplan „Wind“ (2. Änderung, Verfahren ruht zurzeit) durchgeführt. In Aufstellung befindliche Ziele sind betroffen.</p> <p>Der 2. Entwurf der Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 (REP 2005 Altmark) um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ liegt der obersten Landesentwicklungsbehörde zur Genehmigung vor. Darin wird die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, wie bereits im REP Altmark 2005, weiterhin als Grundzentrum mit entsprechender räumlicher Abgrenzung festgeschrieben.</p> <p>Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß 2 Absatz 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde.</p>	<p>Der Sachverhalt ist bekannt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde am Verfahren beteiligt.</p>
7	<p><b>Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abteilung Bodendenkmalpflege</b> Stellungnahme vom 13.04.2018 Eingang am 17.04.2018</p>	<p>Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines archäologischen Denkmals (Ortsakte Groß Schwarzlosen, Fundplatz Nr. 2: Bronzezeitliches Brandgräberfeld)</p> <p>Im Bereich von BA 1 wurde ein erster archäologischer Dokumentationsabschnitt durchgeführt. Hier sind die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet</p>	<p>Die Sachlage ist bekannt.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung. Ein entsprechender Passus wird, sofern nicht bereits vorhanden, in den B-Plan aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) DenkmalSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§14 (2) DenkSchG LSA). Im Übrigen bitte ich, auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkSchG LSA aufmerksam zu machen, insbesondere dessen § 14 (9)</p> <p>Für den Bereich des Bauabschnitt 2 kann dem Vorhaben aus archäologischer Sicht zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt. (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem LDA Halle sowie der unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 (2) DenkSchG LSA).</p> <p>Die bauausführenden Betriebe sind unbedingt auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) DenkSchG sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.</p> <p>Im Übrigen bitte ich, auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkSchG LSA aufmerksam zu machen, insbesondere dessen § 14 (9).</p> <p>Bitte beachten Sie dieses Schreiben als Information, nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist ggf. bei der</p>	<p>Vor Beginn der Bauarbeiten zum 2. BA wird das LDA Halle benachrichtigt und bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde ein entsprechender Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung gestellt. Es ist die gleiche Verfahrensweise wie beim 1. BA vorgesehen.</p> <p>Bezüglich der Meldepflicht wird ein entsprechender Passus, sofern nicht bereits vorhanden, in den B-Plan aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p>

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.	
8	<b>Industrie- und Handelskammer Magdeburg</b> Stellungnahme vom 16.04.2018 Eingang am 17.04.2018	Die IHK Magdeburg hat die Unterlagen zum o.g. vorhabenbezogenen B-Plan vom 28.02. 2018 erhalten und verweist im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf folgenden Punkt:  Hinsichtlich des Ergebnisses des schalltechnischen Gutachtens gehen wir davon aus, dass auch nach der Erweiterung der vorhandenen Biogasanlage durch die geplante heranrückende Wohnbebauung die gewerbliche Tätigkeit der Biogasanlage nicht eingeschränkt wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist mit Betriebseinschränkungen der Biogasanlage nicht zu rechnen. Im Rahmen der konkreten Anlagenplanungen zur Erweiterung der Biogasanlage wird der Schallschutz überprüft und ggf. durch passiven Schallschutz die erforderlichen Werte eingehalten.
9	<b>Landkreis Stendal</b> Stellungnahme vom 12.04.2018 Eingang am 23.04.2018	Aufgrund der Aufforderung mit dem Schreiben vom 26.02.2018 (posteingang:01.03.2018) teile ich Ihnen nach Prüfung der o.a. Entwurfsunterlagen folgende Hinweise mit:  <b>Bauordnungsamt/Kreisplanung</b>  Die mit Stellungnahme vom 06.09.2017 erteilten kreisplanerischen Hinweise wurden nicht vollständig berücksichtigt.  Begründung:  Punkt 1.3.1: Die städtebauliche Entwicklung ist außerhalb zentraler Orte grundsätzlich auf die Eigenentwicklung auszurichten. Hier anknüpfend ist der Wohnbauflächenbedarf zu konkretisieren (vgl. Ziel 26 LEP-2010 LSA und Grundsatz 5.3.7 des Regionalen Entwicklungsplanes Altmark zur Bedarfsermittlung). Der Wohnflächenbedarf der Gemeinde ist in	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Der Hinweis findet Berücksichtigung. Grundlage der Bedarfsermittlung ist die Zuarbeit der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und findet

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>unterschiedlichem Maße von der Bevölkerungsentwicklung, der zunehmenden Zahl an Kleinhalten und steigenden Raumansprüchen der Wohnbevölkerung bestimmt. Bauflächen sind grundsätzlich nach dem Bedarf zu bemessen, der sich aus den Vorgaben der Raumordnung, den Zielvorstellungen der Gemeinde, insbesondere zur Siedlungsstruktur und Siedlungsdichte, und durch Prognosen und sonstige begründete Annahmen über die Entwicklung der Bevölkerung und Arbeitsplätze ergibt. Der Wohnbedarf ist vorliegend zu konkretisieren und die Bedarfsermittlung ist analog zu führen (Bevölkerungsentwicklung, Flächenbedarfe, Leerstand, Flächenreserve etc.)</p> <p>Im Weiteren wird auf die Abstimmung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde vom 18.04.2018 verwiesen.</p> <p>Punkt 1.3.3 Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB besteht die Möglichkeit, einen B-Plan aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, bevor der FNP aufgestellt ist, wenn dringende (öffentliche) Gründe es erfordern und wenn der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht wird.</p> <p>Die angegebene Begründung zur Dringlichkeit ist zu unkonkret. Die dringlichen Gründe müssen nachgewiesen werden. Diese sind in der Begründung zum vorzeitigen B-Plan zu benennen und nach den konkreten städtebaulichen Erfordernissen des Einzelfalles zu beurteilen.</p> <p>Dringende Gründe liegen grundlegend vor, wenn erhebliche Nachteile (z.B. Steuereinnahmen) für die Entwicklung der Gemeinde vermeiden werden sollen oder wenn ein im dringenden öffentlichen Interesse liegendes Vorhaben ermöglicht werden soll. Auch ein – nachweisbarer – dringender Wohnungsbedarf kann in</p>	<p>entsprechende Berücksichtigung.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung. Die Begründung wird entsprechend den Hinweisen der Kreisplanung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p>

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>diesem Kontext (in Ermangelung an verfügbaren Bauflächen, Nachverdichtungspotentialen und Leerstand) begründet werden.</p> <p>Je sicherer die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Maßnahmen mit der beabsichtigten Entwicklung der Gemeinde korrespondieren, desto geringere Anforderungen sind im Einzelfall an die dringenden Gründe als Rechtfertigung für die Vorzeitigkeit des B-Planes zu stellen.</p> <p>Auch das Interesse des Gemeinwohls kann weitergehend herausgearbeitet werden (Schulerhalt, Infrastruktur etc.)</p> <p>Bei der Aufstellung von vorzeitigen B-Plänen ist sowohl der Bedarf als auch die Erforderlichkeit mit Blick über das Gemeindegebiet zu betrachten und diesbezüglich eine Standortdiskussion zu führen (alternativ Bezugnahme auf die Begründung zum Wohnflächenbedarf).</p> <p>Punkt 3.1: Der Tabelle 1 ist keine Quellenangabe zu entnehmen. Laut Tabelle 2 erreicht die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte zwischen der Jahren 2015 und 2016 einen Verlust von annähernd 1.000 Personen. Dies ist nicht korrekt.</p> <p>Punkt 3.2 (Seite 15): Dem Absatz zwei folgend werden nur unter Beachtung passiver Schallschutzmaßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt (analog Schallgutachten). Passive Schallschutzmaßnahmen sind den Festsetzungen jedoch nicht zu entnehmen.</p> <p>Punkt 3.2: Gemäß dem Entwurf erfolgt nunmehr anstelle der Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> <p>Die Quellenangabe wird ergänzt. Der Sachverhalt wird geprüft und ggf. eine entsprechende Änderung vorgenommen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden um passive Schallschutzmaßnahmen ergänzt.</p>



Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>BauNVO. Dem letzten Absatz folgend, erfolgte vom Investor ein Antrag auf Aufstellung des Wohngebietes. „...“ nach § 4 BauNVO. Spiegelt sich dies in den Beschlüssen wieder, oder ist hier noch der Verweis auf § 6 BauNVO dokumentiert?</p> <p>Punkt 6.1: Absatz 3: der Begriff „ggf.“ ist zu streichen. Der Durchführungsvertrag muss spätestens zum Satzungsbeschluss final vorliegen und gezeichnet sein.</p> <p>Punkt 6.2: Die Geschossflächenzahl (GFZ) i.S.v. § 20 BauNVO wird lt. Planzeichnung nicht festgesetzt. Lediglich die Grundflächenzahl (GRZ: 0,3) sowie die Vollgeschosszahl (hier: I) werden festgesetzt. Die sogenannte Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 BauNVO lässt Überschreitungen der maximal zulässigerweise überbaubaren Grundfläche allgemein zu. Soll dies aus städtebaulichen Erwägungen ausgeschlossen werden, so ist dies in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.</p> <p>Sollen Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein? Dies sollte im Kontext des § 23 Absatz 5 BauNVO im B-Plan geregelt werden, um evtl. später folgenden baurechtlichen Problemlagen zu begegnen.</p> <p>Die Angaben zu den überbaubaren Grundstücksflächen in der Begründung (6.2) und den textlichen Festsetzungen (1.2) weichen eklatant voneinander ab (analog Punkt 17 – Flächenbilanz). Dies ist zu berichtigen.</p> <p>Textliche Festsetzungen:</p> <p>Punkt 1.2: Die Geschossflächenzahl wurde vorliegend nicht</p>	<p>Der Sachverhalt wird geprüft.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> <p>Sachlich richtig.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sachlich richtig. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Prüfung wird vorgenommen und der B-Plan ggf. angepasst.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung. Der Sachverhalt wird geprüft und entsprechende Anpassungen vorgenommen.</p> <p>Sachlich richtig. Auf die Festsetzung dieser wird</p>

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>festgesetzt. Die Vollgeschosshöhe wird mit I festgesetzt.</p> <p>Punkt 2: Es ist zu prüfen, ob es sich vorliegend bei den jeweiligen Festsetzungen tatsächlich um örtliche Bauvorschriften i.S. d. § 85 BauO LSA handelt.</p> <p>Alle textlichen Festsetzungen sind grundsätzlich städtebaulich hinreichend zu begründen.</p> <p>Planzeichnung/ Planzeichenerklärung: Im Kontext der Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist die konkrete Zweckbestimmung (öffentlich / privat) stets anzugeben (analoge Anpassung in den textlichen Festsetzungen).</p> <p>Das FLS 142/36 wird offenkundig mittels des Planzeichens 15.5. PlanZV gequert. Die genaue Festsetzung ist der Planzeichenerklärung jedoch nicht zu entnehmen.</p> <p>Analog zur gutachterlichen Einschätzung ist es empfehlenswert die Lärmpegelbereiche in den B-Plan zu integrieren.</p> <p>Der B-Plan nach „12 BauGB beinhaltet regelmäßig die folgenden drei Teile: – Vorhabenbezogener B-Plan – Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) – Durchführungsvertrag Das kumulative Vorliegen dieser drei Elemente ist unabdingbar. Fehlt es an der inhaltlichen Übereinstimmung der Elemente oder ermangelt es an einem der o.a. Planelemente, so hat dies die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen B-Planes zur Folge.</p>	<p>verzichtet.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung. Eine entsprechende Ergänzung der PlanZV wird vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> <p>Der Sachverhalt ist bekannt. Der Entwurf des Durchführungsvertrages liegt der Gemeinde vor. Dessen Inhalte sind zwischen Gemeinde und Vorhabenträger noch abzustimmen. Die Beschlussfassung des Durchführungsvertrages wird vor dem Satzungsbeschluss gefasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>Werden in der Begründung und den textlichen Festsetzungen auf andere gesetzliche Rechtsgrundlagen und sonstige Rechtsvorschriften verwiesen (z.B. DIN-Vorschriften; Arbeitsblatt DWA-A 138), so ist es empfehlenswert, diese dem B-Plan anschließend im Anhang beizufügen.</p> <p>Verfahrensvermerke:</p> <p>Der letzte Verfahrensvermerk (Geltendmachung der Verletzung) beinhaltet irrtümlicherweise die Begrifflichkeit „Biogasanlage Lüderitz“.</p> <p>Im Weiteren gelten die allgemeinen Verfahrensregelungen für die Aufstellung von B-Plänen.</p> <p>BauGB-Novelle 2017 Eingeleitete Verfahren dürfen nur dann nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Vorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist. Entsprechend müssen die Änderungen der Städtebaurechtsnovelle 2017 im o.a. Aufstellungsverfahren Anwendung finden!</p> <p>Abschließend wird auf die zu erstellende zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 3 BauGB (n. F.) verwiesen.</p> <p>Der B-Plan nach § 8 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 19 Abs. 2 BauGB genehmigungsbedürftig.</p> <p><b>Bauordnungsamt/ untere Landesentwicklungsbehörde</b></p> <p>Aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde bestehen gegen das o.g. Vorhaben keine Einwände.</p>	<p>Der Hinweis findet Berücksichtigung. Eine entsprechende Anpassung wird vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung. Die Verfahrensakte wird nach Abschluss des Planverfahrens beim Landkreis Stendal zur Genehmigung eingereicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>Die Stellungnahme der unteren Landesentwicklungsbehörde vom 06.09.2017 ist beachtet und in dem überarbeiteten B-Plan vom 18.12.2017 mit eingearbeitet worden.</p> <p>Gemäß § 2 (2) Nr. 10 LEntwG LSA ist die oberste Landesentwicklungsbehörde (Referat 24, Ministerium für Landesentwicklung und verkehr des Landes Sachsen-Anhalt) erneut zu beteiligen.</p> <p><b>Bauordnungsamt/ untere Denkmalschutzbehörde</b></p> <p>Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Vorhabenbereich Belange der Bau- und Kunstdenkmale und der archäologischen Denkmale nicht direkt betroffen.</p> <p>Aufgrund der durchgeführten Vorabstimmungen zum o.g. Vorhaben erfolgte die archäologische Dokumentation (D 999/ANr. 11576) durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vor Ort. Die archäologische Dokumentation vor Ort bei dem o.g. Vorhaben ist abgeschlossen (siehe auch Az: 63/545/05055-2017, Stellungnahme vom 20.12.2017).</p> <p>Aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bestehen bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahme keine weiteren Beschränkungen hinsichtlich der bodendenkmalpflegerischen Belange.</p> <p>Ungeachtet dessen gelten für alle arbeiten auch nach Abschluss der archäologischen Dokumentation nachfolgende Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die bauausführenden Betriebe sind vor Durchführung der Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer und bauarchäolo-</li> </ol>	<p>Die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde am Verfahren beteiligt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sachlich richtig.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p>

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>gischer Funde und Befunde bzw. der Entdeckung von Kulturdenkmälern bei Erd- und Tiefbauarbeiten nachweislich hinzuweisen. (§§ 17 Abs. 3 und 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA)</p> <p>2. Neu entdeckte archäologische Bodenfunde sind der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal, Hospitalstraße 1-2 (Tel. 03931/ 607333 oder 607372) unverzüglich zu melden. Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. (§§ 17 Abs. 3 und 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA)</p> <p>3. Der Bodenfund und die Fundstelle sind vor Gefahren für die Einhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und vom ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen. § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA)</p> <p>4. Der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden. (§ 5 Abs. 2 DenkmSchG LSA)</p> <p>5. Als Ansprechpartner für die Archäologie steht Herr Dr. Alper zur Verfügung.</p> <p><b>Umweltamt/ Sachgebiet Naturschutz und Forsten</b></p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde</u></p>	<p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht kann dem o.g. Vorhaben entsprechend den Entwurfsunterlagen unter nachfolgenden Auflagen zugestimmt werden.</p> <p>Auflagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Kompensationsmaßnahmen A1 und E1 „Aufforstung eines Laubmischwaldes mit Waldrandgestaltung“ sind spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des B-Planes abzuschließen und der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.</li> <li>2. Die UNB ist an der Abnahme der Maßnahmen A1 und E1 zu beteiligen.</li> <li>3. Die Pflanzung ist im Anschluss daran dauerhaft zu pflegen/ zu erhalten.</li> </ol> <p>Begründung</p> <p>Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG). Das ist hier der Fall.</p> <p>Durch den vorhabenbezogenen B-Plan Wohngebiet „Am Wasserwerk“ der Ortschaft Lüderitz OT Groß Schwarzlosen handelt es sich hier um einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt, da die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändert werden. Eine Eingriffsfreistellung des Vorhabens nach § 14 Abs. 3 BNatSchG, § 18 Abs. 2 BNatSchG und § 6 NatSchG LSA liegt nicht vor.</p> <p>Die FLS sind nicht Bestandteil von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten oder -objekten.</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 4 i.V. m. § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung. Dies ist ebenfalls im Interesse des Vorhabenträgers.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sachlich richtig.</p>

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>Umweltauswirkungen des B-Planes ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht liegt der UNB als gesonderter Teil der Begründung zum vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Plan „Wohngebiet am Wasserwerk“ vor.</p> <p>Nach § 17 BNatSchG bedürfen Eingriffe einer Genehmigung. Die Ermächtigung der Genehmigungsbehörde zur Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergibt sich aus § 17 Abs. 1 BNatSchG. Laut § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Eingriff durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher (VMA Kabelbau GmbH) vorrangig zu vermeiden (Grundsatz § 13 BNatSchG). Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.</p> <p>Die Kompensation von Eingriffen hat im Land Sachsen-Anhalt nach der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im LSA zu erfolgen. Eine Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell LSA liegt vor und wird seitens der UNB grundlegend gefolgt.</p> <p>Auch unter Berücksichtigung der unter aufgeführten Hinweise erfolgt durch die geplanten Maßnahmen A1 und E1 „Aufforstung eines Laubmischwaldes mit Waldrandgestaltung“ der Ersatz/Ausgleich des Eingriffes.</p> <p>Die Frist für die Fertigstellung der Kompensationsmaßnahme wird auf der Grundlage von § 15 Abs. 5 BNatSchG festgesetzt.</p> <p>Die Ermächtigung zur Festschreibung der Unterhaltungspflicht und des Unterhaltungszeitraumes ergibt sich aus § 15 Abs. 4 BNatSchG.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen von Kartierungen und einer Potentialanalyse ausreichend berücksichtigt. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Analyse und einer gemeinsamen Vor-Ort-begehung ist davon auszugehen, dass von dem geplanten Vorhaben keine Verbotstatbestände hervorgerufen werden. Zum Schutz der Arten und Lebensgemeinschaften wurde durch die UNB festgelegt, dass die Gehölzrodungen auf den Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu beschränken sind.</p> <p>Hinweise</p> <p>Zum Inhalt der Entwurfsunterlagen ergehen folgende Hinweise, die zu überarbeiten sind:</p> <p>Teil A Kartenteil</p> <p>Planzeichnung (Seite 5)</p> <p>Die graphische Darstellung der Kompensationsfläche E1 (1.000 m<sup>2</sup> Aufforstung FLS 36/11) fehlt und ist zu ergänzen, da die Maßnahme E1 Teilbestand des B-Planes ist.</p> <p>Teil II Umweltbericht</p> <p>1. Punkt 5.1 Tabelle 7</p> <p>1.BA → Leitungstreifen Letzte Zeile: hier ist kein „Plus“ zu verzeichnen, sondern es entsteht ein Defizit vom Biotopwert 7 zum Planwert 6 in Höhe von „-1“ d.h. Punktedifferenz von -1.302 BWP. Somit erhöht sich die eingriffsbedingte Wertminderung auf 60.191 BWP.</p> <p>2. Sowohl innerhalb des UB als auch im Textteil I Begründung und den textlichen Festsetzungen der Planzeichnung sind anhand der festgelegten GRZ</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geplante Ersatzmaßnahme E1 liegt außerhalb des B-Plangebietes. Sie wird als Anlage zum Umweltbericht zeichnerisch dargestellt. Die zeichnerische Darstellung der Ersatzfläche E 1 wird in der Übersichtskarte zum B-Plan dargestellt.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung, eine entsprechende Anpassung wird vorgenommen.</p> <p>Der Sachverhalt wird geprüft und entsprechende Anpassungen vorgenommen.</p>



Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>von 0,3 unterschiedliche Flächenangaben zu den maximal überbaubaren Grundstücksflächen zu finden. Die Angaben widersprechen sich auf den Seiten 25, 35, 41, 152, 170.</p> <p>3. Die Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation ergibt derzeit einen Kompensationsüberschuss von 10.994 BWP. Unter Berücksichtigung und Überarbeitung der unter Pkt. 1. und 2. aufgeführten Hinweise ist anhand einer überschlägigen Rechnung der Eingriff dennoch mit der Umsetzung der Maßnahmen A1 und E1 vollständig kompensiert. Die rechnerischen Angaben sollten angepasst werden.</p> <p>4. Zu den unter Pkt. 5.2.2 und 5.2.3 im letzten Absatz aufgeführten Angaben verweise ich auf die Stellungnahme der UFB vom 14.03.2018 (Az. 70F/03740-2017).</p> <p><u>Untere Forstbehörde</u></p> <p>Forstliche Belange sind vom geplanten Vorhaben direkt betroffen. Forstliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Gem. § 9 Landeswaldgesetz LSA bedarf die Erstaufforstung von Flächen der Genehmigung der Forstbehörde.</p> <p>Begründung:</p> <p>Als naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme des Vorhabens ist die Anlage eines Laubmischwaldes geplant. Hierbei handelt es sich um eine Erstaufforstung gem. § 9 Landeswaldgesetz LSA.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Der Genehmigungsbescheid zur Erstaufforstung wird</p>	<p>Der Hinweis findet Berücksichtigung. Eine entsprechende Anpassung wird vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sachlich richtig.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p>

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>mit Auflagen, Nebenbestimmungen und Hinweisen versehen, welche unter anderem sicherstellen, dass die Aufforstung entsprechend der gesetzlichen Vorgaben angelegt und langfristig als Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz LSA gesichert wird. Diese stehen z. T. den Ausführungen im vorgelegten Entwurf zum „vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Plan Lüderitz-Wohngebiet Am Wasserwerk“ vom 18.12.2017 entgegen.</p> <p>Es wird daher empfohlen, Details zur Ausführung und Etablierung der Laubholzkultur nicht im vorhabenbezogenen B-Plan ausdrücklich aufzuführen, da die Umsetzung per Erstaufforstungsbescheid entsprechend der gesetzlichen Vorgaben verbindlich geregelt wird. Beispielhaft sei hierzu aufgeführt, dass für die forstrechtliche Abnahme einer gesicherten Kultur das gleichmäßige Vorhandensein von 80-ig Prozent des gesetzten Pflanzmaterials nach Ablauf von 5 Jahren kein Parameter für die behördliche Entscheidung zur Kulturabnahme darstellt.</p> <p>Weiterhin bestimmt sich der Zeitpunkt der Abnahme nicht nach Jahren, sondern nach dem Zeitpunkt des Erreichens einer gesicherten Kultur. Das Erreichen des Kulturziels kann vorausschauend nicht mit Jahresziffern belegt werden.</p> <p><u>Umweltamt/ untere Wasserbehörde</u></p> <p>Aus Sicht der unteren Wasserbehörde werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Die frühzeitige Planung und Bemessung der Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung muss im Rahmen einer Entwässerungskonzeption Bestandteil des B-Planes sein und ist deshalb noch zu erarbeiten.</p> <p>Die Abstände der Versickerungsanlagen zu Grundstücksgrenzen und unterkellerten Gebäuden sind unter Berücksichtigung ihrer Art und der hydrologischen</p>	<p>Eine entsprechende Anpassung wird vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p>

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>und topographischen Verhältnisse (Hanglage des hier betrachteten Gebietes!) so zu wählen, dass Beeinträchtigungen der benachbarten Grundstücke ausgeschlossen werden.</p> <p>Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes sind Vorkehrungen erforderlich, die das Baugebiet vor vom Mühlenberg abfließendem Wasser schützen. Die Lage und die erforderliche Größe der Schutzmaßnahmen sowie der Verbleib des abfließenden Niederschlagswassers sind im B-Plan zu beschreiben und darzustellen.</p> <p>Umweltbericht, Tabelle 1: Ziele des Umweltschutzes, enthält für das Schutzgut Wasser nur das Bewirtschaftungsziel für das Grundwasser. Das Bewirtschaftungsziel für das Oberflächenwasser ist zu ergänzen, ebenso wie die allgemeinen Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung.</p> <p>Punkt 2 – Beschreibung und Bewertung der Umweltbereiche, Pkt. 2.4.2 – Oberflächengewässer</p> <p>Auch wenn sich im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes keine Oberflächengewässer befinden, ist dieser auch im Bestandteil eines Oberflächenwasserkörpers. Es handelt sich hierbei um den Oberflächenwasserkörper MEL04OW04-00, der als „erheblich verändert“ eingestuft wurde. Sein ökologisches Potential wurde mit „Schlecht“ eingestuft, sein chemischer Zustand mit „nicht gut“.</p> <p><u>Umweltamt/ untere Immissionsschutzbehörde</u></p> <p>Den vorliegenden Unterlagen zum Satzungsentwurf ist zu entnehmen, dass die Notwendigkeit der Berücksichtigung von Belangen des Immissionsschutzes bei der Planung erkannt wurde.</p> <p>Aus Sicht der vom SG Immissionsschutz zu</p>	<p>Der Hinweis findet Berücksichtigung. Zum Schutz gegen abfließendes Oberflächenwasser wurde an der Nordseite des räumlichen Geltungsbereiches bereits ein Wall aufgeschüttet. Dieser wird in der zeichnerischen Darstellung des B-Planes ergänzt.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung. Eine Ergänzung des Textteiles wird vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung. Eine Ergänzung des Textteiles wird vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>vertretenden Belange bestehen gegen die Planung jedoch Bedenken.</p> <p>Es ist festzustellen, dass im Zuge der Konkretisierung der Planung vom Vorentwurf zum Entwurf eine geänderte Darstellung der Art der baulichen Nutzung erfolgt ist. Im Vorentwurf wurde als Art der baulichen Nutzung Mischgebiete dargestellt. Im Entwurf erfolgt nunmehr die Darstellung von Allgemeinen Wohngebieten.</p> <p>Unter Bezugnahme auf das zum Entwurf erstellte schalltechnische Gutachten vom 13.11.2017 wird in der Begründung ausgeführt (siehe Kap. 13.1, Seite 24), dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA Gebiet im kritischen Nachtzeitraum durch Gewerbelärm überschritten sind. Diese Überschreitung beträgt höchstens 3,7 dB und wird hauptsächlich durch Immissionen des Windparks Hüselitz bestimmt.</p> <p>Im Tageszeitraum werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete durch Sportlärm überschritten. Laut Gutachten beträgt die Überschreitung an der Baugrenze SW an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten 2 dB.</p>	<p>Sachlich richtig.</p> <p>Sachlich richtig. Es ist zwar richtig, dass bei der Planung von Wohnbebauung gem. § 1 BauGB die vorhandenen Lärmbelastung berücksichtigt werden muss, zu beachten ist auch, dass die TA Lärm für die Genehmigung einer Wohnbebauung in der Nachbarschaft eines Gewerbebetriebes, unmittelbar gar nicht einschlägig ist, denn das Regelungskonzept der TA Lärm richtet sich an den Gewerbebetrieb und erst in zweiter Linie an die heranrückende Wohnbebauung (Rappen/Küas, BauR 2013, 880). Die Gesamtbelastung der schädlichen Fremdgeräusche am Einwirkungsbereich (Nr. 2.3 TA Lärm i.V. mit DIN 4109) überschreitet die geltenden Immissionsrichtwerte im Normalfall nicht. Allerdings könnte bei außergewöhnlichen meteorologischen Verhältnissen (Nordwind) <b>und</b> bei entsprechenden Windstärken der Immissionsrichtwert der TA Lärm in der Nacht um 3,7 dB(A) überschritten werden.</p> <p>Sachlich richtig. Eine entsprechende Korrektur wird vorgenommen bzw. die textlichen Festsetzungen ergänzt. Darüber hinaus ist festzustellen, dass die durch Sportlärm verursachte Überschreitung der Orientierungswerte allein durch die Beachtung der im B-Plan festgesetzten passiven Schallschutz-Maßnahmen vermieden werden kann. Vorsorglich wird eine entsprechende Ergänzung in die textliche Festsetzung Nr. 2.3 bautechnischer Schallschutz eingearbeitet. Dabei</p>

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>In der unmittelbar daran anschließenden Schlussfolgerung wird im Widerspruch dazu behauptet, dass die Orientierungswerte lediglich im Tageszeitraum überschritten werden. Die Überschreitung der Orientierungswerte im kritischen Nachtzeitraum wird nicht weiter erörtert.</p> <p>Die Begründung folgt im Weiteren dem schalltechnischen Gutachten und stuft die Planung aktiver Lärminderungsmaßnahmen als unverhältnismäßig ein. Zur Begründung wird darauf verwiesen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorf- und Mischgebiete (MI) sicher eingehalten werden (was angesichts der geänderten Ermittlungs- und Bewertungsverfahren für die Geräuschemissionen von WKA fraglich ist, s.u.). Unter Verweis auf Rechtsprechung des BVerwG aus dem Jahr 1990 wird stattdessen auf passiven Schallschutz gem. DIN 4109-1 verwiesen.</p>	<p>handelt es sich um die Aufnahme von Grenzwerten in Bezug auf die maximal zulässige Lärmbelastung. Diese wird aus der aktuellen Rechtsprechung abgeleitet und für den Tageszeitraum mit 60 dB(A) und den Nachtzeitraum mit 45 dB(A) festgesetzt.</p> <p>Sachlich richtig. Eine Korrektur bzw. Ergänzung der Aussagen wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Sachverhalt wird geprüft und ggf. entsprechende Ergänzungen vorgenommen. Es wird an dieser Stelle darauf verwiesen, dass bestimmte Grenzwerte, die zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht überschritten werden dürfen, normativ nicht festgelegt sind. Auch die in den technischen Regelwerken (z.B. DIN 18005) enthaltenen Werte sind lediglich Orientierungs- oder Richtwerte für die Zumutbarkeit von Lärmbelastungen. Da die Werte der DIN 18005 lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung darstellt, darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist dabei, ob die Abweichung im Einzelfall mit dem Abwägungsgebot des §1 Abs.6 BauGB vereinbar ist. Auch der zulässige Grad der Abweichung richtet sich nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalls (BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990-4N 6/88-, juris). Eine Überschreitung des Orientierungswertes für Wohngebiete von 5 dB(A) ist im vorliegenden Fall das Ergebnis einer gerechten Abwägung. Darüber hinaus ist anzumerken, dass die zu erwartende Lärmbelastung nicht über dem eines Misch- oder Dorfgebietes hinausgeht. Auch diese Gebiete dienen dem Wohnen (VGH München, Urteil v. 15.03.2017-2N 15.619). Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung vom Bundesverwaltungsgericht und vom Bundesgerichtshof bei</p>

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>Die Vorgaben zur Planung passiver Schallschutzmaßnahmen finden allerdings keinen Niederschlag in den zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen. Von den Möglichkeiten der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird kein Gebrauch gemacht!</p> <p>In die Ermittlungen des schalltechnischen Gutachtens werden die Ergebnisse aus vorhandenen Vorgutachten implementiert. Bezüglich des WP Hüselitz werden die Daten dem 3. Nachtrag zur Schallimmissionsprognose vom 11.02.2016 – Revision 0, Erweiterung WP Hüselitz, CPC Germania GmbH &amp; Co. KG entnommen und somit eine Schall-Immissionsvorbelastung von 43 dB(A) über die gesamte B-Plan Fläche angesetzt.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde mit Erlass vom 23.11.2017 (AZ 34.1/44330) durch das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie Sachsen-Anhalt gegenüber der unteren Behörden verfügt, dass die LAI-Hinweise zum Schallimmissionsschutz an WKA (Stand 30.06.2016) für die Geräuschprognose im Genehmigungsverfahren bei WKA anzuwenden ist. Diese LAI-Hinweise verändern die Ermittlungs- und Bewertungsmethodik und führen erfahrungsgemäß an</p>	<p>Gebieten, die zum Wohnen bestimmt sind, vor allem in neueren Urteilen mit 70 bis 75 dB(A) tagsüber und 60 bis 65 dB(A) nachts definiert wurde (Hessischer VGH, Urteil vom 29.03.2012-4C 694/10.N)</p> <p>Der Sachverhalt ist nicht ganz richtig. Auf durchzuführende Maßnahmen zum passiven Schallschutz wird im Pkt 2.3 bautechnischer Schallschutz verwiesen, allerdings wird dabei nur auf den zu beachtenden Lärmpegelbereich verwiesen. Zusätzliche Angaben werden in die textliche Festsetzung aufgenommen.</p> <p>Zu beachten ist darüber hinaus, dass das vorliegende schalltechnische Gutachten nur bedingt aussagefähig ist, denn es hat die Annahme einer unbebauten Fläche zur Voraussetzung. Unbeachtet bleibt, dass bereits die geplante Bebauung, allein durch ihre Anwesenheit einen Beitrag zum passiven Schallschutz leistet, denn jedes Gebäude wirkt als Riegelbau und schirmt die Schallwellen ab. Auch die DIN 4109 geht von bebauten Gebieten aus.</p> <p>Sachlich richtig.</p> <p>Der Hinweis auf die neuen LAI-Hinweise ist richtig. Es ist an dieser Stelle jedoch anzumerken, dass die betrachteten WEA bereits im Jahr 2015/2016 errichtet wurden und demnach seit drei Jahren betrieben werden. Hinzu kommt, dass es sich bei dem Schallgutachten lediglich um eine Prognose handelt, gleiches gilt für die in Ansatz zu bringenden Werte. Bedingt durch die örtliche Situation können die tatsächlichen Werte von den Prognosewerten</p>

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld von Windfarmen.</p> <p>Zu höheren Beurteilungspegeln von bis zu 2 dB und mehr. Im Falle von sogenannten Altanlagen fordert der Erlass des Ministeriums eine anlassbezogene Überprüfung. Die vorliegende Bauleitplanung gibt einen Anlass und erfordert diesbezüglich nunmehr eine Überprüfung der vom WP Hüselitz verursachten Immissionen im Rahmen einer Fortschreibung des schalltechnischen Gutachtens.</p> <p>Für laufende (Genehmigungs-) Verfahren kann nach o.g. Erlass des Ministeriums nur dann eine bereits vorliegende Geräuschprognose verwendet werden, wenn für alle maßgeblichen Immissionsorte die Beurteilungspegel mindestens 2 dB(A) unterhalb des maßgeblichen Immissionsrichtwertes nach Nr. 6.1 TA Lärm liegen. Angesichts einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl am Tag als auch in der Nacht ist die Verwendung des zum WP Hüselitz vorliegenden Gutachtens nunmehr ausgeschlossen.</p> <p>Hingewiesen wird darauf, dass unabhängig davon, ob der B-Plan nach seiner Aufstellung Wirksamkeit erlangt oder nicht, der konkrete Immissionskonflikt nicht abschließend durch die Bauleitplanung bewältigt wird. Es ist fraglich, ob angesichts der vorliegenden Erkenntnisse über die Immissionsvorbelastungen durch Geräusche der WKA der Konfliktransfer auf nachgeordnete Genehmigungsverfahren zulässig ist. Für konkrete Wohnhäuser könnte es sich im späteren Baugenehmigungsverfahren erweisen, dass diese sich unzumutbaren Belastungen aussetzen. Es besteht die Möglichkeit, dass aufgrund der Beeinträchtigung der Rechte Dritter (z.B. Betreiber von WKA) diese ggf. gegen Baugenehmigungen vorgehen. Es ist durchaus damit zu rechnen, dass Baugenehmigungen im Bereich der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete keinen Bestand haben werden,</p>	<p>abweichen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bezugnehmend auf die aktuelle Rechtsprechung werden in den textlichen Festsetzungen sowohl Festlegungen zum Lärmpegelbereich als auch zu den zulässigen Schalleistungspegeln getroffen. Siehe dazu auch nachfolgende Abwägung zum Schallschutz.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist festzustellen, dass es sich bei den in den Regelwerken benannten Werten lediglich um Orientierungswerte handelt und nicht als Tabukriterien festgesetzt sind. Im Kommentar zum § 15 BauNVO heißt es diesbezüglich: „Eine Überschreitung dieser Vorgaben bedeutet aber noch nicht, dass das Vorhaben damit automatisch unzulässig wäre. Vielmehr erfolgt in diesem Fall eine Würdigung der konkreten Umstände des Einzelfalls, was die Regelwerke anhand generalisierenden Zielsetzungen nicht gewährleisten oder beinhalten können. Die Bewertung solcher äußeren Umstände kann dazu führen, dass eine bauliche Anlage, die nach den Vorgaben der einschlägigen Regelwerke an sich unzulässig wäre, gleichwohl zulässig ist.“ Auf die Urteile des VGH München und des Hessischen</p>

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>selbst dann nicht, wenn passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden. In diesem Zusammenhang ist die Entscheidung des BVerwG in einem Revisionsverfahren (BVerwG 4C 8.11 vom 29.11.2012) beachtlich, die sich auf einen Fall bezog, der zuvor vor dem Verwaltungsgericht Minden (VG 1 K 612/8-24.03.2009) und dem OVG für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG 2 A 1058/09 – 01.06.2011) verhandelt wurde.</p> <p>Das BVerwG formulierte dazu folgenden Leitsatz:</p> <p>„Das Rücksichtnahmegebot des § 15 Abs. 1 Satz 2 Alt. 2 BauNVO eröffnet im Anwendungsbereich der TA Lärm nicht die Möglichkeit, der durch einen Gewerbebetrieb verursachten Überschreitung der Außen-Immissionsrichtwerte bei einem Wohnbauvorhaben durch Anordnung von passivem Lärmschutz zu begegnen.“</p> <p>Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen</p>	<p>VGH wird verwiesen. Demnach ist eine Überschreitung des Orientierungswertes für Wohngebiete von 4 dB(A) im vorliegenden Fall das Ergebnis einer gerechten Abwägung. Darüber hinaus ist anzumerken, dass die zu erwartende Lärmbelastung nicht über dem eines Misch- oder Dorfgebietes hinausgeht. Auch diese Gebiete dienen dem Wohnen (VGH München, Urteil v. 15.03.2017-2N 15.619). Derartige Gebiete schließen unmittelbar südlich der Straße „Am Wasserwerk“ an. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung vom Bundesverwaltungsgericht und vom Bundesgerichtshof bei Gebieten, die zum Wohnen bestimmt sind, vor allem in neueren Urteilen mit 70 bis 75 dB(A) tagsüber und 60 bis 65 dB(A) nachts definiert wurden (Hessischer VGH, Urteil vom 29.03.2012-4C 694/10.N).</p> <p>Darüber hinaus ist zu beachten, dass sich das Wohngebiet der Grenze zum Außenbereich bis auf wenige hundert Meter nähert. Insoweit wirken schon dort weitere Besonderheiten. Derjenige, der an die Grenze zum Außenbereich zieht, muss immer damit rechnen, dass dort emittierende, privilegierte Anlagen nach § 35 BauGB errichtet sind oder betrieben werden. Die Eigentümer von Wohngrundstücken in der Nähe des Außenbereiches können nicht damit rechnen, dass in ihrer Nachbarschaft keine emittierenden Nutzungen oder höchstens ebenfalls nur Wohnnutzung entsteht; sie dürfen nur darauf vertrauen, dass keine mit der Wohnnutzung unverträgliche Nutzung betrieben wird.</p> <p>Im Kommentar der BauNVO zum § 15 Absatz 1 Satz 2 wird auf die besondere Bedeutung der Vorbelastung verwiesen. Demnach kann eine vorhandene Vorbelastung dazu führen, dass ein Betroffener ein höheres Maß an Immissionsbelastungen hinzunehmen hat als bei einer bislang „immissionsfreien“ Umgebung. Bei aneinander angrenzenden Baugebieten mit unterschiedlicher Störrelevanz oder bei gewachsenen</p>



Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinn des Artikels 3 Nummer 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Eine Erörterung dieser im BfSchG verankerten Anforderungen an die Bauleitplanung ist aus den vorgelegten Unterlagen ersichtlich.</p> <p>Bei einer ausreichenden Trennung unterschiedlicher Nutzungen voneinander kann der Schutz der Nachbarschaft ohne weiteres angenommen werden. Mit einer Prüfung der Normabstände des Abstandserlasses (RdErl. des MLU vom 25.08.2015 – 33.2/4410 lassen sich Anhaltspunkte erkennen, dass durch Emissionen und sonstige Auswirkungen von Anlagen in der Nachbarschaft schädliche Umwelteinwirkungen oder unzumutbare Belastungen verursacht werden können. Die Erörterung der Normabstände in den vorliegenden Entwurfsunterlagen ergibt eine Unterschreitung. Im Falle der Unterschreitung der Normabstände trifft der o.g. RdErl. die Regelung, dass unter Zugrundelegung der notwendigen Einzelinformationen (z.B. Emissionskataster, Quellenkonfiguration) durch ein Einzelgutachten – unbeschadet des späteren Immissions-schutzes oder baurechtlichen Genehmigungsverfahrens – geprüft werden kann, ob der vorgesehene Abstand gleichwohl ausreichen wird, um Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohner der benachbarten Wohngebiete oder Misch-, Kern-, oder Dorfgebiete zu vermeiden.</p>	<p>„Gemengelage“ innerhalb eines Baugebietes ist die Grundstücknutzung mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Diese führt dazu, dass ein sogenannter Mittelwert gebildet wird. Dies bedeutet, dass die an sich empfindlichere und schutzbedürftigere Nutzung ein Mehr an Lasten hinzunehmen hat.“ Übertragen auf das geplante Vorhaben bedeutet dies, dass der Eigentümer eines Wohnhauses am Rand zum Außenbereich stärkere Immissionen benachbarten Nutzungen hinnehmen muss. Entscheidend dabei ist nicht der rechnerische Mittelwert, sondern der konkrete Umstand des Einzelfalls, der Ortsüblichkeit und der Priorität, also der Frage, welche Nutzung bereits vorhanden war und welche später dazugekommen ist.</p> <p>Sicher gestellt sein muss bei einer Mittelwertbildung, dass keine unzumutbaren Wohnverhältnisse für den zur erhöhten Duldung verpflichteten entstehen. Das BVerwG hat zum Gesichtspunkt Lärm entschieden, dass der Eigentümer eines Wohnhauses aufgrund von Vorbelastungen zwar verpflichtet ist ein Mehr von Lärm hinzunehmen, jedoch nur soweit wie er in einem Misch- oder Dorfgebiet zulässig ist, in welchem nach allgemeiner Auffassung ein ungestörtes Wohnen noch möglich ist.</p> <p>Letzteres ist hier der Fall, mit einem berechneten Lärmpegel im Nachtzeitraum von 43 dB(A) wird diesem Grundsatz Rechnung getragen.</p> <p>Im Bebauungsplan werden darüber hinaus folgende Schalleistungspegel festgesetzt: tags 60dB(A), nachts 45 dB(A)</p>

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>Das zum Entwurf vorgelegte schalltechnische Gutachten vom 13.11.2017 ist als solches Einzelgutachten zu bewerten. Da sich aus diesem Gutachten jedoch die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA Gebiete sowohl für den Tages- als auch für den Nachtzeitraum ergibt, ist damit gerade nicht der Nachweis erbracht, dass der vorgesehene Abstand zwischen dem geplanten Baugebiet und den in der Nachbarschaft vorhandenen geräuschemittierenden Grundstücksnutzungen ausreichen wird, um Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen in diesem Gebiet zu vermeiden. Tatsächlich legt das Ergebnis des Gutachtens eine gegenteilige Einschätzung nahe.</p> <p>Bezüglich der Geruchsemissionen und -immissionen wird mit dem B-Planentwurf ein weiteres Einzelgutachten vorgelegt. Das Gutachten wird als ausreichend beurteilungssicher angesehen, sofern die Emissionsquellen der Biogasanlage vollständig und sachgerecht berücksichtigt wurden. Diesbezüglich kann die erforderliche Bestätigung nur durch die Prüfung des Gutachtens durch das LVA als für die Biogasanlage zuständige Überwachungsbehörde erlangt werden. Die Emissionen der benachbarten Tierhaltungsanlage sind vollständig und sachgerecht in die Ermittlungen eingeflossen. Die grafische Darstellung der Prognoseergebnisse in den Beurteilungsflächen erfolgt im Gutachten auf der Basis eines Luftbildes. In diesem Luftbild wurden die drei Teilflächen des B-Planes als farbige Flächen mit der Kennzeichnung I (grüne Fläche), II (gelbe Fläche) und III (blaue Fläche) dargestellt. Im Bereich der blauen Fläche werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete überschritten. Diese Fläche soll mit der im B-Plan dargestellten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft identisch sein. Auch in der Begründung wird angegeben, dass diese Fläche nicht bebaut wird. Im</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>Bereich der Flächen I und II werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete durch die vorhandene Belastung nicht überschritten. Dieses Einzelgutachten ist damit als Nachweis dafür geeignet, dass trotz der Unterschreitung des Mindestabstandes gem. Abstandserlass (RdErl. des MLU vom 25.08.2015 -33.2/4410) der vorgesehen Abstand zwischen dem geplanten Wohngebiet und den benachbarten Geruchemittlernden Anlagen ausreichen wird, um Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen zu vermeiden.</p> <p>Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes und der Anlagensicherheit, die nicht in der Zuständigkeit des Landkreises liegen, empfehle ich, im Rahmen des Planungsverfahrens das LVA Sachsen-Anhalt, Referat 402 – Immissionsschutz zu beteiligen.</p> <p><b>Umweltamt/ Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde</b></p> <p>Aus Sicht der UAB existieren keine Einwände zum o.a. Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Nach erfolgter Korrespondenz wurde der Textteil (Teil B) entsprechend angepasst (E-Mail vom 07.03.2018) Die Anpassung der Planzeichnung ist weitergehend zu gewährleisten.</p>	<p>Das Landesverwaltungsamt wurde am Verfahren beteiligt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p>
10	<p><b>Landesverwaltungsamt, Referat Immissionsschutz, Chemikaliensicherheit, Gentechnik, Umweltverträglichkeitsprüfung</b> Stellungnahme vom 25.04.2018 Eingang: 25.04.2018 per E-Mail</p>	<p>Aus Sicht des LVwA, unter Beteiligung der Fachreferate</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• obere Verkehrsbehörde (Referat 307),</li> <li>• obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402),</li> <li>• obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404),</li> <li>• obere behörde für Abwasser (Referat 405),</li> </ul>	

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• obere Naturschutzbehörde (Referat 407) und</li> <li>• obere Behörde für Agrarwirtschaft, Ländliche Räume, Fischerei, Forst- und Jagdhoheit (Referat 409)</li> </ul> <p>lässt sich im Ergebnis der Prüfung Folgendes feststellen:</p> <p>Aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung des vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Planes Lüderitz Wohngebiet Am Wasserwerk bestehen.</p> <p>Entsprechend § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete... so weit wie möglich vermieden werden. Nordwestlich des Geltungsbereiches des B-Planes befinden sich die landwirtschaftlichen Produktionsanlagen der Agrarprodukte Tangerland e.G. und die Biogasanlage Lüderitz. Derzeit läuft parallel das Planverfahren zum vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Plan Biogasanlage Lüderitz, des Weiteren plant die Bioenergie Lüderitz GmbH &amp; Co. KG eine Erweiterung der Biogasanlage. Die Anlage befindet sich in der Überwachungszuständigkeit des LVwA.</p> <p>Der Mindestabstand aus Gründen der planerischen Vorsorge von 300 m gemäß Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt (RdErl. des MLU vom 25.08.2015, veröffentlicht im MBl. LSA Nr. 45/2015 vom 04.12.2015) zwischen dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes für die Biogasanlage und des hier vorliegenden B-Planverfahrens für das Wohngebiet wird mit der vorliegenden Planung (etwa 138 m) deutlich unterschritten.</p> <p>Dies führt unter anderem zu deutlichen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sachlich richtig.</p> <p>Sachlich richtig.</p> <p>Der Sachverhalt ist richtig. Allerdings ist anzumerken,</p>

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>Geruchsbelästigungen und Überschreitungen der Immissionswerte entsprechend der GIRL-2008 im B-Plangebiet. Im Bauabschnitt 3 sind entsprechend der Planunterlagen beigefügten Geruchsimmissionsprognose Lüderitz (ECO CERT, Stand 18.07.2017) Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von bis zu 14 % der Jahresstunden ausgehend von der Tierhaltungsanlage und der Biogasanlage zu erwarten. Im Bauabschnitt 2 wird der Immissionswert von 0,10 teilweise nur knapp eingehalten.</p> <p>Der Geruchsimmissionsprognose liegen einige Ungenauigkeiten zugrunde, so dass die Prognosewerte mit Unsicherheiten verbunden sind. So fehlt der Nachweis der Übertragbarkeit der meteorologischen Daten der DWD Station Gardelegen, die Belegung der Tierställe weicht von den Angaben der unteren Immissionsschutzbehörde und dem bestandskräftig genehmigten Zustand der Anlage ab und die Verkleinerung der Beurteilungsflächen auf eine Maschenweite von 25 m ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Der Geruchsemissionsfaktor für die offenen Güllebehälter der Tierhaltungsanlage ist mit 1 GE/m<sup>2</sup>*s) zu gering angesetzt (Konventionswert für Rindergülle ist 3 GR/(m<sup>2</sup>*s) nach VDI 3894 Blatt 1)</p> <p>Zudem wird entsprechend des Schalltechnischen Gutachtens (ECO AKUSTIK, Stand 13.11.2017) festgestellt, dass es im Geltungsbereich des B-Plans sowohl durch Gewerbelärm, als auch durch Sportlärm zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Allgemeinen Wohngebiet kommt.</p> <p>Die durch Gewerbelärm (AG, Biogasanlage, WP Hüselitz und Wasserwerk Groß Schwarzlosen) im Geltungsbereich des B-Planes hervorgerufen Beurteilungspegel überschreiten die WA-Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum um knapp unter 4 dB. Die Gesamtbeurteilungspegel werden insbesondere im kritischen Nachtzeitraum hauptsächlich durch die Immissionen des WP Hüselitz bestimmt.</p>	<p>dass es keinen dritten Bauabschnitt mehr gibt. Die Fläche, die im Geruchsgutachten noch als 3. BA bezeichnet ist, wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Auf dieser wird Wald angelegt, der mit fortschreitender Entwicklung Emissionen und Immissionen vom Wohngebiet absorbiert. Dies wird von Seiten der oberen Immissionsschutzbehörde vollkommen außeracht gelassen.</p> <p>Von Seiten der unteren Immissionsschutzbehörde wird die Richtigkeit der betrachteten Anlagen der Tierhaltungsanlage bestätigt. In Bezug auf eventuelle Geruchsbelästigungen bestehen von der unteren Immissionsschutzbehörde keine Bedenken. Darüber hinaus erfolgte zwischen dem Gutachter und dem LVA eine Abstimmung zu den tatsächlich vorhandenen Vorbelastungen, in dessen Ergebnis eine Ergänzung bzw. Klärstellung der zu beachtenden Vorbelastungen im Geruchsgutachten vorgenommen wurde. Damit konnten seitens des LVA die Vorbehalte in Bezug auf vorhandene Geruchsbelästigungen ausgeräumt werden.</p> <p>Sachlich richtig.</p> <p>Es ist festzustellen, dass es sich bei den in den Regelwerken benannten Werten lediglich um Orientierungswerte handelt.</p> <p>Im Kommentar zum § 15 BauNVO heißt es diesbezüglich: „Eine Überschreitung dieser Vorgaben bedeutet aber noch nicht, dass das Vorhaben damit automatisch unzulässig wäre. Vielmehr erfolgt in diesem Fall eine Würdigung der konkreten Umstände des Einzelfalls, was die Regelwerke anhand generalisierenden Zielsetzungen nicht gewährleisten oder beinhalten können. Die Bewertung solcher äußeren Umstände kann dazu führen, dass eine bauliche Anlage, die nach den Vorgaben der einschlägigen Regelwerke an sich unzulässig wäre, gleichwohl zulässig ist.“</p>

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>Die durch Sportlärm aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Sportanlage SV Eintracht Lüderitz eV hervorgerufenen Beurteilungspegel überschreiten die WA-Orientierungswerte im Tageszeitraum um ca. 2 dB. In der Planung ist daher passiver Schallschutz im Sinne der DIN 4109 vorzusehen.</p>	<p>Auf die Urteile des VGH München und des Hessischen VGH wird verwiesen. Demnach ist eine Überschreitung des Orientierungswertes für Wohngebiete von 4 dB(A) ist im vorliegenden Fall das Ergebnis einer gerechten Abwägung. Darüber hinaus ist anzumerken, dass die zu erwartende Lärmbelastung nicht über dem eines Misch- oder Dorfgebietes hinausgeht. Auch diese Gebiete dienen dem Wohnen (VGH München, Urteil v. 15.03.2017-2N 15.619). Derartige Gebiete schließen unmittelbar südlich der Straße „Am Wasserwerk“ an. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung vom Bundesverwaltungsgericht und vom Bundesgerichtshof bei Gebieten, die zum Wohnen bestimmt sind, vor allem in neueren Urteilen mit 70 bis 75 dB(A) tagsüber und 60 bis 65 dB(A) nachts definiert wurden (Hessischer VGH, Urteil vom 29.03.2012-4C 694/10.N).</p> <p>Darüber hinaus wird im Kommentar der BauNVO zum § 15 Absatz 1 Satz 2 wird auf die besondere Bedeutung der Vorbelastung verwiesen. Demnach kann eine vorhandene Vorbelastung dazu führen, dass ein Betroffener ein höheres Maß an Immissionsbelastungen hinzunehmen hat als bei einer bislang „immissionsfreien“ Umgebung. Bei aneinander angrenzenden Baugebieten mit unterschiedlicher Störrelevanz oder bei gewachsenen „Gemengelagen“ innerhalb eines Baugebietes ist die Grundstücknutzung mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Diese führt dazu, dass ein sogenannter Mittelwert gebildet wird. Dies bedeutet, dass die an sich empfindlichere und schutzbedürftigere Nutzung ein Mehr an Lasten hinzunehmen hat.“ Übertragen auf das geplante Vorhaben bedeutet dies, dass der Eigentümer eines Wohnhauses am Rand zum Außenbereich stärkere Immissionen benachbarten Nutzungen hinnehmen muss. Entscheidend dabei ist nicht der rechnerische Mittelwert, sondern der konkrete Umstand des Einzelfalls, der Ortsüblichkeit und der Priorität, also der Frage, welche Nutzung bereits vorhanden war und welche später</p>

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>Es wird darauf hingewiesen, dass eine tiefere Prüfung der entsprechenden Gutachten im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren für die Biogasanlage zu erfolgen hat. Zuständig für die Belange des Immissionsschutzes bei dem konkreten Vorhaben ist die untere Immissionsschutzbehörde (Landkreis Stendal), Es wird auf deren Stellungnahme verwiesen.</p> <p>Aus Sicht der oberen Behörde für Abwasser wird darauf hingewiesen, dass das wesentliche Planziel die Schaffung baurechtlicher Voraussetzungen zur</p>	<p>dazugekommen ist. Sichergestellt sein muss bei einer Mittelwertbildung, dass keine unzumutbaren Wohnverhältnisse für den zur erhöhten Duldung verpflichteten entstehen. Das BVerwG hat zum Gesichtspunkt Lärm entschieden, dass der Eigentümer eines Wohnhauses aufgrund von Vorbelastungen zwar verpflichtet ist ein Mehr von Lärm hinzunehmen, jedoch nur soweit wie er in einem Misch- oder Dorfgebiet zulässig ist, in welchem nach allgemeiner Auffassung ein ungestörtes Wohnen noch möglich ist. Letzteres ist hier der Fall, mit einem berechneten Lärmpegel im Nachtzeitraum von 43 dB(A) wird diesem Grundsatz Rechnung getragen.</p> <p>In den Entwurf des B-Planes wurde bereits ein Passus in Bezug auf die einzuhaltenden Richtwerte aufgenommen und auf Maßnahmen zum passiven Schallschutz hingewiesen. Im Ergebnis der Abwägung wird dieser präzisiert, so dass für alle Bauinteressenten die entsprechenden Vorkehrungen zur Gestaltung der äußeren Bauteile getroffen werden können. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass an der nördlichen Grenze des B-Plangebietes ein ca. 2m hoher Wall aufgeschüttet wurde. Auf diesem ist die Pflanzung von einheimischen Sträuchern vorgesehen, so dass mit der Zeit ein natürlicher Schallschutz entsteht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die untere Immissionsschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme liegt vor.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>Ausweisung von 19 Baugrundstücken in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte im Ortsteil Groß Schwarzlosen nördlich der Straße Am Wasserwerk ist. Bei der Fläche handelt es sich derzeit um eine seit mehreren Jahren brachliegende Fläche.</p> <p>Bezugnehmend auf § 4 (2) BauGB wird festgestellt, dass sich Belange für das Sachgebiet Abwasser als obere Wasserbehörde nicht ergeben und keine grundsätzlichen Einwände gegen die Aufstellung des Planes bestehen.</p> <p>Die Zuständigkeit zur Umsetzung wasserrechtlicher Anforderungen obliegt der unteren Wasserbehörde des LK Stendal.</p> <p>Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf §§19 und 39 BNatSchG i.V. m. dem Umweltschadengesetz (vom 10. Mai 20117, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen. Artenschutzrechtliche Verstöße sind auszuschließen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die untere Wasserbehörde wurde am Verfahren beteiligt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
11	<p><b>Landesverwaltungsamt, Referat Bauwesen</b> Stellungnahme vom 29. Mai 2018 Eingang: 31.05.2018</p>	<p>Bezugnehmend auf mein Schreiben vom 02.10.2017 und den mir nun vorliegenden Unterlagen zum Entwurf des B-Planes, Stand 18.12.2017 gebe ich Ihnen die folgenden bauplanungsrechtlichen Hinweise:</p> <p>1. Ein Teil der Ersatzmaßnahmen i.S. v. § 1a Abs. 3 BauGB soll außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes realisiert werden. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 befindet sich die Kompensationsfläche E1 auf das östlich an den Geltungsbereich des B-Planes angrenzenden FLS 36/11, der F3 der Gemarkung Groß Schwarzlosen.</p> <p>Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i. S. von § 1a BauGB können gem. § 9 Abs. 1a sowohl im</p>	<p>Die Stellungnahme wird trotz des deutlich verspäteten Eingangs berücksichtigt. Einsendeschluss war bereits der 20.04.2018.</p> <p>Sachlich richtig.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p>



Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>sonstigen Geltungsbereich des B-Planes (Eingriffs-B-Plan) als auch in einem anderen B-Plan (Ausgleichs-B-Plan) festgesetzt werden. Da im vorliegenden Fall die Ausgleichsmaßnahme E1 nicht im Geltungsbereich eines B-planes liegt, können dafür auch keine Festsetzungen getroffen werden.</p> <p>Soweit Festsetzungen für die Ausgleichsfläche E1 erfolgen sollen, wäre der Geltungsbereich um diese Fläche entsprechend zu erweitern. Dies wäre möglich, wenn die Ausgleichsfläche direkt an den bisherigen Geltungsbereich anschließt oder aber auch, wenn die Ausgleichsfläche etwas abseits-räumlich getrennt- vom bisherigen Geltungsbereich liegt.</p> <p>Eine weitere Möglichkeit, um Festsetzungen zum Ausgleich treffen zu können, wäre die Aufstellung eines so genannten „Ausgleichs-Bebauungsplans“ (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB §9 Rn. 232)</p> <p>Ein städtebaulicher Vertrag kann gem. § 1a Abs.3 Satz 4 BauGB an die Stelle von Festsetzungen treten, insbesondere dort, wo es sich um die Schaffung von Baurecht für einen einzelnen Investor handelt. Die Gemeinde muss dann durch die vertragliche Regelung sicherstellen, dass der tatsächliche Erfolg der Kompensation hierdurch ebenso sichergestellt wird, wie durch eine bauplanerische Festsetzung.</p> <p>Der Vertragsschluss mit dem begünstigten ist spätestens zeitgleich mit dem Beschluss des B-Planes geboten. Auch muss der verpflichtete über die zum Ausgleich benötigten Flächen dringlich verfügen (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB §9 Rn. 132)</p> <p>Welche mögliche Variante zum Ausgleich gewählt wird, ist in der Begründung nachvollziehbar darzulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung. Der Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss gefasst.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>2. Im Umweltbericht wird auf Seite 35 im letzten Absatz zu Pkt. 5.2.1 auf die Biogasanlage Lüderitz Bezug genommen. Dies ist zu korrigieren.</p> <p>3. Um Umweltbericht heißt es auf Seite 37: „Mit Durchführung dieser Ersatzmaßnahme wird der Ausgleich für die Erweiterung der Biogasanlage vollständig erbracht.“ Dies ist zu korrigieren.</p> <p>Die bauplanungsrechtlichen Hinweise sind bei der Überarbeitung des Entwurfes zu berücksichtigen. Die Ergebnisse der Beratung mit der Obersten Landesentwicklungsbehörde vom 18.04.2018 sowie der umfangreichen Stellungnahmen des Landkreises Stendal vom 12.04.2018 und des Landesverwaltungsamtes vom 25.04.2018 bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls bei der Überarbeitung zu berücksichtigen.</p>	<p>Eine Korrektur wird vorgenommen.</p> <p>Eine Korrektur wird vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p>
12	<p><b>Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt</b> Stellungnahme vom 4. Juli 2018 Eingang vorab am 05.07.2018</p>	<p><b>Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 LEntwG-LSA</b></p> <p><b>Vorgelegte Unterlagen: B-Plan-Entwurf Stand Juni 2018 mit Begründung und Umweltbericht</b></p> <p>Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte beabsichtigt, mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lüderitz „Am Wasserwerk“ eine planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohngebietes nördlich der Straße „Am Wasserwerk“ in Groß Schwarzlosen durch die Firma Kabelbau GmbH (Vorhabenträger) zu schaffen.</p> <p>Das Plangebiet umfasst eine Bruttofläche von ca. 2,67 ha und schließt unmittelbar an eine vorhandene Wohnbebauung an. Groß Schwarzlosen gehört zur</p>	

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>Ortschaft Lüderitz und ist ein Ortsteil der Stadt Tangerhütte. Lüderitz war ursprünglich eine eigenständige Gemeinde.</p> <p>Es ist vorgesehen, innerhalb des Planbereiches 19 Baugrundstücke zu entwickeln, auf denen vorrangig Eigenheime errichtet werden sollen. In einem 1. Bauabschnitt (BA) sind 6 Baugrundstücke längst der Straße „Am Wasserwerk“ geplant und in einem 2. BA sollen weitere 13 Baugrundstücke entstehen, eventuell mit der Ausrichtung auf altengerechtes Wohnen.</p> <p>Im Norden des Plangebietes wird ein breiter Streifen (ca. 0,84 ha) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ sieht als zulässige Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor.</p> <p>Da weder für die ehemalige Gemeinde Lüderitz noch für das gesamte Gemeindegebiet der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vorliegt, soll der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan als s.g. vorzeitiger Bauleitplan nach § 8 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.</p> <p>Zu dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ Stand Juli 2017 hatte ich am 06.09.2017 eine negative landesplanerische Stellungnahme abgegeben. Nachdem die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte die Planunterlagen überarbeitet hat, ergeht nunmehr zu dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf Stand Juni 2018 nachfolgende landesplanerische Stellungnahme:</p>	Sachlich richtig.

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p><b>Landesplanerische Feststellung</b></p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p> <p><b>Begründung der Raumbedeutsamkeit</b></p> <p>Gemäß § 3 Nr. 6 ROG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Die Raumbedeutsamkeit der vorliegenden Planung ergibt sich insbesondere aus dem Umfang der geplanten Flächeninanspruchnahme und der Anzahl der möglichen Eigenheimgrundstücke/ Wohneinheiten und der damit verbundenen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen.</p> <p><b>Begründung der landesplanerischen Feststellung</b></p> <p>Gemäß § 4 Absatz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</p> <p>Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) enthält die landesbedeutsamen Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind. Diese</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>festgelegten Grundsätze und Ziele sollen in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen und soweit erforderlich konkretisiert und ergänzt werden. Gemäß der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den LEP-LSA 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Für die Planungsregion Altmark sind insoweit die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark (REP Altmark) 2005 ausgewiesenen raumordnerischen Erfordernisse weiterhin wirksam und zu beachten.</p> <p>Mit dem LEP-LSA 2010 besteht die Notwendigkeit zur Anpassung der Regionalen Entwicklungspläne an die neuen Ziele und Grundsätze der Landesplanung und die Neufestlegung der Grundzentren durch die Regionalpläne. Des Weiteren ist gemäß Z 38 und Z 39 des LEP-LSA 2010 im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Regionalen Entwicklungsplan mit den Kommunen, in denen ein Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums bzw. ein Grundzentrum festgelegt wird, dieses im Einvernehmen mit ihnen räumlich abzugrenzen.</p> <p>Am 28.06.2017 wurde durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) Altmark die Ergänzung des REP Altmark 2005 um den sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" beschlossen. Nach dem Aufstellungsverfahren und der Genehmigung durch das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) des Landes Sachsen-Anhalt am 23.04.2018 erfolgte die Bekanntmachung in den Amtsblättern des Landkreises Stendal und des Altmarkkreises Salzwedel am 23.05.2018.</p> <p>Der sachliche Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" beinhaltet die Festlegung der Stadt Tangerhütte weiterhin als Grundzentrum (Ziffer 5.3.2.</p>	

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>Z). Die räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes Tangerhütte erfolgt gemäß der Beikarte 17 und ist auf das innere Stadtgebiet von Tangerhütte beschränkt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ liegt nicht in diesem Bereich.</p> <p>Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur sowie Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln (LEP-LSA 2010, Punkt 2.1, Z 28). Dabei ist die Entwicklung so auszurichten, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können (LEP-LSA 2010, Punkt 2.1. Z 25). In den übrigen, nicht Zentralen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP-LSA 2010, Punkt 2.1, Z 26). Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt. D.h. im Rahmen der Eigenentwicklung sowie eigenverantwortlichen Aufgabenwahrnehmung ist es jeder Gemeinde zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, weiterzuentwickeln.</p> <p>Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat sich im Zuge der Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ und der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes Stand Juni 2018 sowohl mit den o.g. raumordnerischen Belangen als auch mit den gemeindlichen Entwicklungsabsichten umfassend auseinandergesetzt. Dabei ist sie zu dem Ergebnis gelangt, dass die Errichtung des geplanten</p>	

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p>Wohngebietes in Groß Schwarzlosen diesen Anforderungen entspricht und zur Stabilisierung der städtebaulichen Entwicklung in diesem Gemeindebereich beiträgt.                      Aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde stimme ich daher der vorliegenden Planung zu.</p> <p>Gleichzeitig verweise ich darauf, dass im Rahmen der geplanten Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte entsprechend § 5 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Entscheidung für das geplante Wohngebiet in Groß Schwarzlosen im Hinblick auf die Wohnbedarfsprognose und die getroffene Standortentscheidung zur Deckung des künftigen Wohnbedarfes zu beachten ist.</p> <p>In Bezug auf das im REP Altmark 2005 ausgewiesene Vorranggebiet für Wassergewinnung „Colbitz-Letzlinger-Heide“ (Ziffer 5.4.3.1. Z) ist festzustellen, dass es sich hier um eine Übernahme aus dem Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt 1999 gehandelt hat. Im LEP-LSA 2010 ist diese Festlegung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ nicht mehr enthalten. Darüber hinaus liegt der Vorhabenbereich, gemäß dem Umweltbericht zum Bebauungsplan (Punkt 2.4.3.) außerhalb eines wasserrechtlichen Schutzgebietes. Ich stelle daher aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde fest, dass der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung in Hinblick auf die Belange des Trinkwasserschutzes steht.</p>	<p>Der Hinweis findet bei der Erstellung eines gemeinsamen FNP für das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte Berücksichtigung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<p><b>Rechtswirkung</b></p> <p>Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG.</p> <p>Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Es wird darum gebeten, die oberste Landesentwicklungsbehörde über den weiteren Fortgang des Verfahrens zu informieren.</p> <p>Hinweis zur Datensicherung</p> <p>Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 Landesentwicklungsgesetz das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung/Bekanntmachung des o. g. Bauleitplanes durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Unterlagen werden nach Genehmigung des B-Planes übergeben.</p>