

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

über: Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte
Bismarckstr. 5
39517 Tangerhütte

Vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“

Geltungsbereich: Flur 3, Flurstück 36/14, 142/36
Gemarkung: Groß Schwarzlosen
Ortschaft: Groß Schwarzlosen

Satzung

Teil A Kartenteil

Übersichtskarte

Planzeichnung

Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil B Textteil

Teil I Begründung

Teil II Umweltbericht

**Stadt und Land
Planungsgesellschaft mbH**
Ingenieure und Biologen



Umwelt- und Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung

Vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“

Satzung

Teil A Kartenteil

Übersichtskarte

Planzeichnung

Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil B Textteil

Teil I Begründung

Teil II Umweltbericht

Auftraggeber:

VMA Kabelbau GmbH
Gartenstraße 5
39517 Tangerhütte
OT Groß Schwarzlosen
Ansprechpartner: Andreas Stute

Auftragnehmer:

Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH
Hauptstraße 36
39596 Hohenberg-Krusemark
Tel.: 03 93 94 / 91 20 - 0
Fax: 03 93 94 / 91 20 - 1
E-Mail: stadt.land@t-online.de
Internet: www.stadt-und-land.com

Projektleitung:

Dipl. Ing. (FH) Elke Rösicke

Bearbeitung:

Dipl. Ing (FH) Elke Rösicke
Dipl.-Ing. (FH) Ivonne Meinecke-Braune
Dipl.-Biol. Frank Fuchs

Kartographische Darstellung:

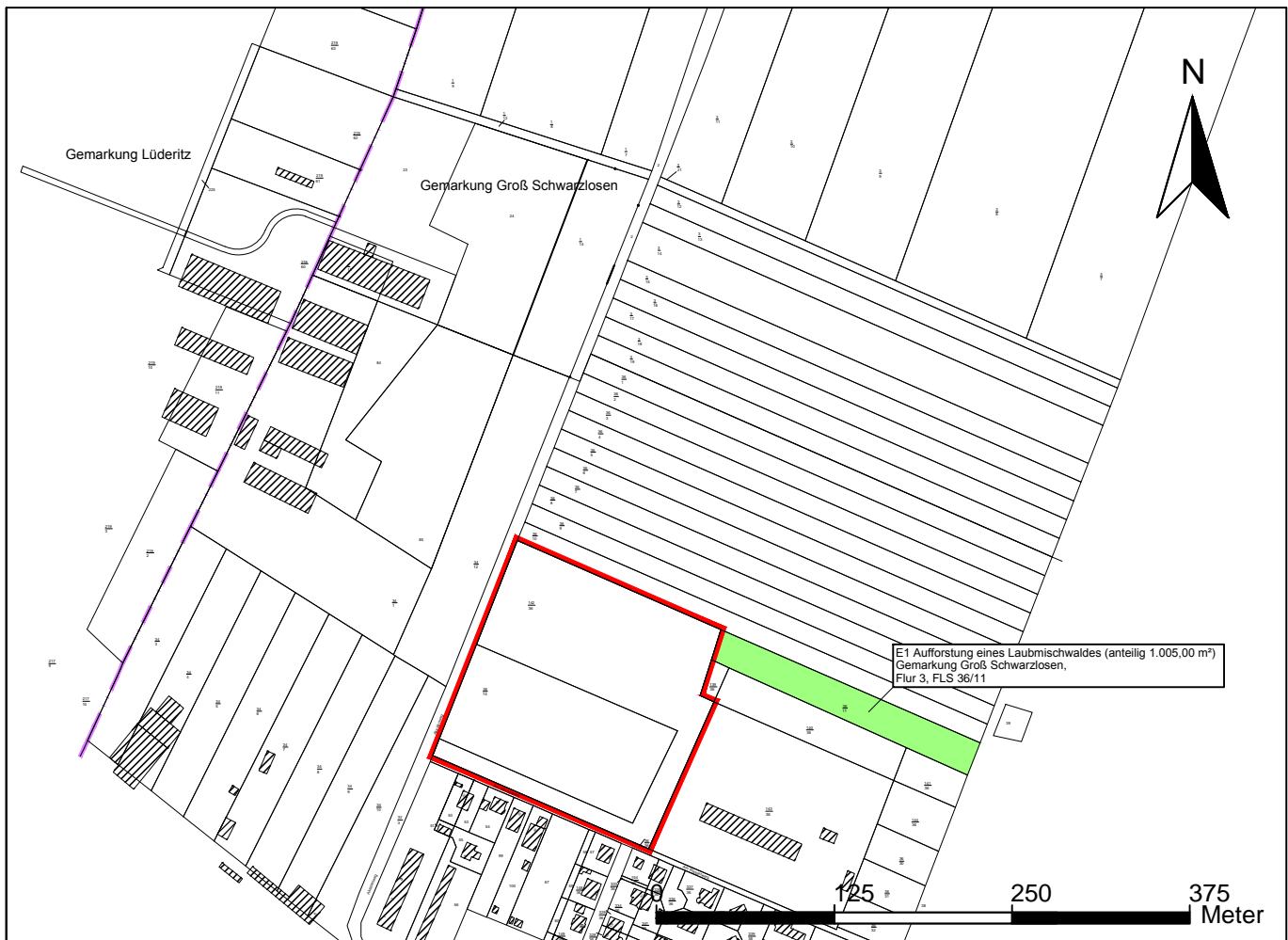
Dipl.-Ing. (FH) Ivonne Meinecke-Braune

Teil A Kartenteil

Übersichtskarte

Planzeichnung

Vorhaben- und Erschließungsplan



Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- $\frac{142}{36}$ Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Ersatzmaßnahme E1

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Projekt Nr.: SL 2017-20
 Gezeichnet: Meinecke-Braune
 Bearbeitet: Rösicke
 Kartengrundlage:
 © GeoBasis-DE / LVermGeo
 LSA, Az.: G01-5006399-2014
 Flurstücke: 36/14 und 142/36
 Flur: 3
 Gemarkung: Groß Schwarzlosen
 Gemeinde: Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“

- Satzung -

- Teil A Kartenteil -

Übersichtskarte

| | | |
|----------------------|--------------------------------|------------------|
| Maßstab: 1: 2.500 | Blattgröße: 29,7 cm x 21 cm | Karten-Nr.: 1 |
|----------------------|--------------------------------|------------------|

Aufgestellt : Hohenberg-Krusemark, Juni 2018

Vom Auftraggeber geprüft und freigegeben:

Stadt und Land
 Planungsgesellschaft mbH
 Ingenieure und Biologen

Umwelt- u. Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung



Hauptstraße 36
 39596 Hohenberg - Krusemark

Telefon: 03 93 94 / 91 20 - 0
 Telefax: 03 93 94 / 91 20 - 1

E-Mail: stadt.land@t-online.de
 Internet: www.stadt-und-land.com

Planzeichnung Teil A

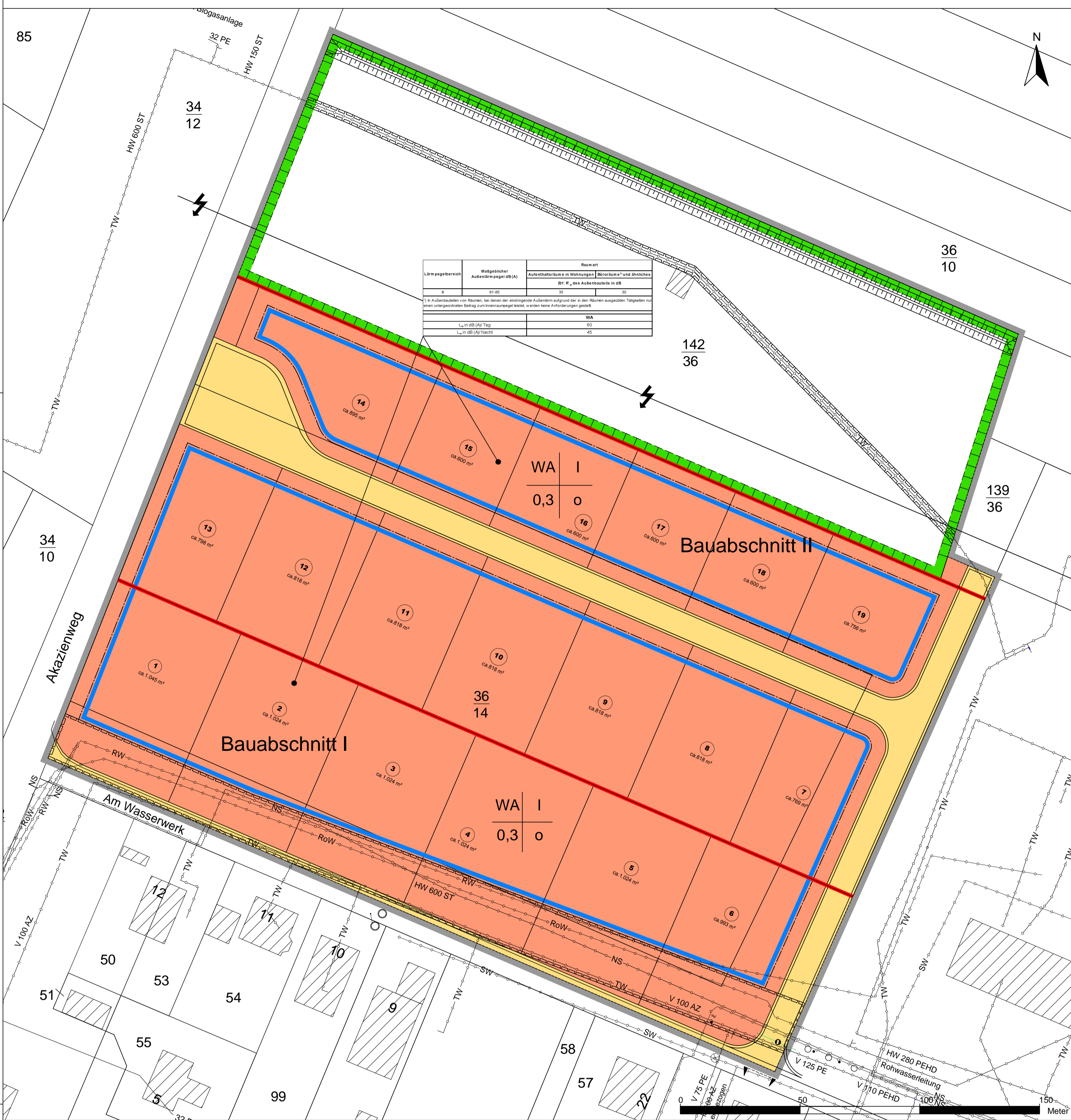


Table with 4 columns: Lärmpegelbereich, Multiplikativer Aufnahmepiegel (dB(A)), Außenhörschall in Wohnungen, and Raum. It lists values for different building types and noise levels.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Table with 2 columns: Lärm in dB(A) Tag and Lärm in dB(A) Nacht. Values are 60 and 45 respectively.

*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.

Planzeichenerklärung

- WA 1.2.2. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,3 2.5. Grundflächenzahl
I 2.7. Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o 3.1. Offene Bauweise
- - - - - 3.5. Baugrenze
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1. Straßenverkehrsflächen
6.4. Einflurbereich
8. Hausversorgungen und Hauswasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
15. Sonstige Planzeichen
15.13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Darstellung ohne Normcharakter
Flurstücknummer
Flurstücksgrenze
Grundstücksgrenze geplant
Grundstücksgrenze
Gebäude
Bauabschnitte I - II
Energieleitung
Schmutzwasserschacht vorhanden
Schacht vorhanden

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des vorliegenden vorbereitenden Bebauungsplanes Lüdertz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Abdruck im Amtsblatt des Landkreises Stendal am ... erfolgt.
Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den ...
Andreas Brohm
Bürgermeister Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach §§ 3 Abs. 1 i. V.m. § 4 Abs. 1 ist vom ... bis einschließlich ... durchgeführt worden. Die Durchführung der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde im Amtsblatt des Landkreises Stendal am ... örtlich bekanntgemacht.
Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den ...
Andreas Brohm
Bürgermeister Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte
Planunterlage
Darstellung auf der Grundlage der ALK Daten, Vervielfältigungslaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Geobasis-DE / LVermGeo LSA, Az.: G01-000399-2014
Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den ...
Andreas Brohm
Bürgermeister Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte
Planverfasser
Der vorliegende vorbereitende Bebauungsplan Lüdertz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ wurde von der Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH, Hauptstraße 36, 39596 Hohenberg - Kruemark ausgearbeitet.
Stempel und Unterschrift Büro
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden
Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat in ihrer Sitzung am ... dem Entwurf des vorliegenden vorbereitenden Bebauungsplanes Lüdertz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ nebst Begründung und Umweltbericht zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 4 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurden am ... im Amtsblatt des Landkreises Stendal örtlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des vorliegenden vorbereitenden Bebauungsplanes Lüdertz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ mit Begründung und Umweltbericht hat vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausliegen.
Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den ...
Andreas Brohm
Bürgermeister Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte
Abwägungsbeschluss
Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der berufenen Behörden und Träger öffentlicher Belange
Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat in seiner Sitzung am ... den Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der berufenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gefasst.
Das Abwägungsprotokoll zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, der berufenen Behörden und Träger öffentlicher Belange ist Bestandteil des zuvor genannten Beschlusses. Dieses ist als Anlage dem Beschluss beigefügt.
Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den ...
Andreas Brohm
Bürgermeister der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte
Satzungsbeschluss
Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat in seiner Sitzung am ... den vorliegenden vorbereitenden Bebauungsplan Lüdertz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ nebst Begründung und Umweltbericht nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).
Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den ...
Andreas Brohm
Bürgermeister Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte
Genehmigungsvermerk
Das Baordnungsamt/Keislerplanung des Landkreises Stendal hat den vorliegenden vorbereitenden Bebauungsplan mit Verfügen vom ... AZ ... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den ...
Andreas Brohm
Bürgermeister der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte
Ausfertigungsvermerk
Der vorliegende vorbereitende Bebauungsplan Lüdertz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ wird hiermit ausgefertigt.
Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den ...
Andreas Brohm
Bürgermeister Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte
Wirksamwerden
Die Erteilung der Genehmigung/der Satzungsbeschluss des vorliegenden vorbereitenden Bebauungsplans Lüdertz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... im Amtsblatt des Landkreises Stendal amtlich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.
Der vorliegende vorbereitende Bebauungsplan Lüdertz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ ist am ... wirksam geworden.
Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den ...
Andreas Brohm
Bürgermeister Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte
Geltendmachung der Verletzung
Inerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden des vorliegenden vorbereitenden Bebauungsplans „Biotopanlage Lüdertz“ sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung gemäß § 21 in dem Zustandskommen des vorliegenden vorbereitenden Bebauungsplanes Lüdertz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ nicht geltend / geltend gemacht worden.
Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den ...
Andreas Brohm
Bürgermeister Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen

Präambel

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen werden in der Planzeichnung Teil A übernommen.
1. Baugebietstextliche Festsetzungen
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 2a BauGB, § 4 BauNVO)
Inerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden vorbereitenden Bebauungsplanes Lüdertz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ werden gemäß BauNVO § 4 die ausgewiesenen Baulinien als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 4 Absatz (1) BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.
Inerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden vorbereitenden Bebauungsplanes Lüdertz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse (BauGB § 9 Absatz 1 Pkt. 1, BauNVO §§ 16, 19) bestimmt.
Die Grundflächenzahl (GFZ) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird mit 0,3 festgesetzt. Daraus ergibt sich für den 1. BA eine überbaubare Grundstücksfläche von maximal 1.807 m² und für den 2. BA von ca. 2.052 m². Insgesamt sind die überbaubaren Grundstücksflächen eine Größe von 4.789 m². Es ist ein Vollgeschoss zulässig.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
Im vorliegenden vorbereitenden Bebauungsplan Lüdertz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß §§ 22 und 23 BauNVO durch die Festsetzung der Bauweise und der Baugrenze bestimmt.
Für die überbaubaren Grundstücksflächen wird die offene Bauweise festgesetzt. Ferner werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch eine Baugrenze begrenzt. Die baulichen Anlagen dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Maß kann zugelassen werden. Davon ausgenommen sind Garagen und Carports, diese sind als Grenzbebauung zulässig. Dies gilt nicht im Bereich des Leistungsschutzstreifens im 1. Bauabschnitt.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
2.1 Erschließung
2.2.1 Verkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 und Absatz 6 BauGB)
Die Darstellung der Verkehrsanbindung sowie der Zufahrten erfolgt gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 und Absatz 6 BauGB. Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
Die Erschließung des Plangebietes ist in zwei Bauabschnitten (BA) vorgesehen. Der 1. BA befindet sich in direktem Anschluss an die Straße Am Wasserwerk. Eine gesonderte Erschließungsstraße ist nicht erforderlich. Der 2. BA schließt nördlich an den 1. BA an. Die Verkehrsflächen-Erschließung erfolgt ausgehend von der Straße Am Wasserwerk durch die Anlage einer Wohnstraße mit Wendemöglichkeit.
Die Befestigung der Straße erfolgt mit einem wasserundurchlässigen Belag bestehend aus Pflastersteinen.
Zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt eine Anbindung im Westen ausgehend von dem hier geplanten Wendschammer und im Osten wird die von Süden kommende Straße bis an diese Fläche verlängert. Auf der Maßnahmenfläche sind keine Straßen und Wege geplant.
2.2.2 Ver- und Entsorgungsanlagen (§§ Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung erfolgen durch den Wasserversorber Stendal-Ostereg (WVSO).
Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen und Gebäuden wird auf dem Grundstück beibehalten. Es ist innerhalb der privaten Grundflächen in den anstehenden Boden zu versickern oder aufzufangen.
Für den Bau der vorgesehenen Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte etc.) ist das Arbeitsblatt zur Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ATV-DIN-KV 132 zu beachten und anzuwenden.
Das Niederschlagswasser der zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen wird über eine Rigolen-Rohrversickerung entlastet. Diese befindet sich unterhalb des Straßenkörpers im Bereich der Gasse. Die Dimensionierung der Rigolen-Rohrversickerung erfolgt im Rahmen der unmittelbaren Planung zum Straßenschnittpunkt.
Die Stornoversorgung erfolgt über die Avacon AG, die sich nördlich des 2. BA im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft befindende Freileitung wird innerhalb der nächsten zwei Jahre durch die Avacon AG zurückgebaut bzw. umverteilt.
Die Versorgung mit Fernwärme ist über die Bionergie Lüdertz GmbH & Co. KG geplant.
Die Erschließungskosten für das geplante Vorhaben gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.
Die Löschwasserversorgung für das Baugebiet erfolgt über einen Flachspeicherbehälter am Sportplatz und über einen Oberflächentrichter auf dem Gelände des Wasserwerkes. Zur Gewährleistung des Zuganges auf das Gelände des Wasserwerkes wird in Höhe des Oberflächentrichters in den vorhandenen Zaun eine Tür eingebaut und diese mit einem Unverschlussschloss für die Feuerwehr versehen. Zu klären wird zwischen der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte und dem Wasserversorber Stendal-Ostereg eine Nutzungvereinbarung abgeschlossen. Darüber hinaus wird im Rahmen der Tiefbauarbeiten ein weiterer Unterflurhydrant im Einmündungsbereich der Zufahrt zum 2. BA geplant. Damit wird die Forderung nach einer Löschwassererzeugung von mindestens 800 l/min für den Zeitraum von 2 h erfüllt. Die Abstände von 30m zwischen Vorhaben und Hydranten werden eingehalten. Eine Prüfung zur Einhaltung der erforderlichen Löschwassermenge erfolgt im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens.

2.3 Bautechnischer Schallschutz (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)
In Kapitel 8 des schalltechnischen Gutachtens wurde aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel der Lärmpegelbereich III für das gesamte Plangebiet ermittelt. Die ermittelten Lärmpegelbereiche sind die Grundlage für die Festlegung bauklimatischer Anforderungen bei Neubauten.
Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauwerke (vor allem der Fenster und Belüftungsrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen. Diese sind auf der dem Windpark abgewandten Seite in Richtung Süden auszurichten.
Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat gemäß DIN 4109-1 zu erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass der in der nachfolgenden Tabelle enthaltene Lärmpegelbereich im gesamten Plangebiet anzunehmen ist. Die Umfassungsbauwerke (Wände, Fenster, Türen, Dach etc.) von Gebäuden mit Außenbalkontüren sind entsprechend Lärmpegelbereich wie folgt auszuführen.
Lärmpegelbereich Multiplikativer Aufnahmepiegel (dB(A)) Außenhörschall in Wohnungen Raumart
II 61-65 30
*) In Außenbereichen im Raum: bei denen der einschlägige Außenlautpegel aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Teilpegel nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anordnungen getroffen.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes von Außenbereichen nach DIN 4109-1 zu erbringen.
Darüber hinaus werden für die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des vorliegenden vorbereitenden Bebauungsplanes Wohngebiet Lüdertz „Am Wasserwerk“ nachfolgende Schallschutzregel festgesetzt.
Lärm in dB(A) Tag 60
Lärm in dB(A) Nacht 45
3. Naturschutzrechtliche Festsetzungen
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)
3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
Für die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verbundenen Beeinträchtigungen werden nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:
V 1 Die Flächenanspruchnahme ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Es ist eine Baufeldgrenze festzulegen. Eine Flächenanspruchnahme über diese Baufeldgrenze hinaus ist nur über das in den textlichen Festsetzungen benannte Maß hinaus zulässig.
V 2 Die für Baustraßen sowie Lagen- und Stellplätze benötigten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Vorhandene Erschließungswegen sind zu nutzen.
V 3 Entstandene Bodenverfälschungen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beheben.
V 4 Beim Ausbuddern der Verkehrsflächen, der Fundamente und erforderlichen von Kabel- und Leitungsrinnen anfallender Oberboden ist vor Ort getrennt zu lagern und fachgerecht wieder einzubringen.
V 5 Alle Arbeiten sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und DIN durchzuführen.
V 6 Während der Bauphase ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baustaub- / Geruchsausmissionen - vom 19. August 1970 einzuhalten.
V 7 Baustoffabfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
V 8 Mit wasserregulierenden Stoffen ist sachgemäß umzugehen.
V 9 Während der Bauarbeiten ist auf Bodendenkmale zu achten. Ggf. aufgedungene Bodendenkmale sind den zuständigen Behörden zu melden.
V 10 Erdreichliche Gebrüchungen sind außerhalb der Brutzelt von 01.03. bis 30.07. eines Jahres durchzuführen.
V 11 Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brutzelt (01.03. bis 30.07.)
3.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
A1 Aufstellung eines Laubmischwaldes
Die geplante Maßnahme befindet sich in der Gemarkung Gf. Schwarzwald, Flur 3, Fls. 142/3b. Die Fläche befindet sich nördlich des 2. BA. Auf der Fläche befinden sich gegenwärtig mehrere sonstigen Einzelstücker und Bäume sowie antropogene Ablagerungen sowie ruderaler Dominanzsträucher und Ruderalarten ausdauernder Art. Die Fläche hat insgesamt eine Größe von 6.520 m². In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Forstbehörde des Landkreises Stendal ist die Entauforstung eines Laubmischwaldes vorgesehen.
Vor Umsetzung der Maßnahme ist bei der unteren Forstbehörde des Landkreises Stendal ein Antrag auf Entauforstung zu stellen. Der Genehmigungsbereich wird mit Aufträgen, Nebenbestimmungen und Hinweisen versehen, die unter anderem sicherstellen, dass die Aufforstung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben angelegt und langfristig als Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt gesichert wird. Zu beachten ist § 8 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt.

Denkmalschutz
Inerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich ein archaisches Denkmal, dabei handelt es sich um bronze- und eisenzeitliche Brandgräber sowie Einzelgräber. Aufgrund der erforderlichen Bodenbewegungen bzw. Erdarbeiten kann es zu einer Beeinträchtigung dieses Denkmals kommen, demzufolge ist eine bodenkundlich-archaische Begleitung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt erforderlich.
In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal und dem Landesamt wurde am 14.11.2017 ein Antrag auf genehmigende Genehmigung gestellt. Außerdem fand ein Abstimmungsbesprech zwischen dem Träger des Vorhabens und den zuständigen Denkmalschutzbehörden statt. Aufgrund der durchgeführten Vorbereitungen zum geplanten Vorhaben erfolgte die archaische Dokumentation (D 995/AN/ 11570) durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vor Ort. Die archaische Dokumentation vor Ort ist für den Bereich des 1. Bauabschnitts abgeschlossen.
Für den Bereich des 2. Bauabschnitts kann dem Vorhaben aus archaischer Sicht zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Absatz 9 DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gesichert ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärdokumentation). Die archaische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig mit dem LDA Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Absatz 2 DenkmSchG LSA).
Ungeachtet dessen gelten für alle Arbeiten auch nach Abschluss der archaischen Dokumentation nachfolgende Hinweise:
1. Die bauausführenden Betriebe sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archaischer und bauarchaischer Funde und Befunde bzw. der Entdeckung von Kulturmerkmalen bei Erd- und Tiefarbeiten nachweislich hinzuweisen (§§ 17 Abs. 3 und 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA).
2. Neu entdeckte archaische Befunde sind der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal, Hospitalstraße 1-2, Tel. 03931 607333 oder 607372) unverzüglich zu melden. Befunde 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. Inerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden (§§ 17 Abs. 3 und 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA).
3. Der Bodenfund und die Fundstelle sind vor Gefahren für die Erhaltung der Befunde und zu schützen. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archaischen Befunden zu untersuchen und Befunde zu bergen (§ Abs. 3 DenkmSchG LSA).
4. Der Verursacher von Veränderungen und Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des Zumaltens zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden (§ 14 Abs. 9 S. 3 DenkmSchG LSA).
5. Als Ansprechpartner für die Archäologie siehe Herr Dr. Alper Tel. 039292699821; Fax 039292699800; E-Mail galder@la.sachsen-anhalt.de zur Verfügung (§§ 5 Abs. 2 DenkmSchG LSA).
Die zeitlichen und finanziellen Aufwendungen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Dazu gehören ggf. auch die erforderlichen Maßnahmen zur Geländebereinigung und Verleumdung des abgebauten Materials nach Abschluss der Umsetzung.

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauLSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVB. LSA S. 254)
Bauordnungsvorschrift in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1607).
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert, durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).
Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014, Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechts-reformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVB. LSA S. 288).
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert § 6 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVB. LSA S. 659, 662).
Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057).

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte
Projekt Nr.: SL 2017-20
Ganzschicht: Mainke-Braune
Bearbeitet: Rosicke
K

Planzeichnung Teil A

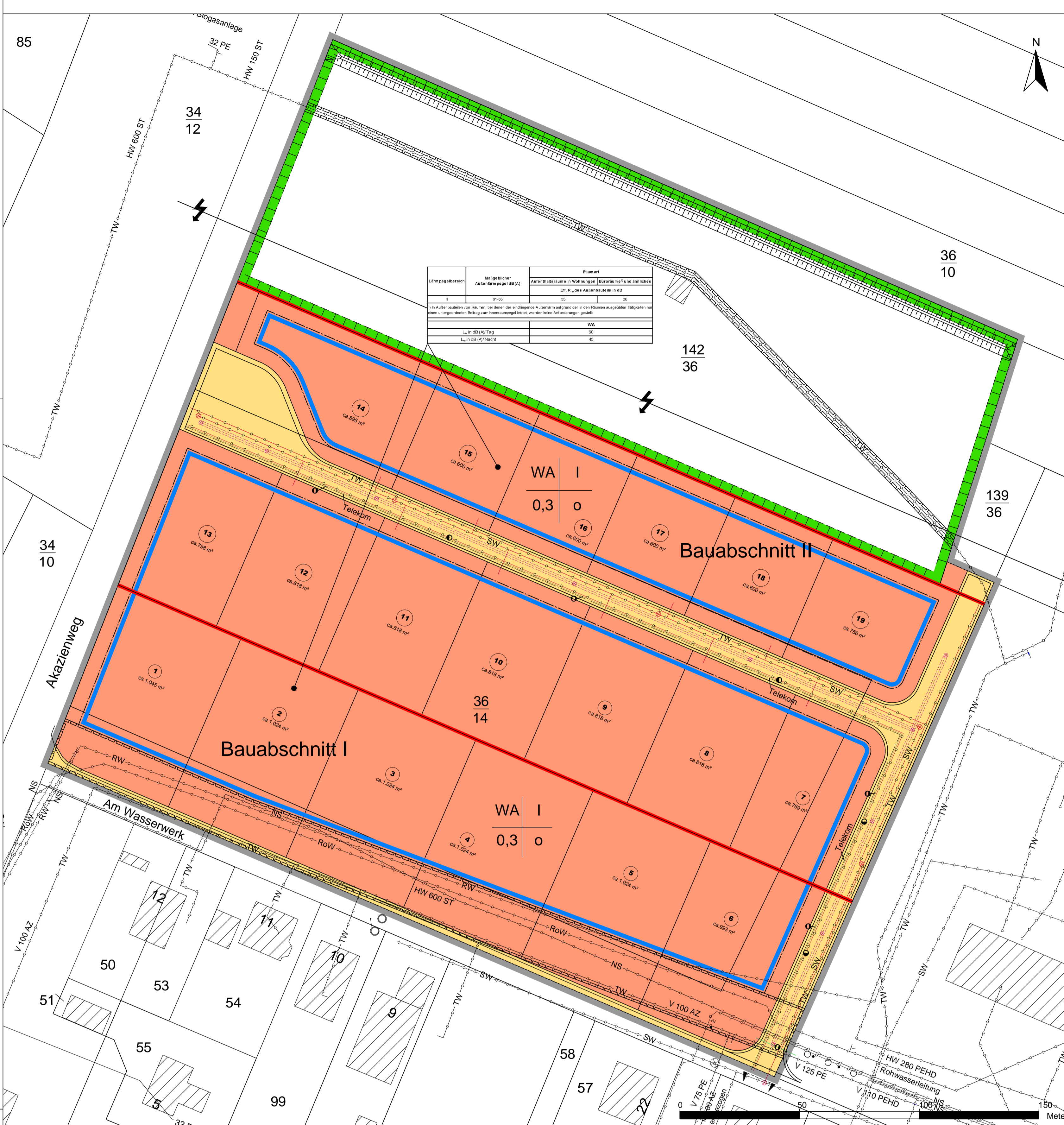


Table with 3 columns: Lämpgebereich, Maßgeblicher Außenmaßstab (M), and Raumart. It lists different lighting zones and their corresponding room types.

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen werden in die Planzeichnung Teil A übernommen. 1. Baurechtliche Festsetzungen 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 2a BauGB, § 4 BauNVO) Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden vorbereitenden Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ werden gemäß BauNVO § 4 die ausgewiesenen Baulichen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 4 Absatz (1) BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden vorbereitenden B-Planes haben die ausgewiesenen Baulichen eine Fläche von 15.864 m² (überbaubare Grundstücksfläche 4.788 m², nicht überbaubare Grundstücksfläche 11.176 m²). Auf diesem ist vorrangig die Errichtung von Wohngebäuden zulässig (§ 4 Absatz 2, Pkt 1). Ausnahmsweise zugelassen werden können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Absatz 2 Pkt 2). Der Zeitraum für die Umsetzung des Vorhabens beträgt 3 Jahre. 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) Im Geltungsbereich des vorliegenden vorbereitenden Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse (BauGB § 9 Absatz 1 Pkt. 1, BauNVO §§ 16, 18) bestimmt. Die Grundflächenzahl (GFZ) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird mit 0,3 festgesetzt. Daraus ergibt sich für den 1. BA eine überbaubare Grundstücksfläche von maximal 1.807 m² und für den 2. BA von ca. 2.052 m². Insgesamt haben die überbaubaren Grundstücksflächen eine Größe von 4.788 m². Es ist ein Vollgeschoss zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO) Im vorliegenden vorbereitenden B-Plan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß §§ 22 und 23 BauNVO durch die Festsetzung der Bauweise und der Baugrenze bestimmt. Für die überbaubaren Grundstücksflächen wird die offene Bauweise festgesetzt. Ferner werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch eine Baugrenze begrenzt. Die baulichen Anlagen dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Maß kann zugelassen werden. Davon ausgenommen sind Garagen und Carports, diese sind als Grenzbebauung zulässig. Dies gilt nicht im Bereich des Leistungsschutzstreifens im 1. Bauabschnitt. 2. Baurechtliche Festsetzungen 2.1 Erschließung 2.2.1 Verkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 und Absatz 6 BauGB) Die Darstellung der Verkehrsanbindung sowie der Zufahrten erfolgt gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 und Absatz 6 BauGB. Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließung des Planungsbereiches ist in zwei Bauabschnitten (BA) vorgesehen. Der 1. BA befindet sich in direktem Anschluss an die Straße Am Wasserwerk. Eine gesonderte Erschließungsstraße ist hier nicht erforderlich. Der 2. BA schließt nördlich an den 1. BA an. Die verkehrsmässige Erschließung erfolgt ausgehend von der Straße Am Wasserwerk durch die Anlage einer Wohnstraße mit Wendemöglichkeit. Die Befestigung der Straße erfolgt mit einem wasserundurchlässigen Belag bestehend aus Pflastersteinen. Zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt eine Anbindung im Westen ausgehend von dem hier geplanten Wohnstandort und im Osten wird die von Süden kommende Straße bis an diese Fläche verlängert. Auf der Maßnahmefläche sind keine Straßen und Wege geplant. 2.2.2 Ven- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung erfolgen durch den Wasserverband Stendal-Ostereg (WVSO). Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen und Gebäuden wird auf dem Baugrundstück beseitigt. Es ist innerhalb der privaten Grundflächen in den anstehenden Boden zu versickern oder aufzufangen. Für den Bau der vorgesehenen Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte etc.) ist das Anbaubild zur Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ATV-DWA-K 138 zu beachten und anzuwenden. Das Niederschlagswasser der zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen wird über eine Rigolen-Rohrversickerung entsorgt. Diese befindet sich unterhalb des Straßenkörpers im Bereich der Gasse. Die Dimensionierung der Rigolen-Rohrversickerung erfolgt im Rahmen der unmittelbaren Planungen zum Straßenkörper. Die Stromversorgung erfolgt über die Avonco AG. Die sich nördlich des 2. BA im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft befindliche Freileitung wird innerhalb der nächsten zwei Jahre durch die Avonco AG zurückgebaut bzw. umverteilt. Die Versorgung mit Fernwärme ist über die Bioenergie Lüderitz GmbH & Co. KG geplant. Die Erschließungskosten für das geplante Vorhaben gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Löscharbeitsversorgung für das B-Plangebiet erfolgt über einen Flächspeicherbehälter am Sportplatz und über einen Oberflächentank auf dem Gelände des Wasserwerkes. Zur Gewährleistung des Zuganges auf das Gelände des Wasserwerkes wird in Höhe des Oberflächentanks in den vorhandenen Zaun eine Tür errichtet und diese mit einem Umverschluss für die Feuerwehr versehen. Zu letzterem wird zwischen der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte und dem Wasserverband Stendal-Ostereg eine Nutzungsvereinbarung abgeschlossen. Darüber hinaus wird im Rahmen der Teilbauabschnitte ein weiterer Umflurflurteil im Einwirkungsbereich der Zufahrt zum 2. BA geplant. Damit wird die Fortführung nach einer Löscharbeitsmaßnahme von mindestens 800 l/min für den Zeitraum von 2 h erfüllt. Die Abstände von 300m zwischen Vorhaben und Hydranten werden eingehalten. Eine Prüfung zur Einhaltung der zeitlichen Löscharbeitsmenge erfolgt im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens.

2.3 Bautechnischer Schallschutz (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB) In Kapitel 8 des schalltechnischen Gutachtens wurde aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel der Lärmpegelbereich III für das gesamte Plangebiet ermittelt. Die ermittelten Lärmpegelbereiche sind die Grundlage für die Festlegung baukautistischer Anforderungen bei Neubauten. Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umkleebereiche vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen auf die vorhandene Geräuschbelastung einstellen. Diese sind auf der dem Windpark abgewandten Seite in Richtung Süden auszurichten. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat gemäß DIN 4109-1 zu erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass der in der nachfolgenden Tabelle enthaltene Lärmpegelbereich im gesamten Plangebiet anzunehmen ist. Die Umkleebereiche (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Außenräumen sind entsprechend Lärmpegelbereich wie folgt auszuführen: Tabelle mit 3 Spalten: Lärmpegelbereich, Maßgeblicher Außenmaßstab (M), Raumart. 3. Naturschutzliche Festsetzungen Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB) 3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Für die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verbundenen Beeinträchtigungen werden nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt: V1 Die Flächeninanspruchnahme ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Es ist eine Baufeldgrenze festzulegen. Eine Flächeninanspruchnahme über diese Baufeldgrenze hinaus ist nur über das in den textlichen Festsetzungen benannte Maß hinaus zulässig. V2 Die für Bauarbeiten sowie Lager- und Betriebsbetriebe benötigten notwendige Maß zu reduzieren. Vorhandene Erschließungswegen sind zu nutzen. V3 Entstehende Bodenversicherungen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen. V4 Beim Ausbaur der Verkehrsflächen der Fundamente und erforderlichen von Kabel- und Leitungsräumen anfallender Oberboden ist vor Ort getrennt zu lagern und sachgerecht wieder einzubauen. V5 Alle Arbeiten sind nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und DIN durchzuführen. V6 Während der Bauphase ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baustaub- /Geräuschimmissionen - vom 19. August 1970 einzuhalten. V7 Baustelleneinstände sind ordnungsgemäß zu entsorgen. V8 Mit wasserführenden Stoffen ist sachgemäß umzugehen. V9 Während der Bauarbeiten ist auf Bodenmerkmale zu achten. Ggf. aufgefunden Bodenmerkmale sind den zuständigen Behörden zu melden. V10 Erforderliche Gehölzungen sind außerhalb der Brustzeit vom 01.03. bis 30.07. eines Jahres durchzuführen. V11 Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.07.) 3.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches A1 Anpflanzung eines Laubmischwaldes Die geplante Maßnahme befindet sich in der Gemarkung Groß-Schwarzlos, Flur 3, FLS 142/26. Die Fläche befindet sich nördlich des 2. BA. Auf der Fläche befinden sich gegenwärtig mehrere stehende Einzelbäume und Bäume sowie anthropogene Abtragungen sowie ruderale Domänensträucher und Ruderalarten ausdauernder Arten. Die Fläche hat insgesamt eine Größe von 0,520 m² in Abstimmung mit der örtlichen Naturschutzbehörde und der örtlichen Forstbehörde des Landkreises Stendal ist die Erstaufforstung eines Laubmischwaldes vorgesehen. Vor Umsetzung der Maßnahme ist bei der örtlichen Forstbehörde des Landkreises Stendal ein Antrag auf Erstaufforstung zu stellen. Der Genehmigungsantrag wird mit Aufträgen, Nebenbestimmungen und Hinweisen versehen, die unter anderem sicherstellen, dass die Aufzucht entsprechend den gesetzlichen Vorgaben angelegt und langfristig als Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt gesichert wird. Zu beachten ist § 6 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt.

Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdische Schmutzwasserleitung geplant (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdische Regenwasserleitung geplant (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdische Trinkwasserleitung geplant (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdische Fernwärmeleitung geplant (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdische Telekommunikationsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Schacht geplant
- Schmutzwasserschacht vorhanden
- Schacht vorhanden
- unterirdische Schmutzwasserleitung vorhanden (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdische Regenwasserleitung vorhanden (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdische Trinkwasserleitung vorhanden (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdische Niederspannungseitung vorhanden (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdische Fernwärme vorhanden (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 1 Nummer 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Flurstücknummer
- Flurstücksgrenze
- Grundstücksgrenzen geplant
- Grundstücknummer
- Gebäude
- Bauabschnitte I - II
- Freileitung 20 kV

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss: Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des vorliegenden vorbereitenden Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ gem. § 4 Abs. 1 BauNVO beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Abdruck im Amtsblatt des Landkreises Stendal am ... erfolgt. Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den... Andreas Brohm, Bürgermeister Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte. Planunterlagen: Darstellung auf der Grundlage der ALK Daten, Vervielfältigungslaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Geobasis-DE / LVermGeo LSA, Az.: G01-500309-2014. Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den... Andreas Brohm, Bürgermeister Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte. Planverfasser: Der vorliegende vorbereitende Bebauungsplan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ wurde von der Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH, Hauptstraße 36, 39596 Hohenberg - Krusemark ausgearbeitet. Stempel und Unterschrift Büro: Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden: Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat in ihrer Sitzung am ... dem Entwurf des vorliegenden vorbereitenden Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ neben Begründung und Umweltbericht zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurden am ... im Amtsblatt des Landkreises Stendal örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorliegenden vorbereitenden Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ mit Begründung und Umweltbericht hat vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausliegen. Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den... Andreas Brohm, Bürgermeister Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte. Abwägungsbeschluss: Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der berufenen Behörden und Träger öffentlicher Belange: Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat in seiner Sitzung am ... den Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der berufenen Behörden und Träger öffentlicher Belange getroffen. Das Abwägungsprotokoll zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, der berufenen Behörden und Träger öffentlicher Belange ist Bestandteil des zuvor genannten Beschlusses. Dieses ist als Anlage dem Beschluss beigefügt. Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den... Andreas Brohm, Bürgermeister der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte. Satzungsbeschluss: Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat in seiner Sitzung am ... den vorliegenden vorbereitenden Bebauungsplan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ neben Begründung und Umweltbericht nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den... Andreas Brohm, Bürgermeister der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte. Genehmigungsvermerk: Das Bauordnungsamt/Kreisplanung des Landkreises Stendal hat den vorliegenden vorbereitenden Bebauungsplan mit Verfügen vom ... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den... Andreas Brohm, Bürgermeister der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte. Ausführungsvermerk: Der vorliegende vorbereitende Bebauungsplan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ wird hiermit ausgeführt. Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den... Andreas Brohm, Bürgermeister der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte. Wirksamwerden: Die Erstellung der Genehmigungs/Satzungsbeschlusses des vorliegenden vorbereitenden Bebauungsplans Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ sowie die Stelle bei der der Plan in Dauer während der Dienststunden von jedem einsehbar werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... im Amtsblatt des Landkreises Stendal amtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Der vorliegende vorbereitende Bebauungsplan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ ist am ... wirksam geworden. Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den... Andreas Brohm, Bürgermeister der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte. Geltendmachung der Verletzung: Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden des vorliegenden vorbereitenden Bebauungsplans „Biosanlage Lüderitz“ sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung gemäß § 214 beim Zustandekommen des vorliegenden vorbereitenden Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ nicht geltend / geltend gemacht worden. Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den... Andreas Brohm, Bürgermeister der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte.

Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz: Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich ein archaisches Denkmal, dabei handelt es sich um bronze- und eisenzeitliche Bestattungen sowie Einzelurde. Aufgrund der erforderlichen Bodenbewegungen bzw. Erdarbeiten kann es zu einer Beeinträchtigung dieses Denkmals kommen, demzufolge ist eine bodenkundliche Begleitung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt erforderlich. In Abstimmung mit der örtlichen Denkmalbehörde des Landkreises Stendal und dem Landesamt wurde am 14.11.2017 ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung gestellt. Außerdem fand ein Abstimmungsbesprech zwischen dem Träger des Vorhabens und den zuständigen Denkmalbehörden statt. Aufgrund der durchgeführten Vorbereitungen zum geplanten Vorhaben erfolgte die archaische Dokumentation (D 995AN, 1157) durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vor Ort. Die archaische Dokumentation vor Ort ist für den Bereich des 1. Bauabschnitts abgeschlossen. Für den Bereich des 2. Bauabschnittes kann dem Vorhaben aus archaischer Sicht zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Absatz 9 DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gesichert ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer sachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärhaltung). Die archaische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtlich mit dem LDA Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalbehörde abzusprechen (§ 14 Absatz 2 DenkmSchG LSA). Ungeachtet dessen gelten für die Arbeiten auch nach Abschluss der archaischen Dokumentation nachfolgende Hinweise: 1. Die bauausführenden Betriebe sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Mindestfrist im Falle unerwartet freigelegter archaischer und prähistorischer Funde und Befunde bzw. der Entdeckung von Kulturmerkmalen bei Erd- und Tiefarbeiten nachweislich hinzuweisen (§ 17 Abs. 3 und 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA). 2. Neu entdeckte archaische Befunde sind der zuständigen unteren Denkmalbehörde des Landkreises Stendal, Hospitalstraße 1-2, Tel. 03831 607333 oder 607372) unverzüglich zu melden. Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverzüglich zu beseitigen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden (§ 17 Abs. 3 und 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA). 3. Der Befunder und die Fundstelle sind vor Gefahren für die Erhaltung der Befunde und zu schützen. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archaischen Befunden zu untersuchen und Befunde zu bergen (§ Abs. 3 DenkmSchG LSA). 4. Der Verursacher von Veränderungen und Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden (§ 14 Abs. 9 S. 3 DenkmSchG LSA). 5. Als Ansprechpartner für die Archäologie siehe Herr Dr. Alvar Tel. 03920269821; Fax 03920269850; E-Mail gäp@lisa.sachsen-anhalt.de zur Verfügung (§ 5 Abs. 2 DenkmSchG LSA). Die zeitlichen und finanziellen Aufwendungen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Dazu gehören ggf. auch die erforderlichen Maßnahmen zur Geländeaufholung und Vermeidung des aufgetragenen Materials nach Abschluss der Unternehmung.

Präambel

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umwelthaftung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808). Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. LSA S. 254) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057). Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert, durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2016 (BGBl. I S. 1298). Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014, verändert am Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288). Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert § 6 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 696, 692). Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057).

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Project No.: SL 2017-20
Gezeichnet: Malincke-Braune
Bearbeitet: Rosike
Kartengrundlage: © GeoBasis DE / LVermGeo LSA, Az.: G01-500309-2014
Planische: 2014 und 142/26
Flur: 3
Gemarkung: Groß-Schwarzlos
Gemeinde: Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte
Maßstab: 1:500
Blattgröße: 83 cm x 78 cm
Karten-Nr.: 3
Aufgestellt: Hohenberg-Krusemark, Juni 2018
Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH
Ingenieur und Biologen
Umwelt- / Landschaftsplanung / Bauleistungs- / Ingenieurbüro
Hohenberg 36
39596 Hohenberg - Krusemark
Telefon 0394 94 12 01 - 1
E-Mail: info@stad-und-land.de
www.stad-und-land.de

Teil B Textteil

Teil I Begründung

Teil II Umweltbericht

Teil B Begründung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Einleitung..... | 5 |
| 1.1 | Anlass und Ziel des geplanten Vorhabens..... | 5 |
| 1.2 | Bauleitplanverfahren zum geplanten Vorhaben | 6 |
| 1.3 | Raumordnerische Ziele und Planungsvorgaben | 6 |
| 1.3.1 | Landesentwicklungsplanung | 6 |
| 1.3.2 | Regionalplanung | 8 |
| 1.3.3 | Bauleitplanung | 10 |
| 1.3.4 | Handlungsrichtlinie/Anpassungsstrategie Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte | 10 |
| 2 | Rechtsgrundlagen..... | 11 |
| 3 | Durchführung des geplanten Vorhabens | 12 |
| 3.1 | Stand der Bauleitplanung Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte | 12 |
| 3.1.1 | Flächennutzungsplanung | 12 |
| 3.1.2 | Bebauungsplanung | 14 |
| 3.2 | Demografische Entwicklung des Ortsteiles Lüderitz..... | 15 |
| 3.3 | Darstellung des Wohnbauflächenbedarfes | 18 |
| 3.3.1 | Wohnfläche je Einwohner..... | 18 |
| 3.3.2 | Berechnung der erforderlichen Nettogeschossfläche | 18 |
| 3.3.3 | Berechnung der Bruttogeschossfläche..... | 19 |
| 3.3.4 | Nettowohnbaufläche | 19 |
| 3.3.5 | Ermittlung der Bruttobaulandfläche | 19 |
| 3.3.6 | Fazit..... | 20 |
| 3.4 | Begründung des geplanten Vorhabens..... | 20 |

| | | |
|------|---|----|
| 4 | Allgemeine Angaben zum geplanten Vorhaben..... | 23 |
| 5 | Kartengrundlage | 24 |
| 6 | Inhalt des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes..... | 25 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 25 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 25 |
| 6.3 | Überbaubare Grundstücksflächen | 26 |
| 7 | Technische Infrastruktur..... | 26 |
| 7.1 | Geländegestaltung..... | 26 |
| 7.2 | Verkehrstechnische Erschließung..... | 27 |
| 7.3 | Ver- und Entsorgungsanlagen | 27 |
| 7.4 | Löschwasserversorgung | 28 |
| 7.5 | Abfallentsorgung..... | 28 |
| 7.6 | Nebenanlagen | 29 |
| 8 | Boden | 29 |
| 9 | Denkmalschutz | 29 |
| 10 | Altlasten..... | 31 |
| 11 | Kampfmittel..... | 31 |
| 12 | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 32 |
| 13 | Immissionsschutz/ Umweltauswirkungen | 32 |
| 13.1 | Schallimmissionen | 34 |
| 13.2 | Geruchsimmissionen | 37 |
| 14 | Flächen für Leitungsrechte..... | 38 |
| 15 | Nachrichtliche Übernahmen | 39 |
| 16 | Textliche Festsetzungen | 40 |
| 17 | Kosten/Finanzierung | 46 |
| 18 | Flächenbilanz..... | 46 |
| 19 | Literaturverzeichnis..... | 47 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|--|----|
| Tabelle 1: Stand der Flächennutzungsplanung Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte* | 13 |
| Tabelle 2: Bebauungspläne in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte* | 14 |
| Tabelle 3: Einwohnerstatistik der Ortsteile Lüderitz, Groß Schwarzlosen und Stegelitz 2014-2017* | 16 |
| Tabelle 4: Ergebnis der 6. Bevölkerungsentwicklungsprognose | 16 |
| Tabelle 5: Lärmpegelbereiche | 35 |

Anhang

- Anhang 1 *Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte*: Handlungsrichtlinie/Anpassungsstrategie zur weiteren Umsetzung der Ziele der Dorferneuerungs- und Dorfentwicklungsplanung in den Ortschaften und Ortsteilen der Einheitsgemeinde „Stadt Tangerhütte“
- Anhang 2 *ECO AKUSTIK*, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl. Phys. Hagen Schmidl: Schalltechnisches Gutachten für den Entwurf eines Bebauungsplanes zur Schaffung von Baurecht für Einfamilienhäuser in der Gemeinde Groß Schwarzlosen, Gutachten Nr. ECO 17118, Stand: 13.11.2017
- Anhang 3 *ECO-Cert*, Prognosen, Planung und Beratung zum technischen Umweltschutz: Geruchsimmissionsprognose Tierhaltungsanlage und Biogasanlage Lüderitz, Stand: 18.07.2017
- Anhang 4 Aktennotiz zum Telefonat mit der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Stendal, Herrn Mösenthin am 17.11.2017
- Anhang 5 *Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und Tiefbau Brauer & Richter*: Entwässerungskonzept zur Ableitung von Oberflächenwasser für das Wohngebiet „Am Wasserwerk“ in Lüderitz
- Anhang 6 Arbeitsblatt zur Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ATV-DWK-A 138
- Anhang 7 DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- Anhang 8 DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau, Mindestanforderungen

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziel des geplanten Vorhabens

Mit Schreiben vom 20.04.2017 beantragte der Grundstückseigentümer, die VMA Kabelbau GmbH, die Aufstellung eines vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Wohngebiet Lüderitz „Am Wasserwerk“. Dem Antrag wurde von Seiten des Stadtrates der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte am 21.06.2017 entsprochen. Bestandteil des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (B-Plan) ist gemäß § 12 BauGB der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Weiterhin wurden für das geplante Vorhaben aufgrund der örtlichen Situation ein schalltechnisches Gutachten und ein Geruchsgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Gutachten fließen in das B-Planverfahren ein und werden u.a. im Umweltbericht ausführlich dargestellt.

Für die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, Ortsteile Lüderitz und Groß Schwarzlosen, bestehen keine rechtskräftigen Flächennutzungspläne (FNP), solche liegen nur für die Ortsteile Bellingen (21.03.2000), Bittkau (13.10.1997), Demker (28.08.1996), Grieben (20.05.1997), Jerchel (08.02.1997) und Tangerhütte (22.02.1993) vor.

Gemäß § 8 Absatz 4 BauGB besteht die Möglichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, bevor der FNP aufgestellt ist, wenn dringende (öffentliche) Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. In diesem Zusammenhang wird das geplante Vorhaben von der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte und insbesondere des Ortsteiles Lüderitz einschließlich der dazugehörigen Ortschaften Groß Schwarzlosen und Stegelitz ausdrücklich unterstützt. Dies begründet sich vorrangig mit dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen, da sowohl in den benannten Ortslagen als auch in der Einheitsgemeinde Tangerhütte ein Mangel an verfügbaren Bauflächen, Nachverdichtungspotentialen und Brachflächen vorhanden ist. Darüber hinaus wird vor allem jungen Leuten die Möglichkeit gegeben sich in der Heimat niederzulassen und damit einer Abwanderung entgegengesteuert, was wiederum zur Stärkung der Gemeinde durch zusätzliche Steuereinnahmen beiträgt. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen zum Erhalt der örtlichen Infrastruktur geschaffen. Eine ausführliche Begründung des Vorhabens einschließlich des Wohnbauflächennachweises enthält das Kapitel 3 der vorliegenden Begründung zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohngebiet Lüderitz „Am Wasserwerk“.

1.2 Bauleitplanverfahren zum geplanten Vorhaben

Zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben hat die VMA Kabelbau GmbH mit Datum vom 20.04.2017 bei der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte gemäß § 12 BauGB einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingereicht. Wie bereits eingangs erwähnt wurde dieser Antrag von der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte am 21.06.2017 angenommen und die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Der Antrag zur Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ und der Entwurf zum Durchführungsvertrag wurde den Unterlagen beigefügt.

1.3 Raumordnerische Ziele und Planungsvorgaben

1.3.1 Landesentwicklungsplanung

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) stellt ein Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt dar. Er bildet die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur.

Im Landesentwicklungsplan werden u.a. Aussagen zu Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur im Land Sachsen-Anhalt getroffen. Folgende Grundsätze und Ziele können auf das geplante Vorhaben übertragen werden:

- Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen (Z 13)
- 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 weiterentwickelt werden (G12)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (G13). Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden (Z 22).

- In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen (Z 26).

Begründet werden diese Ziele und Grundsätze mit der Entwicklung der Siedlungsstruktur in Sachsen-Anhalt unter dem Einfluss wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Faktoren. Diese soll als Teil der Kulturlandschaft unter Berücksichtigung der Identität der Regionen erhalten und entwickelt werden. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist ein gesellschaftspolitisches Anliegen. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung muss die verstärkte Nutzung der Potenziale der Innenentwicklung und vorhandener Baulandreserven sowie von Brachflächen diesem Anliegen Rechnung tragen. Eine verstärkte Nutzung bestehender Bausubstanz in den Siedlungskernen der Gemeinden trägt unter anderem auch zur Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen bei und vermeidet hohe Investitionskosten für neue Baugebiete.

Das Ziel 26 wird mit der Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung auf die zentralen Orte als Leistungsträger der Raumstruktur begründet. Das zentralörtliche System bildet für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge die räumliche Basis. Es dient der standörtlichen Bündelung von Struktur- und Entwicklungspotenzialen an zentralen Orten, der Lenkung der räumlichen Entwicklung auf leistungsfähige Zentren und tragfähige Standortstrukturen, der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft in allen Teilen des Landes. Hierdurch wird zugleich die bundesrechtliche Verpflichtung aus § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG erfüllt, die Siedlungsstruktur auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten. Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde, auch wenn sie keine zentralörtlichen Funktionen wahrnimmt, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, weiterzuentwickeln. Dabei ist die demografische Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen. Unter Eigenentwicklung ist die, für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde zu verstehen, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

Im Landesentwicklungsplan 2010 sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

1.3.2 Regionalplanung

Auf regionaler Ebene sind die Ziele der Landesentwicklungsplanung für die zuständigen Planungsregionen raumordnerisch in den Regionalen Entwicklungsplänen zu konkretisieren. Der Ortsteil Groß Schwarzlosen befindet sich regionalplanerisch im Zuständigkeitsbereich der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark mit Sitz in der Hansestadt Salzwedel.

Am 28.06.2017 wurde von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark der 2. Entwurf der Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 (REP Altmark 2005) um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ beschlossen. Dieser befindet sich derzeit zur Prüfung beim Landesverwaltungsamt.

Ziel der Raumordnung auf regionalplanerischer Ebene ist zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilen der Planungsregion die Weiterentwicklung des Systems der zentralen Orte. Diese sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen (5.3.1. Z). Darüber hinaus bezieht sich der Grundsatz 5.3.7. auf die örtlichen Bedürfnisse in den übrigen Orten. Diese ergeben sich aus dem Eigenbedarf bei Wohnbebauung entsprechend einer Bevölkerungsvorausschätzung oder dem konkret nachweisbaren Bedarf bzw. einer Flächenbevorratung von 10 % des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bei Gewerbeflächen.

Entsprechend Kapitel 5.3.3. Z bezogen auf die dreistufige zentralörtliche Gliederung wird die Stadt Tangerhütte als Grundzentrum (Kapitel 5.3.12) festgelegt.

Bezogen auf die Gebiete mit ländlicher Raumstruktur werden im Kapitel 5.2.4. Z des Regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 (REP Altmark 2005) nachfolgende Aussagen getroffen:

„In Gebieten mit ländlicher Raumstruktur sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Dabei sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die

- 1. zu einer Sicherung der Arbeitsplätze und der Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft führen,*
- 2. den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse des Boden-, Wasser-, Immissions-, Natur- und Landschaftsschutzes gewährleisten,*

3. *das Angebot an außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern,*
4. *die Versorgungsfunktion der Zentralen Orte verbessern,*
5. *zu einer Verbesserung der Verkehrserschließung und -bedienung in Ausrichtung auf die Zentralen Orte führen,*
6. *den Fremdenverkehr und die Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage stärken,*
7. *der Stärkung der Orte ohne zentralörtlichen Status, die Funktionen von Grundzentren als Selbstversorger vorhalten, dienen.*

Zur Stärkung der vielfältigen Funktionen der Gemeinden sind auch Maßnahmen der Dorferneuerung einzusetzen. Hierbei sind insbesondere anzustreben:

1. *Erhaltung und Stabilisierung der Vielfalt ländlicher Siedlungsstrukturen und Lebensformen,*
2. *Wahrung der kulturellen Identität und Eigenständigkeit der Dörfer unter Integration neuer Elemente des strukturellen Wandels,*
3. *Sicherung der Standortbedingungen von Betrieben in den Dörfern,*
4. *Sicherung des Infrastrukturangebotes, einschließlich von Angeboten für Grundversorgung und Dienstleistungen,*
5. *Sanierung der Dorfkerne und Entwicklung der ländlichen Siedlungsstrukturen in Übereinstimmung mit den gewachsenen Formen und Traditionen,*
6. *Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedingungen in den Dörfern,*
7. *Sicherung einer umweltgerechten Entwicklung auf dem Lande.“*

Die Umsetzung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ wird den Grundsätzen und gesetzten Ziel gerecht. Durch die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes und die Realisierung in zwei Bauabschnitten erfolgt eine bedarfsgerechte Entwicklung der Ortsteile Lüderitz/Groß Schwarzlosen.

Ferner ist im Regionalen Entwicklungsplan Altmark 2005 der räumliche Geltungsbereich als Vorranggebiet Wassergewinnung („Colbitz-Letzlinger-Heide“) festgelegt. Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete mit herausragender überregionaler und regionaler Bedeutung für die Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Sie werden zur

Deckung des zurzeit vorhandenen und zukünftigen Trinkwasserbedarfs festgelegt. Planungen und Maßnahmen, die mit diesem Ziel nicht vereinbar sind, sind unzulässig. Von Seiten der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark werden gegen das geplante Vorhaben keine Einwände erhoben. Darüber hinaus ist anzumerken, dass sich das geplante Vorhaben im nordöstlichen Randbereich des Vorranggebietes befindet und in Richtung Südwesten weite Teile der Ortslage Groß Schwarzlosen sich innerhalb des Vorranggebietes befinden.

1.3.3 Bauleitplanung

Für die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte besteht kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP).

Bebauungspläne sind für die Ortsteile Lüderitz, Groß Schwarzlosen und Stegelitz ebenfalls bisher nicht aufgestellt worden. Derzeit läuft das Planverfahren zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Biogasanlage Lüderitz.

Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB besteht die Möglichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, bevor der FNP aufgestellt ist, wenn dringliche (öffentliche) Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des betreffenden Ortsteiles nicht entgegensteht wird (siehe Kapitel 3)

Die Pflicht zur Anpassung des FNP bleibt nach § 8 Abs. 4 BauGB generell unberührt. Perspektivisch ist von der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte die Aufstellung eines flächendeckenden FNP geplant. Die Übernahme des räumlichen Geltungsbereiches des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ ist als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Damit stehen die Festlegungen des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ der zukünftig beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte nicht entgegen.

1.3.4 Handlungsrichtlinie/Anpassungsstrategie Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat zur weiteren Umsetzung der Ziele der Dorferneuerungs- und Dorfentwicklungsplanung in den Ortsteilen der Einheitsgemeinde eine Handlungsrichtlinie bzw. eine Anpassungsstrategie erarbeitet.

Unter Bezug auf das geplante Vorhaben, sind darin nachfolgende Ziele enthalten:

- Aufhaltung bzw. Minimierung des Bevölkerungsrückganges und Sicherung der Daseinsvorsorge insbesondere auch für die ältere Bevölkerung sowie Gewährleistung einer attraktiven Wohnsituation bzw. Lebensqualität für alle Altersgruppen
- Konzentration gezielter Maßnahmen der Wirtschaftsförderung in Verbindung mit der Rekrutierung, Ausbildung und Integration von Arbeitskräften, Konzentration von Gewerbeflächen an Standorten mit besonderen Lagevorteilen (Autobahn, Bundesstraßen, Gleisanschluss)
- Stabilisierung der Nutzer- bzw. Bevölkerungsstrukturen u.a durch Förderung des Zuzugs von Neubürgern, Erhalt bzw. Stärkung einer gemischten Bewohnerstruktur mit ausgewogener Alters- und Einkommensstruktur, insbesondere durch Förderung der Ansiedlung gehobener Einkommensgruppen und Familien mit Kindern, Entwicklung neuer Wohngebiete nur in Verbindung mit vorhandener Infrastruktur und Arbeitsplätzen und ergänzende Entwicklung an günstigen Verkehrswegen
- Erhalt und Entwicklung des Gewerbes u.a. durch Nutzungsmischung mit kleineren und mittelständischen Gewerbe- und Handwerksbetrieben, traditioneller und zukunftsweisender Produktionen und Dienstleistungen, Ansiedlung neuer Betriebe auf Grundlage spezifischer Standortvorteile (Lage, Anbindung, Infrastruktur)
- Erhalt der sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen
- Schaffung und Erhalt bestehender Grün- und Freiflächenelemente, Durchgrünung des Siedlungsbereiches

2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. LSA S. 254)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert, durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014. Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288).

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert § 6 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057).

3 Durchführung des geplanten Vorhabens

3.1 Stand der Bauleitplanung Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

3.1.1 Flächennutzungsplanung

Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte wurde zum 31.05.2010 gebildet. Zu dieser gehören die Ortschaften Bellingen, Birkholz mit den Ortsteilen Scheeren und Sophienhof, Bittkau, Cobbel, Demker mit dem Ortsteil Elversdorf, Grieben, Hüselitz mit dem Ortsteil Klein Schwarzlosen, Jerchel, Kehnert, Lüderitz mit den Ortsteilen Groß Schwarzlosen und Stegelitz, Ringfurth mit den Ortsteilen Polte und Sandfurth, Schelldorf, Schönwalde (Altmark), Tangerhütte mit den Ortsteilen Briest und Malpfuhl, Uchtdorf, Uetz, Weißewarte, und Windberge mit den Ortsteilen Brunkau, Ottersburg und Schleuß.

Die nachfolgende Tabelle stellt den Stand der Flächennutzungsplanung für die Einheitsgemeinde der Stadt Tangerhütte dar.

Tabelle 1: Stand der Flächennutzungsplanung Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte*

| Ortschaft | Ortsteil | Flächennutzungsplan | | | | |
|----------------------|------------------------------------|-----------------------|---------------|-----------|-------------------------|---------------|
| | | letzte Neuaufstellung | | Teil-FNP? | aktueller Planungsstand | |
| | | genehmigt | rechtskräftig | X | genehmigt | rechtskräftig |
| Tangerhütte | Briest, Mahlpfehl | 10.02.1993 | 22.02.1993 | x | 01.12.2016 | 22.12.2016 |
| Bellingen | | 16.03.2000 | 21.03.2000 | x | - | - |
| Birkholz | Sophienhof, Scheeren | 21.04.1997 | - | - | - | - |
| Bittkau | | 18.09.1997 | 13.10.1997 | x | - | - |
| Cobbel | | - | - | - | - | - |
| Demker | Elversdorf | 06.05.1996 | 28.08.1996 | x | 07.02.2018 | 28.02.2018 |
| Grieben | | 09.05.1997 | 20.05.1997 | x | | |
| Hüselitz | Klein Schwarzlosen | - | | - | - | - |
| Jerchel | | 22.01.1997 | 08.02.1997 | x | - | - |
| Kehnert | | 17.08.1993 | - | - | - | - |
| Lüderitz | Stegelitz, Groß Schwarzlosen | - | - | - | - | - |
| Ringfurth | Sandfurth, Polte | - | - | - | - | - |
| Schelldorf | | - | - | - | - | - |
| Schernebeck | | - | - | - | - | - |
| Schönwalde (Elbe) | | - | - | - | - | - |
| Uchtdorf | | 01.09.1993 | - | - | - | - |
| Uetz | | 17.08.1993 | - | - | - | - |
| Weißewarte | | - | - | - | - | - |
| Windberge | Ottersburg, Brunkau, Schleuß | 29.04.1996 | - | - | - | - |

* Quelle: Bauamt Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

3.1.2 Bebauungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ befindet sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet.

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet die in der Einheitsgemeinde der Stadt Tangerhütte vorhandenen rechtskräftigen Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 BauGB.

Tabelle 2: Bebauungspläne in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte*

| Ort | Bezeichnung | genehmigt | rechtskräftig | Bemerkung | Anzahl der Wohngrundstücke |
|-----------------------------|---|------------|---------------|--|----------------------------|
| Bellingen | - | - | - | - | |
| Birkholz | B-Plan Nr.1/2004 „Am Dämmchen“ | | | ausgegangen 12.09.2007- 02.10.2007, Erschließung fehlt | 7 GS |
| Scheeren | - | - | - | - | |
| Sophienhof | - | - | - | - | |
| Birkholz OT Uetz/Kehnert | B-Plan „Südliche Altmark“ | - | - | nicht rechtskräftig | - |
| Bittkau | - | - | - | - | |
| Cobbel | - | - | - | - | |
| Demker | - | - | - | - | |
| Elversdorf | vorhabenb. B-Plan Frei- flächenphotovoltaik | 07.02.2018 | 28.02.2018 | im Verfahren | - |
| Grieben | B-Plan „Bebauungsge- biet Nr. 2/ Gewerbe- gebiet Grieben“ | 05.04.1994 | 03.05.1994 | | - |
| Hüselitz | | | | | |
| Klein Schwarzlosen | | | | | |
| Jerchel | | | | | |
| Kehnert | | | | | |
| Lüderitz | | | | | |
| Groß Schwarzlosen | | | | | |
| Stegelitz | | 16.11.1995 | | nicht rechtskräftig | - |
| Ringfurth | | | | | |
| Sandfurth | | | | | |
| Polte | | | | | |
| Schelldorf | | | | | |
| Schernebeck | | | | | |
| Schönwalde | | | | | |

| Ort | Bezeichnung | genehmigt | rechtskräftig | Bemerkung | Anzahl der Wohngrundstücke |
|-------------|--|------------|---------------|--------------------------------------|---|
| Tangerhütte | B-Plan Nr. 2/92 „In der Buchte“ | 29.10.1993 | 04.11.1993 | alle Grundstücke= Erbbaupacht Kirche | erschlossen 27 GS, 57 GS ohne Erschließung |
| | B-Plan Nr. 5/2004 „Am Dämmchen“ | | 19.09.2007 | | siehe Birkholz |
| | Vorgaben- und Erschließungsplan „Schönwalder Straße 5 +7 (Lidl)“ | 30.06.1994 | 15.07.1994 | | - |
| | B-Plan Nr.4/99 "Wiesengrund" | 29.12.1999 | 26.01.2000 | | vollständig belegt |
| | B-Plan "Industrie- und Gewerbepark" | - | - | | - |
| | vorhabenbez. B-Plan Freiflächenphotovoltaik Waldstraße | 01.12.2016 | 21.12.2016 | | - |
| Mahlpfuhl | - | - | - | - | |
| Briest | - | - | - | - | |
| Uchtdorf | vorz. vorhabenbez. B-Plan Photovoltaik | 13.01.2017 | 15.03.2017 | | - |
| Uetz | - | - | - | - | |
| Weißewarte | B-Plan Nr. 1/91 „An der Christianenweide“ | 22.07.1992 | 03.08.1992 | von Hochwasser bedroht | frei 21 GS |
| Windberge | - | - | - | - | |
| Ottersburg | - | - | - | - | |
| Brunkau | - | - | - | - | |
| Schleuß | - | - | - | - | |

Erklärung:

* Quelle: Bauamt Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte
GS = Grundstücke

3.2 Demografische Entwicklung des Ortsteiles Lüderitz

Wie alle Städte und Gemeinden insbesondere im ländlichen Raum ist auch die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte vom demografischen Wandel in unserer Gesellschaft betroffen. Der Ortsteil Lüderitz ist Bestandteil der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte. Zum Ortsteil Lüderitz gehören die Ortschaften Groß Schwarzlosen und Stegelitz. Einen Überblick zur Einwohnerentwicklung gibt die nachfolgende Tabelle.

Tabelle 3: Einwohnerstatistik der Ortsteile Lüderitz, Groß Schwarzlosen und Stegelitz 2014-2017*

| Jahr | Ortsteil | gesamt | männlich | weiblich | Ausländer | Geburten | Sterbefälle |
|---------------|-------------------|--------------|------------|------------|-----------|-----------|-------------|
| 2014 | Lüderitz | 389 | 189 | 200 | 2 | 6 | 1 |
| | Groß Schwarzlosen | 544 | 276 | 268 | 1 | 6 | 4 |
| | Stegelitz | 103 | 50 | 53 | 1 | 1 | 0 |
| Σ 2014 | | 1.036 | 515 | 521 | 4 | 13 | 5 |
| 2015 | Lüderitz | 389 | 190 | 199 | 5 | 0 | 2 |
| | Groß Schwarzlosen | 547 | 279 | 268 | 7 | 3 | 4 |
| | Stegelitz | 104 | 51 | 53 | 0 | 0 | 4 |
| Σ 2015 | | 1.040 | 520 | 520 | 12 | 3 | 10 |
| 2016 | Lüderitz | 384 | 189 | 195 | 4 | 1 | 1 |
| | Groß Schwarzlosen | 538 | 265 | 273 | 1 | 2 | 9 |
| | Stegelitz | 99 | 50 | 49 | 0 | 1 | 1 |
| Σ 2016 | | 1.021 | 504 | 517 | 5 | 4 | 11 |
| 2017 | Lüderitz | 371 | 181 | 190 | 3 | 0 | 4 |
| | Groß Schwarzlosen | 514 | 266 | 247 | 1 | 0 | 12 |
| | Stegelitz | 104 | 52 | 51 | 0 | 0 | 1 |
| Σ 2017 | | 987 | 499 | 488 | 4 | 0 | 17 |

* Quelle: Bauamt Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Innerhalb des Ortsteils Lüderitz ist im Zeitraum von 2014 bis Ende des Jahres 2017 die Anzahl der Einwohner um 46 Personen zurückgegangen, das entspricht bezogen auf das Jahr 2014 einem prozentualen Anteil von 4,44 %.

Die auf dem Zensus im Jahr 2011 beruhende 6. Bevölkerungsentwicklungsprognose kommt für die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte zu nachfolgendem Ergebnis:

Tabelle 4: Ergebnis der 6. Bevölkerungsentwicklungsprognose

| Jahr | gesamt | männlich | weiblich |
|------------------|--------|----------|----------|
| 2014 (Basisjahr) | 11.086 | 5.546 | 5.540 |
| 2015 (Ist) | 11.007 | 5.498 | 5.509 |
| Prognosejahre | | | |
| 2016 | 11.010 | 5.544 | 5.466 |
| 2017 | 10.931 | 5.511 | 5.420 |
| 2018 | 10.832 | 5.466 | 5.369 |

| Jahr | gesamt | männlich | weiblich |
|-------------|---------------|-----------------|-----------------|
| 2019 | 10.740 | 5.416 | 5.324 |
| 2020 | 10.640 | 5.366 | 5.274 |
| 2021 | 10.527 | 5.314 | 5.212 |
| 2022 | 10.416 | 5.256 | 5.160 |
| 2023 | 10.303 | 5.202 | 5.101 |
| 2024 | 10.171 | 5.131 | 5.040 |
| 2025 | 10.053 | 5.071 | 4.982 |
| 2026 | 9.947 | 5.017 | 4.930 |
| 2027 | 9.831 | 4.953 | 4.879 |
| 2028 | 9.722 | 4.897 | 4.824 |
| 2029 | 9.599 | 4.832 | 4.767 |
| 2030 | 9.497 | 4.771 | 4.726 |
| Rückgang | -1.589 | -775 | -814 |
| in % | 14,3 | 14 | 14,7 |

Aus den Ergebnissen der Tabelle 2 ergibt sich ein prognostizierter Bevölkerungsrückgang in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte bis zum Jahr 2030 insgesamt um 14,3 %.

Bis zum Ende des Jahres 2017 hat der Ortsteil Lüderitz einschließlich der Ortsteile Groß Schwarzlosen und Stegelitz einen tatsächlichen Einwohnerrückgang von lediglich 4,44 % zu verzeichnen. Es ist davon auszugehen, dass dieses Ergebnis auf die vorhandene Infrastruktur des Ortes und die günstige Verkehrsanbindung zurückzuführen ist. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass in der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose nur die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte berücksichtigt wurde und nicht die einzelnen Ortsteile. Deshalb wurden bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs die Daten des Zensus 2011 der Bevölkerungsstatus zum Ende des Jahres 2017 des Ortsteiles Lüderitz einschließlich der dazugehörigen Ortschaften zum Ansatz gebracht.

3.3 Brachflächen/Leerstände

Im Brachflächenkataster der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte sind insgesamt 186 Brachflächen, Deponien, Leerstandsobjekte, Gemeinbedarfsflächen und gefährdete Objekte vorhanden. Bei 50 Objekten handelt es sich um Flächen des Bundes, des Landes, der BVVG, der Kirche, der Kommune, private Flächen und Flächen sonstiger Eigentümer. Diese werden als Brachen, Deponien, Industrieflächen, Gemeinbedarfsflächen und

landwirtschaftlich genutzte Flächen geführt. Diese Flächen stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Bei den kommunalen Flächen handelt es sich um Deponien, die für eine Bebauung ebenfalls nicht geeignet sind. Darüber hinaus befinden sich 3 Flächen im Eigentum des Landes Sachsen-Anhalt bei denen es sich um Bachflächen oder Leerstandsobjekte handelt.

Der überwiegende Teil der Flächen befindet sich in privatem Eigentum, betroffen sind insgesamt 116 Flächen. Bei diesen handelt es sich um Althöfe und anderweitig leerstehende Objekte. Eine Veräußerung dieser ist von den Eigentümern nicht gewollt, so dass diese für eine Bebauung durch die Kommune ebenfalls nicht zur Verfügung stehen.

16 Flächen befinden sich im Eigentum der Kommune, dabei handelt es sich bei 7 Flächen um Gemeinbedarfsflächen die für eine Bebauung ebenfalls nicht zur Verfügung stehen. Bei den verbleibenden 9 Flächen handelt es sich bei 5 Flächen um leerstehende Wohngebäude, um 1 gefährdetes Objekt am Ortsrand von Bittkau sowie 3 Brachflächen. Auf einer der kommunalen Brachflächen ist die Umsetzung des vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Planes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ geplant. Insgesamt haben diese Flächen eine Größe von ca. 12,76 ha.

3.4 Darstellung des Wohnbauflächenbedarfes

3.4.1 Wohnfläche je Einwohner

Grundlage für die derzeit vorhandene Wohnfläche bilden die Ergebnisse des Zensus aus dem Jahr 2011. Demnach lebten in der Ortschaft Lüderitz mit den Ortsteilen Groß Schwarzlosen und Stegelitz insgesamt 1.052 Einwohner. Die durchschnittliche Wohnungsgröße je Einwohner beträgt bezogen auf den Zensus 2011 42,80 m²/EW. Daraus ergibt sich eine vorhandene Wohnfläche von insgesamt 45.025,60 m².

Aktuellere Daten zu den vorhandenen Wohnflächen liegen derzeit nicht vor.

3.4.2 Berechnung der erforderlichen Nettogeschossfläche

Für die Ortschaft Lüderitz mit den Ortsteilen Groß Schwarzlosen und Stegelitz wird eine künftige Wohnraumfläche von 50 m²/EW als Ziel angesetzt. Die zukünftige Wohnraumfläche entspricht der durchschnittlich für dörflich geprägte Regionen anzusetzenden Fläche. Im Eigenheimbau werden größere Wohnflächen gebaut als in städtischen Regionen. Bezogen auf das Land Sachsen-Anhalt liegt die durchschnittliche Wohnraumfläche bei 79,6 m²/EW.

Im Gegensatz zur Flächennutzungsplanung mit einem Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren, sind Bebauungspläne im Hinblick auf die Schaffung verbindlicher Baurechte und bereits vorliegender Bauvoranfragen auf einen wesentlich kürzeren Prognosezeitraum ausgerichtet.

Zum Ende des Jahres 2017 hatte die Gemeinde insgesamt 990 EW. Unter Beachtung der bestehenden Wohnraumfläche ergibt sich rechnerisch der nachfolgende Bedarf.

| | |
|--------------------------------------|---|
| Einwohner Ende 2017 | 990 EW x 50 m ² /EW (Zielplanung) = 49.500,00 m ² |
| Abzüglich Wohnfläche Bestand | <u>45.025,60 m²</u> |
| Ermittelter Wohnflächenbedarf | 4.474,40 m² |

3.4.3 Berechnung der Bruttogeschossfläche

Da die Wohnfläche nicht mit der Gebäudefläche gleichzusetzen ist und innerhalb des geplanten Wohngebietes keine Mehrfamilienhäuser errichtet werden, wird auf die Nettowohnfläche ein Zuschlag von 15 % für Konstruktionselemente, Treppenhaus und Nebengelass hinzugerechnet.

$$\text{Wohnflächenbedarf } 4.474,50 \text{ m}^2 + 15 \% \text{ von } 4.474,40 \text{ m}^2 = 5.145,66 \text{ m}^2$$

3.4.4 Nettowohnbaufläche

Die Berechnung der Nettowohnbaufläche erfolgt auf der Grundlage der GFZ, diese wird mit 0,3 angesetzt. Die geplanten Wohnflächen sollen als Eigenheime errichtet werden. Mehrgeschossiger Wohnungsbau findet in der ländlich geprägten Region nicht mehr statt. Die bevorzugten Grundstücksgrößen liegen heute bei 800 m² und mehr.

| | |
|---------------------------|--------------------------------|
| Bruttogeschossfläche | 5.145,66 m ² : 0,3 |
| Nettowohnbaufläche | 17.152,20 m² |

3.4.5 Ermittlung der Bruttobaulandfläche

Die Gesamtfläche der benötigten Wohnbaufläche ergibt sich durch einen Zuschlag für öffentliche Erschließungsflächen/Grünflächen (Zuschlag 25 %)

| | |
|----------------------------|--|
| Nettowohnbaufläche | 17.152,20 m ² + 25 % der Nettowohnbaufläche |
| Bruttowohnbaufläche | 21.440,55 m² → 2,144 ha |

3.4.6 Fazit

Für die Gemeinde Lüderitz einschließlich der Ortschaften Groß Schwarzlosen und Stegelitz ergibt sich daraus eine zusätzlich benötigte Wohnbaufläche von ca. 2,144 ha.

Die Bruttowohnbaufläche des geplanten Vorhabens beträgt 18.155 m² = 1,815 ha und liegt damit unterhalb der ermittelten Bruttowohnbaufläche für die Gemeinde Lüderitz einschließlich der dazugehörigen Ortschaften, so dass noch eine Reserve von 0,329 ha besteht.

Aufgrund der Situation in der Einheitsgemeinde sowie insbesondere in der Gemeinde Lüderitz einschließlich der dazugehörigen Ortschaften sind keine frei verfügbaren Grundstücke vorhanden. Ein Teil der noch vorhandenen Bauflächen befindet sich auf Kirchenacker, bei denen lediglich eine Erbbaupacht möglich ist. Aus diesem Grund können diese Grundstücke auch nicht belegt werden. Die wenigen Bauflächen sind vorwiegend in privater Hand und werden zumeist gärtnerisch genutzt, so dass potentielle Bauinteressenten keinen Flächenzugriff zu den Baulücken erhalten. Gebäude mit zeitgemäßen Raumansprüchen und modernen Bauformen (Kubusbauten, Stadtvillen u.ä.) werden durch die zuständigen Behörden abgelehnt, da diese sich nicht in die historisch gewachsenen Baustrukturen der Ortschaften nach § 34 BauGB einfügen.

Darüber hinaus begründet sich das geplante Vorhaben auch mit den örtlichen Gegebenheiten, die das Leben in der Gemeinde lebenswert machen (siehe Kapitel 3.4 Begründung des geplanten Vorhabens).

3.5 Begründung des geplanten Vorhabens

Die Ortsteile Lüderitz und Groß Schwarzlosen gehören wie bereits erwähnt politisch zur Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte. Sie liegen im Norden Sachsen-Anhalts in einer ländlich geprägten Umgebung. Sie bilden ein historisch zusammengewachsenes Doppeldorf mit einem nahtlosen Übergang zwischen den Ortsteilen. Auf den jeweils anderen Ortsteil weist nur das Ortseingangs-/ -ausgangsschild hin.

Neben der landschaftlich reizvollen Lage in der Tangerniederung und dem Rand der Colbitz-Letzlinger Heide ist insbesondere die vorhandene Infrastruktur hervorzuheben, die dem

Doppeldorf den Charakter eines Grundzentrums verleiht. So sind neben den relevanten Versorgungseinrichtungen auch eine erhebliche Anzahl an Vereinen anzutreffen. Prägend für die Lebensqualität in Lüderitz/Groß Schwarzlosen sind nachfolgende Einrichtungen:

- Einkaufsmöglichkeit für Waren des täglichen Bedarfs
- Arztpraxis (Allgemeinmediziner)
- Zahnarztpraxis
- Station der Paritätischen PSW GmbH, Sozialstation Lüderitz mit Tagespflege
- Kindertagesstätte
- Grundschule mit 2-Felder Sporthalle
- Tankstelle im Gewerbegebiet an der B 189
- Gewerbegebiet
- Freibad
- Campingplatz
- Freiwillige Feuerwehr Lüderitz/Groß Schwarzlosen
- Sportverein (10 Sektionen)
- Reitverein
- Landfrauenverein, Verein „Wir bleiben hier“
- Gaststätten in Lüderitz und Groß Schwarzlosen
- Dorfgemeinschaftshaus mit Gaststätte und Kegelbahn
- Zweifelder Sportplatz
- SB-Center Volksbank Stendal
- Filiale der Kreissparkasse Stendal
- Drei Autowerkstätten
- Biogasanlage (von hier aus soll das Wohngebiet mit Wärme versorgt werden)
- ca. 35 weitere Gewerbebetriebe u. a. Frisör, Fußpflege etc.

Das im REP Altmark 2005 im Kapitel 5.2.4 Nr. 7 formulierte Ziel, welches sich auf die Stärkung der Orte ohne zentralörtlichen Status mit Funktionen von Grundzentren als Selbstversorger bezieht, ist im Fall des Doppeldorfes in vollem Umfang zutreffend.

Nicht zu vergessen ist die verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße B 189 und perspektivisch an der geplanten Verlängerung der BAB A 14 mit dem Planfeststellungsabschnitt 1.4 von Dolle nach Lüderitz einschließlich der hier geplanten Autobahnabfahrt. Insbesondere mit der Autobahnanbindung aber auch bereits mit der vorhandenen direkten Anbindung an die B189 entstehen kurze Wege in die Ballungszentren Magdeburg, Wolfsburg und Braunschweig, die viele Pendler auf ihrem täglichen Weg zur Arbeit nutzen.

Verwiesen wird an dieser Stelle außerdem auf die Handlungsrichtlinie/Anpassungsstrategie zur weiteren Umsetzung der Ziele der Dorferneuerungs- und Dorfentwicklungsplanung in den Ortsteilen der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte auf deren Inhalte im Kapitel 1.3.4 ausführlich eingegangen wurde.

Das B-Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage Groß Schwarzlosen. Die südlich des räumlichen Geltungsbereiches des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ gelegenen Flächen werden zum großen Teil von Wohnhäusern (Blockbebauung, Einfamilien- und Doppelhäuser) bestimmt. Bei den vorhandenen Gebäuden handelt es sich überwiegend um Bausubstanz, die sich in einem guten baulichen Zustand befindet. Die sich hier befindenden Gebäude passen sich gut in die Umgebung ein.

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens wird die Ortslage Groß Schwarzlosen in nördliche Richtung abgerundet. Die Umsetzung des geplanten Vorhabens soll dem örtlichen Bedarf entsprechend erfolgen. Dem Bedarf an Baugrundstücken zur Ansiedlung, vor allem junger Leute, im Ortsteil Groß Schwarzlosen wird mit dem geplanten Vorhaben Rechnung getragen.

Die erforderliche Erschließung des geplanten Vorhabens ist gesichert. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Erste Gespräche mit den Versorgungsträgern (Avacon, Wasserverband-Stendal-Osterburg etc.) wurden bereits geführt. Die erforderlichen Gutachten in Bezug auf Schall- und Geruchsimmissionen wurden durch den Vorhabenträger veranlasst und liegen vor. Die Ergebnisse fließen sowohl in die Begründung als auch in den Umweltbericht ein. Unter Beachtung passiver Schallschutzmaßnahmen werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Die wärmetechnische Versorgung des B-Plangebietes ist über die sich nordwestlich des geplanten Vorhabens befindende Biogasanlage und dem dazugehörigen Biomasseheizkraftwerk (BHKW) geplant. Dies trägt dazu bei, den Ausstoß von Kohlendioxid zu

verringern und die Dauer der Verfügbarkeit fossiler Energieträger wie Kohle, Erdgas und Erdöl zu verlängern. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie als Belang des Umweltschutzes in den Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen. Außerdem wird zum Erhalt und der weiteren Entwicklung eines ortsansässigen Unternehmens beigetragen.

Wie allgemein bekannt ist, haben insbesondere die ländlichen Gebiete des Landes Sachsen-Anhalt unter dem demographischen Wandel zu leiden. Dieser ist verbunden mit der Abwanderung junger Leute in die Städte bzw. Ballungszentren. Daraus ergibt sich ein entsprechender Einwohnerrückgang mit der Folge, dass die Bevölkerung in den Dörfern überaltert und der Bedarf an altengerechten Wohnungen steigt, da nicht immer der Umbau des eigenen Hauses möglich ist. Ziel des geplanten Vorhabens ist sowohl einem weiteren Bevölkerungsrückgang sowie der Überalterung der Einwohner im Doppeldorf Lüderitz/ Groß Schwarzlosen entgegenzuwirken und das Zusammenleben unter Beachtung des demographischen Wandels zu stärken. Im Rahmen der eigenverantwortlichen Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen unter der Berücksichtigung der demographischen Entwicklung weiterzuentwickeln. Wie begehrt die Bauplätze sind, zeigt, dass auch ohne Werbung bereits für 10 Grundstücke ein Kaufinteresse besteht. Betroffen sind 4 Grundstücke im 1. Bauabschnitt und 6 Grundstücke im 2. Bauabschnitt. Im 2. Bauabschnitt handelt es sich unter anderem auch um die eventuelle Errichtung von altersgerechten Wohnungen.

Unter Bezug auf die in den Kapiteln 1.3.1 und 1.3.2 benannten übergeordneten Planungen ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben den Grundsätzen und Zielen sowohl der Landesentwicklungsplanung als auch der Regionalplanung entspricht. Außer diesen findet die im Kapitel 1.3.4 benannte Handlungsrichtlinie/Anpassungsstrategie der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte Berücksichtigung.

4 Allgemeine Angaben zum geplanten Vorhaben

Das Plangebiet befindet sich in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte im Ortsteil Groß Schwarzlosen nördlich der Straße Am Wasserwerk. Bei der Fläche handelt es sich derzeit um eine seit mehreren Jahren brachliegende Fläche.

Der räumliche Geltungsbereich des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 36/14 und 142/36 in der Gemarkung Groß Schwarzlosen, Flur 3.

Zwischenzeitlich erfolgte eine Neuvermessung der Grundstücke, im Ergebnis dieser wurden die zuvor benannten Flurstücke zu einem Grundstück zusammengefasst, es erhält die FLS-Nr. 349. Eigentümer ist die VMA Kabelbau GmbH mit Sitz in der Gartenstraße 5 in 39517 Tangerhütte (Ortsteil Groß Schwarzlosen). Diese ist gleichzeitig Träger des geplanten Vorhabens.

An den räumlichen Geltungsbereich des vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Planes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ grenzen im Norden intensiv genutzte Ackerflächen auf denen sich Windenergieanlagen des Windpark Hüselitz befinden, im Süden ein vorhandenes Dorfgebiet, im Westen eine Waldfläche und im Osten das Wasserwerk an. Nordwestlich befinden sich die landwirtschaftlichen Produktionsanlagen der Agrarprodukte Tangerland e.G. und die Biogasanlage Lüderitz. Südwestlich liegt der Sportplatz der Ortsteile Lüderitz/Groß Schwarzlosen.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt 26.675 m².

Die Festsetzung des geplanten Vorhabens erfolgt gemäß o.g. Antrag auf Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohngebiet Lüderitz „Am Wasserwerk“ nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet. Gegenwärtig ist die Ausweisung von 19 Baugrundstücken vorgesehen. Die Umsetzung des geplanten Vorhabens erfolgt in zwei Bauabschnitten. Im 1. BA sollen 6 Baugrundstücke längst der Straße „Am Wasserwerk“ geschaffen werden. Im 2. BA werden 13 Baugrundstücke hergerichtet. Die zur Erschließung erforderliche Zufahrt erhält den Erfordernissen entsprechend eine Wendemöglichkeit. Die nördlich des 2. BA gelegene Fläche, wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Hier wird ein Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.

5 Kartengrundlage

Grundlage für den vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Plan ist ein Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt.

Die Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung der Liegenschaftskarte, der topographischen Karte und von Auszügen aus der Landesluftbildsammlung als Planunterlage ist im Geoleistungspaket der Stadt Tangerhütte unter dem Aktenzeichen Az.: G01-5006399-2014 enthalten.

Die Übereinstimmung der Darstellungen mit der Örtlichkeit wird im Rahmen der genehmigungsfähigen Ausfertigung des vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Planes von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur bestätigt.

6 Inhalt des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ werden gemäß BauGB § 4 die ausgewiesenen Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 4 Absatz (1) BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Planes haben die ausgewiesenen Bauflächen insgesamt eine Fläche von ca. 15.964 m² (überbaubare Grundstücksfläche 4.789 m², nicht überbaubare Grundstücksfläche 11.175 m²). Auf diesen ist vorrangig die Errichtung von Wohngebäuden zulässig (§ 4 Absatz 2, Pkt 1). Ausnahmsweise zugelassen werden können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Absatz 3 Pkt 2).

Unter Anwendung von § 9 Absatz 2a sind nur die Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Absatz 3a BauGB). Die Anpassung des Durchführungsvertrages an die Inhalte des vorliegenden vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt vor dem Satzungsbeschluss. Der Zeitraum für die Umsetzung des Vorhabens beträgt 3 Jahre.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse (BauGB § 9 Absatz 1 Pkt. 1, BauNVO §§ 16, 19) bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GFZ) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird mit 0,3 festgesetzt. Daraus ergibt sich für den 1. BA eine überbaubare Grundstücksfläche von maximal 1.857 m² und für den 2. BA von ca. 2.932 m². Insgesamt haben die überbaubaren

Grundstücksflächen eine Größe von 4.789 m². Es ist ein Vollgeschoss zulässig. Überschreitungen der Grundfläche sind unter Bezug auf § 19 Absatz 4 zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen.

Die nicht überbaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebietes werden privatgärtnerisch genutzt.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Plan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß §§ 22 und 23 BauNVO durch die Festsetzung der Bauweise und der Baugrenze bestimmt.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen wird die offene Bauweise festgesetzt. Ferner werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch eine Baugrenze bestimmt. Die baulichen Anlagen dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Maß kann zugelassen werden. Davon ausgenommen sind Garagen und Carports, diese sind als Grenzbebauung zulässig. Dies gilt nicht im Bereich des Leitungsschutzstreifens im 1. Bauabschnitt.

7 Technische Infrastruktur

7.1 Geländegestaltung

Das Gelände des vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Planes ist insbesondere im westlichen Teil durch unterschiedliche Geländehöhen geprägt. In den Randbereichen befinden sich hier Aufwallungen, die das südlich gelegene Wohngebiet vor Oberflächenwasser schützen. Gleichzeitig befand sich in diesem Bereich eine ehemalige Kiesgrube. Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird die Fläche einplaniert. Um die Schutzfunktion vor anfallendem Oberflächenwasser weiterhin zu gewährleisten, wird im nördlichen Randbereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wieder eine Aufwallung hergestellt.

Die übrigen Flächen des B-Plangebietes sind weitestgehend eben, so dass eine Geländeregulierung sich auf ein Mindestmaß beschränkt.

7.2 Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist in zwei Bauabschnitten (BA) vorgesehen. Der 1. BA befindet sich in direktem Anschluss an der Straße „Am Wasserwerk“. Eine gesonderte Erschließungsstraße ist hier nicht erforderlich.

Der 2. BA schließt nördlich an den 1. BA an. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt ausgehend von der Straße am Wasserwerk durch die Anlage einer Wohnstraße mit Wendemöglichkeit. Die Wendeanlage wurde so bemessen, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug diesen ungehindert nutzen kann. Die Anordnung der Straße ist insbesondere im Kurvenbereich und im Anschlussbereich der Kurven so herzustellen, dass die Anforderungen gemäß § 5 BauO LSA erfüllt werden. Die Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007 MBl. LSA Nr. 21/2011) wurde beachtet.

Die Befestigung der Straße erfolgt mit einem wasserdurchlässigen Belag bestehend aus Pflastersteinen.

Zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt eine Anbindung im Westen ausgehend von dem hier geplanten Wendehammer und im Osten wird die von Süden kommende Straße bis an diese Fläche verlängert. Auf der Maßnahmenfläche sind keine Straßen und Wege geplant.

Die Verkehrsflächen werden im B-Plan als öffentliche Verkehrsflächen dargestellt. Diese werden nach deren Herstellung an die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte übergeben.

7.3 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung erfolgen durch den Wasserverband Stendal-Osterburg (WVSO).

Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen und Gebäuden wird auf dem Baugrundstück belassen. Es ist innerhalb der privaten Grünflächen in den anstehenden Boden zu versickern oder aufzufangen.

Für den Bau der vorgesehenen Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte etc.) ist das Arbeitsblatt zur Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ATV-DWK-A 138 zu beachten und anzuwenden.

Das Niederschlagswasser der zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen wird über eine Rigolen-Rohrversickerung entwässert. Diese befindet sich unterhalb des Straßenkörpers im Bereich der Gosse. Das Entwässerungskonzept zur Ableitung von Oberflächenwasser für

das Wohngebiet „Am Wasserwerk“ in Lüderitz wurde durch das Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und Tiefbau Brauer & Richter erstellt (siehe Anhang 7).

Die Stromversorgung erfolgt über die Avacon AG. Die sich nördlich des 2. BA im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft befindende Freileitung wird innerhalb der nächsten zwei Jahre durch die Avacon AG zurückgebaut bzw. umverlegt.

Die Versorgung mit Fernwärme ist über die Bioenergie Lüderitz GmbH & Co. KG geplant.

Die Erschließungskosten für das geplante Vorhaben gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

7.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das B-Plangebiet erfolgt über einen Flachspiegelbrunnen am Sportplatz und über einen Oberflurhydranten auf dem Gelände des Wasserwerkes. Zur Gewährleistung des Zuganges auf das Gelände des Wasserwerkes wird in Höhe des Oberflurhydranten in den vorhandenen Zaun eine Tür eingebaut und diese mit einem Universalschloss für die Feuerwehr versehen. Zu letzterem wird zwischen der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte und dem Wasserverband Stendal-Osterburg eine Nutzungsvereinbarung abgeschlossen.

Darüber hinaus wird im Rahmen der Tiefbauarbeiten ein weiterer Unterflurhydrant im Einmündungsbereich der Zufahrt zum 2. BA geplant. Damit wird die Forderung nach einer Löschwasserversorgung von mindestens 800 l/min für den Zeitraum von 2 h erfüllt. Die Abstände von 300m zwischen Vorhaben und Hydranten werden eingehalten. Eine Prüfung zur Einhaltung der erforderlichen Löschwassermenge erfolgt im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens.

7.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des allgemeinen Wohngebietes wird durch den Landkreis Stendal und dessen Erfüllungsgehilfen durchgeführt.

Eine ordnungsgemäße Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken ist vorhanden. Im 2. BA wurde am Ende der Zufahrtstraße ein Wendehammer mit einem Innendurchmesser von 18 m konzipiert. Damit wird der Einsatz sowohl von zweiachsigen als auch dreiachsigen Müllfahrzeugen gewährleistet.

7.6 Nebenanlagen

Im Sinne von § 14 BauNVO sind die für das allgemeine Wohngebiet erforderlichen Nebenanlagen zulässig (Trafo etc.).

7.7 Geländegestaltung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird im nördlichen Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein Wall mit einer maximalen Höhe von 2,00 m aufgeschüttet. Dieser wird in die Maßnahmenfläche integriert und anschließend bepflanzt. Gleichzeitig dient dieser Wall dem Schutz des Wohngebietes vor anfallendem Regenwasser, dass von den höher gelegenen Ackerflächen bei Starkregenereignissen anfällt. Bei dem verwendeten Material handelt es sich um den vorhandenen Boden, der bei der Geländeprofilierung angefallen ist.

8 Boden

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Planes sind Böden allgemeiner Funktionsausprägung vorhanden.

Die DIN-Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“ und 18914 „Bodenarbeiten“ sind einzuhalten. Durch den Baubetrieb bedingte Bodenbelastungen (Verdichtung, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen etc.) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und nach Abschluss der Bauarbeiten zu beseitigen.

9 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich ein archäologisches Denkmal, dabei handelt es sich um bronze- und eisenzeitliche Brandgräber sowie Einzelfunde. Aufgrund der erforderlichen Bodenbewegungen bzw. Erdarbeiten kann es zu einer Beeinträchtigung dieses Denkmals kommen, demzufolge ist eine bodendenkmalpflegerische Begleitung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt erforderlich.

In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal und dem Landesamt wurde am 14.11.2017 ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung gestellt.

Außerdem fand ein Abstimmungsgespräch zwischen dem Träger des Vorhabens und den zuständigen Denkmalschutzbehörden statt. Aufgrund der durchgeführten Vorabstimmungen zum geplanten Vorhaben erfolgte die archäologische Dokumentation (D 999/ANr. 11576) durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vor Ort. Die archäologische Dokumentation vor Ort ist für den Bereich des 1. Bauabschnitt abgeschlossen.

Für den Bereich des 2. Bauabschnittes kann dem Vorhaben aus archäologischer Sicht zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Absatz 9 DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gesichert 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 mit dem LDA Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Absatz 2 DenkmSchG LSA).

Ungeachtet dessen gelten für alle Arbeiten auch nach Abschluss der archäologischen Dokumentation nachfolgende Hinweise:

1. Die bauausführenden Betriebe sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer und bauarchäologischer Funde und Befunde bzw. der Entdeckung von Kulturmerkmalen bei Erd- und Tiefbauarbeiten nachweislich hinzuweisen (§§ 17 Abs. 3 und 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA).
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 Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden (§§ 17 Abs. 3 und 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA).
3. Der Bodenfund und die Fundstelle sind vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen (9 Abs. 3 DenkmSchG LSA).
4. Der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Denkmalen können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden (§ 14 Abs. 9 S. 3 DenkmSchG LSA)

5. Als Ansprechpartner für die Archäologie steht Herr Dr. Alper Tel. 039292/699821; Fax 039292/699850, E-Mail galper@lda.stk.sachsen-anhalt.de zur Verfügung (§5 Abs. 2 DenkmSchG LSA).

Die zeitlichen und finanziellen Aufwendungen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Dazu gehören ggf. auch die erforderlichen Maßnahmen zur Geländeaufhöhung und Verdichtung des aufgetragenen Materials nach Abschluss der Untersuchung.

10 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt. Allerdings befinden sich auf einer Fläche im östlichen Bereich des Vorhabens mehrere Ablagerungen bestehend aus Bauschutt. Dabei handelt es sich neben Ziegel- und Betonbruch auch um Asbestplatten.

Das anfallende Material ist aufzunehmen und in einer dafür geeigneten Deponie fach- und umweltgerecht zu entsorgen.

11 Kampfmittel

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde festgestellt, dass sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches Kampfmittelverdachtsflächen befinden. Der Landkreis Stendal ist gemäß § 8 Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO vom 20. April 2015) zuständig.

In Abstimmung zwischen dem Straßenverkehrs- und Ordnungsamt des Landkreises Stendal und dem technischen Polizeiamt ist vor Baubeginn bzw. den erforderlichen Erdarbeiten eine Überprüfung in Form einer Sondierung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) vorzunehmen. Eine Absprache zum Zeitpunkt der Sondierung ist vor Maßnahmebeginn mit dem zuständigen Fachkundigen durchzuführen, um rechtzeitig die Art und Weise der Überprüfung/ Begleitung in Abhängigkeit von den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten und der Bautechnologie gemeinsam mit dem KBD festlegen zu können.

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

Die sich nördlich des 2. BA befindende Fläche wird im vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Plan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf dieser Fläche mit einer Größe von ca. 8.550 m² wird ein Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.

Da die zuvor genannte Fläche nördlich des 2. BA für den Ausgleich der Beeinträchtigungen aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes nicht ausreicht, wird außerhalb des Plangebietes auf einem unmittelbar angrenzenden Flurstück die Restkompensation des Eingriffes erbracht.

Die genaueren Angaben zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie die Beschreibung der Maßnahmen erfolgt im Teil II Umweltbericht. Eine Abstimmung zur Art der Maßnahme ist im Rahmen der Planungen zum Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den zuständigen Behörden bereits erfolgt. Da es sich bei der geplanten Maßnahme um eine Erstaufforstung gemäß § 9 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt handelt, bedarf diese der Genehmigung durch die Forstbehörde.

Der Genehmigungsbescheid zur Erstaufforstung wird 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 Sachsen-Anhalt gesichert wird.

Die Darstellung dieser Flächen erfolgt auf der Grundlage des BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB.

13 Immissionsschutz/ Umweltauswirkungen

Der räumliche Geltungsbereich des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ befindet sich südöstlich einer bestehenden Biogasanlage. Der Betreiber der Biogasanlage plant derzeit die Erweiterung der bestehenden Anlagen. Um die bauplanerischen Voraussetzungen zu schaffen erfolgt derzeit die Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Biogasanlage Lüderitz“.

Bei der Errichtung und dem Betrieb des BMHKW einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen sind die Bestimmungen der derzeit gültigen Bundesimmissionschutzverordnung und des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne 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 wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Bei einer ausreichenden Trennung der unterschiedlichen Nutzungen kann der Schutz der Nachbarschaft angenommen werden. Die Prüfung der Normabstände des Abstandserlasses (RdErl. MLU vom 25.08.2015 – 33.2/4410) gibt Anhaltspunkte, ob für die durch Emissionen und sonstigen Auswirkungen von Anlagen in der Nachbarschaft schädliche Umweltauswirkungen oder unzumutbare Belastungen verursacht werden können. Der benannte Abstandserlass beinhaltet zwischen Biogasanlage und Wohnbebauung einen Mindestabstand von 300m.

Das geplante Wohngebiet hat gemessen vom Gärrestlager der bestehenden Biogasanlage bis zum nordwestlichen Geltungsbereich des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ einen Abstand von 138m. Zum geplanten Gasspeicher beträgt der Abstand 247m.

Aufgrund der geplanten Nutzung des o.g. Bebauungsplangebietes wurde von Seiten des Vorhabenträgers des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ ein schalltechnisches Gutachten und ein Geruchsgutachten beauftragt.

Als Vorbelastungen werden in den Gutachten das Wasserwerk Groß Schwarzlosen, die Anlagen der Landprodukte Tangerland e.G., der Windpark Hüselitz mit derzeit 46 Windenergieanlagen und der Sportplatz am Akazienweg betrachtet. Nachfolgend werden die Ergebnisse der Gutachten zusammenfassend dargestellt. Die ausführlichen Gutachten befinden sich im Anhang des Entwurfes zum vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Plan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“.

Es wird an dieser Stelle darauf verwiesen, dass von Seiten der Gemeinde Lüderitz die Fläche des geplanten Vorhabens seit Jahren für eine Wohnbebauung vorgesehen ist.

13.1 Schallimmissionen

Das schalltechnische Gutachten wurde vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl. Phys. Hagen Schmidl *ECO AKUSTIK* (Gutachten-Nr. ECO 17118, Stand 13.11.2017) erstellt. Das vorliegende Gutachten liefert auf der Basis eines digitalisierten akustischen Modells des Gebietes und seiner Umgebung unter Zugrundelegung der anzuwendenden Berechnungs- und Beurteilungsvorschriften eine flächendeckende Aussage zu den zu erwartenden Beurteilungspegeln durch Gewerbelärm und Sportlärm.

Im Kapitel 7 des vorliegenden Gutachtens wird festgestellt, dass es sowohl durch Gewerbelärm, als auch durch Sportlärm zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im allgemeinen Wohngebiet kommt. Mit Überschreitungen der Lärmpegelbereiche durch Sportlärm ist tagsüber vorrangig am Wochenende zu rechnen. Dieser ist jedoch zeitlich begrenzt. Die Gesamtbeurteilungspegel werden besonders im kritischen Nachtzeitraum hauptsächlich durch die Immissionen des Windparks Hüselitz bestimmt.

Lärmpegelbereiche

In Kapitel 8 des schalltechnischen Gutachtens wurde aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel der Lärmpegelbereich III für das gesamte Plangebiet ermittelt. Die ermittelten Lärmpegelbereiche sind die Grundlage für die Festlegung bauakustischer Anforderungen bei Neubauten.

Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume (vor allem Ausrichtung der Schlafzimmer in Richtung Süden) und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen.

Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat gemäß DIN 4109 zu erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass der in der nachfolgenden Tabelle enthaltene Lärmpegelbereich im gesamten Plangebiet anzunehmen ist. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend Lärmpegelbereich wie folgt auszuführen:

Tabelle 5: Lärmpegelbereiche

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A) | Raumart | |
|---|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| | | Aufenthaltsräume in Wohnungen | Bürräume ¹⁾ und ähnliches |
| | | Erf. R_w des Außenbauteils in dB | |
| III | 61-65 | 35 | 30 |
| ¹⁾ In Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. | | | |

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109-1 zu erbringen.

Beurteilungspegel

Die durch Gewerbelärm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hervorgerufenen Beurteilungspegel überschreiten die WA-Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum. Die Überschreitung liegt knapp unter 4 dB. Die durch Sportlärm hervorgerufenen Beurteilungspegel überschreiten die WA-Orientierungswerte ausschließlich im Tageszeitraum und hauptsächlich am Wochenende um 2 dB(A).

Gemäß BauNVO § 4 dienen allgemeine Wohngebiete überwiegend dem Wohnen. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte um insgesamt 4 dB(A), ist die Planung aktiver Lärminderungsmaßnahmen als unverhältnismäßig einzustufen. 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 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).

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 Grundstücksnutzung 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. Sicherergestellt sein muss bei einer Mittelwertbildung, dass keine unzumutbaren Wohnverhältnisse für den zur Duldung verpflichteten entstehen. Das BVerwG hat zum Gesichtspunkt Lärm entschieden, dass der Eigentümer eines Wohnhauses aufgrund von Vorbelastungen zwar verpflichtet ist ein Mehr an Lärm hinzunehmen, jedoch nur so weit 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.

Zu berücksichtigen 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.

Unabhängig davon, plant der Vorhabenträger die Errichtung eines ca. 2m hohen Walls zur angrenzenden Ackerfläche im Norden. Dieser soll das von den Ackerflächen aufgrund des natürlichen Gefälles anfallende Regenwasser abfangen. Nach abschließender Profilierung des Walls soll dieser mit einheimischen Sträuchern bepflanzt werden, so dass dieser mit der Zeit aktiv zur Schallminderung beitragen wird. Darüber hinaus ist im Sinne der DIN 4109 an

den äußeren Bauteilen passiver Schallschutz vorzusehen. Die Ausrichtung schutzbedürftiger Räume insbesondere der Schlafzimmer sind in Richtung Süden auszurichten.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohngebiet Lüderitz „Am Wasserwerk“ werden nachfolgende Schalleistungspegel festgesetzt:

| | WA |
|---------------------------------|----|
| L _w in dB (A)/ Tag | 60 |
| L _w in dB (A)/ Nacht | 45 |

Bei Einhaltung der vorgegebenen Werte ist insgesamt von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen.

Eine ausführliche Betrachtung möglicher Umweltbelastungen einschließlich der Festlegung geeigneter Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erfolgt innerhalb des Umweltberichtes (Teil II). Das vollständige Gutachten befindet sich im Anhang zum vorliegenden Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der ermittelte Lärmpegelbereich ist im gesamten Planbereich anzunehmen, eine entsprechende Darstellung erfolgt im Teil A des vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Planes. Darüber hinaus werden die maximal möglichen Schalleistungspegel in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

13.2 Geruchsmissionen

Die Geruchsmissionsprognose wurde durch das Büro *Eco-Cert* (Stand 18.07.2017) erstellt. Auftragsgegenstand war die Ermittlung und Bewertung der Geruchsmissionssituation im Umfeld einer Tierhaltungsanlage und einer Biogasanlage am Standort Lüderitz unter besonderer Berücksichtigung des vorliegenden vorhabenbezogenen B-Planes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“.

Die grafische Darstellung der Ergebnisse für die Gesamtbelastung der Geruchswahrnehmungshäufigkeit enthält die Anlage 1 des vorliegenden Gutachtens. Daraus ist ersichtlich, dass für den 1. und 2. BA der Immissionswert der Geruchsmissionsrichtlinie für Wohngebiete in Höhe von 10 % der Jahresstunden auf allen Beurteilungsflächen eingehalten bzw. unterschritten wird. Auf der von der Überschreitung der vorgegebenen

Werte betroffenen Fläche von etwa 2.600 m² erfolgt keine Wohnbebauung. Dieser Bereich wird für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Von Seiten des Gutachters wird darauf verwiesen, dass die Berechnung unter streng konservativen Annahmen und damit ausreichenden Sicherheitsreserven durchgeführt wurde. Berücksichtigt wurde, dass die Belegung der Tierhaltungsanlage aktuell niedriger ist als der genehmigungsrechtliche Status, der diesem Gutachten zu Grunde gelegt wurde. Darüber hinaus, dass das bestehende BHKW sowie das neu geplante BHKW 2 der Biogasanlage nicht ganzjährig in Volllast betrieben werden, sondern bedarfsgerecht gesteuert werden. Beide Module werden zeitweise ausgeschaltet oder zumindest in einem reduzierten Modus gefahren werden. Hinzu kommt, dass die Gärrestrocknungsanlage nicht ganzjährig läuft, da je nach Jahreszeit erhebliche Wärmemengen auch an umliegende Wohnhäuser abgegeben werden und damit nicht zu Trocknungszwecken zur Verfügung stehen. In Bezug auf die Tierhaltungsanlage wird darauf hingewiesen, dass die Schweinehaltungsanlage zum 31.12.2017 von der Agrarprodukte Tangerland e.G. bei der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Stendal abgemeldet wurde.

Eine ausführliche Betrachtung möglicher Umweltbelastungen einschließlich der Festlegung geeigneter Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erfolgt innerhalb des Umweltberichtes (Teil II).

14 Flächen für Leitungsrechte

Aufgrund der örtlichen Situation sind innerhalb des Plangebietes im Bereich des 1. Bauabschnittes und auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Flächen für Leitungsrechte vorzusehen (§ 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB).

Bei den vorhandenen Leitungen handelt es sich um Trinkwasser- und Rohwasserleitungen ausgehend von dem östlich an das geplante Vorhaben angrenzende Wasserwerk des Wasserverbandes Stendal-Osterburg. Diese Flächen dürfen nicht überbaut werden, können jedoch privatgärtnerisch genutzt werden. Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu den Leitungen einzuhalten.

15 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich ein archäologisches Denkmal, dabei handelt es sich um bronze- und eisenzeitliche Brandgräber sowie Einzelfunde. Aufgrund der erforderlichen Bodenbewegungen bzw. Erdarbeiten kann es zu einer Beeinträchtigung dieses Denkmals kommen, demzufolge ist eine bodendenkmalpflegerische Begleitung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt erforderlich.

In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal und dem Landesamt wurde am 14.11.2017 ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung gestellt. Außerdem fand ein Abstimmungsgespräch zwischen dem Träger des Vorhabens und den zuständigen Denkmalschutzbehörden statt. Aufgrund der durchgeführten Vorabstimmungen zum geplanten Vorhaben erfolgte die archäologische Dokumentation (D 999/ANr. 11576) durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vor Ort. Die archäologische Dokumentation vor Ort ist für den Bereich des 1. Bauabschnitt abgeschlossen.

Für den Bereich des 2. Bauabschnittes kann dem Vorhaben aus archäologischer Sicht zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Absatz 9 DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gesichert 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 mit dem LDA Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Absatz 2 DenkmSchG LSA).

Ungeachtet dessen gelten für alle Arbeiten auch nach Abschluss der archäologischen Dokumentation nachfolgende Hinweise:

1. Die bauausführenden Betriebe sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer und bauarchäologischer Funde und Befunde bzw. der Entdeckung von Kulturmerkmalen bei Erd- und Tiefbauarbeiten nachweislich hinzuweisen (§§ 17 Abs. 3 und 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA).
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 Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden (§§ 17 Abs. 3 und 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA).

3. Der Bodenfund und die Fundstelle sind vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen (9 Abs. 3 DenkmSchG LSA).
4. Der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden (§ 14 Abs. 9 S. 3 DenkmSchG LSA)
5. Als Ansprechpartner für die Archäologie steht Herr dr. Alper Tel. 039292/699821; Fax 039292/699850, E-Mail galper@lda.stk.sachsen-anhalt.de zur Verfügung (§5 Abs. 2 DenkmSchG LSA).

Die zeitlichen und finanziellen Aufwendungen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Dazu gehören ggf. auch die erforderlichen Maßnahmen zur Geländeaufhöhung und Verdichtung des aufgebrauchten Materials nach Abschluss der Untersuchung.

16 Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen werden in die Planzeichnung Teil A übernommen.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 2a BauGB, § 4 BauNVO)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ werden gemäß BauNVO § 4 die ausgewiesenen Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 4 Absatz (1) BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Planes haben die ausgewiesenen Bauflächen eine Fläche von 15.964 m² (überbaubare Grundstücksfläche 4.789 m², nicht überbaubare Grundstücksfläche 11.175 m²). Auf diesen ist vorrangig die Errichtung von Wohngebäuden zulässig (§ 4 Absatz 2, Pkt 1).

Ausnahmsweise zugelassen werden können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Absatz 3 Pkt 2).

Der Zeitraum für die Umsetzung des Vorhabens beträgt 3 Jahre.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Im Geltungsbereich des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse (BauGB § 9 Absatz 1 Pkt. 1, BauNVO §§ 16, 19) bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GFZ) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird mit 0,3 festgesetzt. Daraus ergibt sich für den 1. BA eine überbaubare Grundstücksfläche von maximal 1.857 m² und für den 2. BA von ca. 2.932 m². Insgesamt haben die überbaubaren Grundstücksflächen eine Größe von 4.789 m². Es ist ein Vollgeschoss zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Im vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Plan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß §§ 22 und 23 BauNVO durch die Festsetzung der Bauweise und der Baugrenze bestimmt.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen wird die offene Bauweise festgesetzt. Ferner werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch eine Baugrenze bestimmt. Die baulichen Anlagen dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Maß kann zugelassen werden. Davon ausgenommen sind Garagen und Carports, diese sind als Grenzbebauung zulässig. Dies gilt nicht im Bereich des Leitungsschutzstreifens im 1. Bauabschnitt.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Erschließung

2.2.1 Verkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 und Absatz 6 BauGB)

Die Darstellung der Verkehrsanbindung sowie der Zufahrten erfolgt gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 und Absatz 6 BauGB. Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes ist in zwei Bauabschnitten (BA) vorgesehen. Der 1. BA befindet sich in direktem Anschluss an der Straße Am Wasserwerk. Eine gesonderte Erschließungsstraße ist hier nicht erforderlich. Der 2. BA schließt nördlich an den 1. BA an. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt ausgehend von der Straße am Wasserwerk durch die Anlage einer Wohnstraße mit Wendemöglichkeit.

Die Befestigung der Straße erfolgt mit einem wasserdurchlässigen Belag bestehend aus Pflastersteinen.

Zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt eine Anbindung im Westen ausgehend von dem hier geplanten Wendehammer und im Osten wird die von Süden kommende Straße bis an diese Fläche verlängert. Auf der Maßnahmenfläche sind keine Straßen und Wege geplant.

2.2.2 Ver- und Entsorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr.13 und Abs. 6 BauGB)

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung erfolgen durch den Wasserverband Stendal-Osterburg (WVSO).

Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen und Gebäuden wird auf dem Baugrundstück belassen. Es ist innerhalb der privaten Grünflächen in den anstehenden Boden zu versickern oder aufzufangen.

Für den Bau der vorgesehenen Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte etc.) ist das Arbeitsblatt zur Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ATV-DWK-A 138 zu beachten und anzuwenden.

Das Niederschlagswasser der zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen wird über eine Rigolen-Rohrversickerung entwässert. Diese befindet sich unterhalb des Straßenkörpers im Bereich der Gosse. Die Dimensionierung der Rigolen-Rohrversickerung erfolgt im Rahmen der unmittelbaren Planungen zum Straßenkörper.

Die Stromversorgung erfolgt über die Avacon AG. Die sich nördlich des 2. BA im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft befindende Freileitung wird innerhalb der nächsten zwei Jahre durch die Avacon AG zurückgebaut bzw. umverlegt.

Die Versorgung mit Fernwärme ist über die Bioenergie Lüderitz GmbH & Co. KG geplant.

Die Erschließungskosten für das geplante Vorhaben gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Die Löschwasserversorgung für das B-Plangebiet erfolgt über einen Flachspiegelbrunnen am Sportplatz und über einen Oberflurhydranten auf dem Gelände des Wasserwerkes. Zur

Gewährleistung des Zuganges auf das Gelände des Wasserwerkes wird in Höhe des Oberflurhydranten in den vorhandenen Zaun eine Tür eingebaut und diese mit einem Universalschloss für die Feuerwehr versehen. Zu letzterem wird zwischen der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte und dem Wasserverband Stendal-Osterburg eine Nutzungsvereinbarung abgeschlossen. Darüber hinaus wird im Rahmen der Tiefbauarbeiten ein weiterer Unterflurhydrant im Einmündungsbereich der Zufahrt zum 2. BA geplant. Damit wird die Forderung nach einer Löschwasserversorgung von mindestens 800 l/min für den Zeitraum von 2 h erfüllt. Die Abstände von 300m zwischen Vorhaben und Hydranten werden eingehalten. Eine Prüfung zur Einhaltung der erforderlichen Löschwassermenge erfolgt im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens.

2.3 Bautechnischer Schallschutz (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

In Kapitel 8 des schalltechnischen Gutachtens wurde aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel der Lärmpegelbereich III für das gesamte Plangebiet ermittelt. Die ermittelten Lärmpegelbereiche sind die Grundlage für die Festlegung bauakustischer Anforderungen bei Neubauten.

Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume (insbesondere der Schlafräume) und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen. Diese sind auf der, dem Windpark abgewandten Seite in Richtung Süden auszurichten.

Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat gemäß DIN 4109-1 zu erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass der in der nachfolgenden Tabelle enthaltene Lärmpegelbereich im gesamten Plangebiet anzunehmen ist. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend Lärmpegelbereich wie folgt auszuführen:

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A) | Raumart | |
|------------------|------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | | Aufenthaltsräume in Wohnungen | Bürräume ¹⁾ und ähnliches |
| | | Erf. R _w des Außenbauteils in dB | |
| III | 61-65 | 35 | 30 |

¹⁾ In Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109-1 zu erbringen.

Darüber hinaus werden für die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohngebiet Lüderitz „Am Wasserwerk“ nachfolgende Schalleistungspegel festgesetzt:

| | WA |
|---------------------------------|----|
| L _w in dB (A)/ Tag | 60 |
| L _w in dB (A)/ Nacht | 45 |

3 Naturschutzfachliche Festsetzungen

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verbundenen Beeinträchtigungen werden nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- V 1 Die Flächeninanspruchnahme ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Es ist eine Baufeldgrenze festzulegen. Eine Flächeninanspruchnahme über diese Baufeldgrenze hinaus ist nur über das in den textlichen Festsetzungen benannte Maß hinaus zulässig.
- V 2 Die für Baustraßen sowie Lager- und Stellplätze benötigten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Vorhandene Erschließungswege sind zu nutzen.
- V 3 Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen zu brechen.
- V 4 Beim Aushub der Verkehrsflächen, der Fundamente und erforderlichen von Kabel- und Leitungsräumen anfallender Oberboden ist vor Ort getrennt zu lagern und fachgerecht wieder einzubauen. Nicht benötigter Oberboden ist abzufahren und einer weiteren Nutzung außerhalb des Plangebietes zuzuführen.
- V 5 Alle Arbeiten sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und DIN durchzuführen.

- V 6 Während der Bauphase ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschemissionen - vom 19. August 1970 einzuhalten.
- V 7 Baustellenabfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- V 8 Mit wassergefährdenden Stoffen ist sachgemäß umzugehen.
- V 9 Während der Bauarbeiten ist auf Bodendenkmale zu achten. Ggf. aufgefundene Bodendenkmale sind den zuständigen Behörden zu melden.
- V 10 Erforderliche Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 30.07. eines Jahres durchzuführen.
- V11 Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.07.)
- V12 Die in der textlichen Festsetzung 2.3 benannten Lärmpegelbereiche und Schalleistungspegel sind zu berücksichtigen.

3.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

A1 Aufforstung eines Laubmischwaldes

Die geplante Maßnahme befindet sich in der Gemarkung Groß Schwarzlosen, Flur 3, FLS 142/36. Die Fläche befindet sich nördlich des 2. BA. Auf der Fläche befinden sich gegenwärtig mehrere sonstigen Einzelsträucher und Bäume sowie anthropogene Ablagerungen sowie ruderale Dominanzbestände und Ruderalfluren ausdauernder Arten. Die Fläche hat insgesamt eine Größe von 8.520 m². In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Forstbehörde des Landkreises Stendal ist die Erstaufforstung eines Laubmischwaldes vorgesehen.

Vor Umsetzung der Maßnahme ist bei der unteren Forstbehörde des Landkreises Stendal ein Antrag auf Erstaufforstung zu stellen. Der Genehmigungsbescheid wird mit Auflagen, Nebenbestimmungen und Hinweisen versehen, die unter anderem sicherstellen, dass die Aufforstung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben angelegt und langfristig als Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt gesichert wird.

Zu beachten ist § 8 des Nachbarschaftsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt.

17 Kosten/Finanzierung

Die Kosten bzw. die Finanzierung des Vorhabens werden vollumfänglich vom Vorhabenträger bzw. Anlagenbetreiber übernommen.

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens wird zwischen dem Vorhabenträger und der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

18 Flächenbilanz

| Nutzung | Flächen |
|--|-----------------------------|
| Überbaubare Fläche | 4.789 m ² |
| Nicht überbaubare Fläche | 11.175 m ² |
| Straßenverkehrsfläche neu | 2.003 m ² |
| Straßenverkehrsfläche alt | 188 m ² |
| Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft | 8.520 m ² |
| Räumlicher Geltungsbereich | 26.675 m² |

Die Umsetzung der Ersatzmaßnahme außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt auf einer Fläche von 1.005 m².

19 Literaturverzeichnis

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

BAUORDNUNG DES LANDES SACHSEN-ANHALT (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. LSA S. 254).

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

BUNDESVERWALTUNGSGERICHT 4. SENAT (BVERWG 4. SENAT) (1990): Festsetzung von Emissionsgrenzwerten; Grenzen der Schutzminderung durch Lärmvorbelastung; Zumutbarkeit von Gewerbe-Lärmbelastungen; DIN 18005; BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1990-4N 6/88-, juris

ECO AKUSTIK (2017): ECO AKUSTIK - Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Phys. Hagen Schmidl Schalltechnisches Gutachten für den Entwurf eines Bebauungsplanes zur Schaffung von Baurecht für Einfamilienhäuser in der Gemeinde Groß Schwarzlosen, Gutachten Nr. ECO 17118, Stand 13.11.2017

EINHEITSGEMEINDE STADT TANGERHÜTTE: Handlungsrichtlinie/Anpassungsstrategie zur weiteren Umsetzung der Ziele der Dorferneuerungs- und Dorfentwicklungsplanung in den Ortschaften und Ortsteilen der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

EINHEITSGEMEINDE STADT TANGERHÜTTE (2016): Städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) gem. § 12 BauGB zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte (geschlossen durch die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte und VMA Kabelbau GmbH).

<https://openjur.de/u/428270.html>: HESSISCHER VERWALTUNGSGERICHTSHOF (HESSISCHER VGH) (2012), Urteil vom 29.03.2012 – 4 C 694/10.N, Bebauungsplan Nr. 49 „Am Walldorfer Weg“

Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und Tiefbau Brauer & Richter (2018): Entwässerungskonzept zur Ableitung von Oberflächenwasser für das Wohngebiet 'Am Wasserwerk' in Lüderitz, Stand 29.05.2018

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014. Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288)

LANDESENTWICKLUNGSGESETZ SACHSEN-ANHALT (LENTWG LSA) (Stand: 01. Juli 2015)

LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT. (LEP 2010 LSA)

KOMMISSION FÜR ANLAGENSICHERHEIT (2010): Leitfaden Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1, 2. überarbeitete Fassung, Stand November 2010

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT (2015): Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes (Abstandserlass), RdErl. des MLU vom 25.08.2015-33.2/4410

RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) (2008): ROG vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT ALTMARK (2005): Regionaler Entwicklungsplan Altmark (REP Altmark) 2005, veröffentlicht in den Amtsblättern des Altmarkkreises Salzwedel, Jahrgang 11, Sonderamtsblatt vom 23. März 2005 und des Landkreises Stendal, Jahrgang 15, Sonderamtsblatt vom 30. März 2015

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT ALTMARK (2005): 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplan Altmark (REP Altmark 2005), um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“, beschlossen durch die Regionalversammlung am 28.06.2017

STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2011): Zensus 2011, Zensusatlas, <https://atlas.zensus2011.de/>

VERWALTUNGSGERICHTSHOF MÜNCHEN (VHG MÜNCHEN) (2017): Urteil vom 15.03.2017 – 2 N 15.619, Abwägungsgebot und Gebot der Konfliktbewältigung in der Bauleitplanung

VERORDNUNG ÜBER DEN LANDESENTWICKLUNGSPLAN (2010) des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S 160)

VMA KABELBAU GMBH (2017): Antrag auf Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ (Stand: 20. April 2017).

Teil II UMWELTBERICHT

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---------|---|----|
| 1 | Einleitung | 5 |
| 1.1 | Bebauungsplan | 5 |
| 1.1.1 | Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes..... | 5 |
| 1.1.2 | Plangebiet..... | 6 |
| 1.1.3 | Beschreibung des Vorhabens | 6 |
| 1.2 | Ziele des Umweltschutzes..... | 7 |
| 1.2.1 | Darstellung der Ziele des Umweltschutzes..... | 7 |
| 1.2.1.1 | Umweltschutzziele verschiedener Rechtsnormen | 7 |
| 1.2.1.2 | Umweltschutzziele von Fachplänen und -programmen | 9 |
| 1.2.2 | Berücksichtigung der Ziele und Belange des Umweltschutzes | 9 |
| 2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltbereiche | 10 |
| 2.1 | Flora | 10 |
| 2.1.1 | Biotop..... | 10 |
| 2.1.1.1 | Biotop- und Nutzungstypen..... | 10 |
| 2.1.1.2 | Schutzgebiete | 14 |
| 2.1.1.3 | Geschützte Biotop..... | 14 |
| 2.1.2 | Heutige potentiell natürliche Vegetation (hpnV)..... | 14 |
| 2.2 | Fauna | 15 |
| 2.2.1 | Methode..... | 15 |
| 2.2.2 | Ergebnisse..... | 15 |
| 2.2.3 | Bewertung..... | 16 |
| 2.3 | Boden | 17 |

| | | |
|-------|--|----|
| 2.3.1 | Beschreibung des Bodens | 17 |
| 2.3.2 | Altlasten | 18 |
| 2.4 | Wasser..... | 18 |
| 2.4.1 | Grundwasser..... | 18 |
| 2.4.2 | Oberflächenwasser | 19 |
| 2.4.3 | Wasserschutzgebiete..... | 19 |
| 2.5 | Luft und Klima | 19 |
| 2.5.1 | Luft..... | 19 |
| 2.5.2 | Klima..... | 20 |
| 2.6 | Landschaftsbild | 20 |
| 2.7 | Mensch, einschließlich menschliche Gesundheit..... | 21 |
| 2.8 | Kultur- und sonstige Sachgüter | 23 |
| 2.9 | Wechselwirkungen | 23 |
| 3 | Prognose und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens..... | 24 |
| 3.1 | Wirkfaktoren..... | 24 |
| 3.2 | Prognose und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens | 25 |
| 3.2.1 | Flora/ Biotope..... | 25 |
| 3.2.2 | Fauna..... | 26 |
| 3.2.3 | Boden | 26 |
| 3.2.4 | Wasser..... | 27 |
| 3.2.5 | Luft und Klima | 28 |
| 3.2.6 | Landschaftsbild | 28 |
| 3.2.7 | Mensch | 29 |
| 3.2.8 | Kultur- und sonstige Sachgüter | 33 |
| 4 | Vermeidungsmaßnahmen | 34 |
| 5 | Bewertung und Bilanzierung von Eingriff und Kompensation | 35 |
| 5.1 | Eingriffsbedingte Wertminderung der Biotoptypen..... | 35 |

| | | |
|-------|---|----|
| 5.2 | Kompensationsmaßnahmen..... | 38 |
| 5.2.1 | Landschaftspflegerische Zielvorstellungen..... | 38 |
| 5.2.2 | Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches..... | 39 |
| 5.2.3 | Ersatzmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches..... | 39 |
| 5.2.3 | Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen..... | 40 |
| 6 | Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten..... | 41 |
| 7 | Zusammenfassung..... | 42 |
| 8 | Literaturverzeichnis..... | 46 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|------------|--|----|
| Tabelle 1: | Ziele des Umweltschutzes..... | 8 |
| Tabelle 2: | Biotop- und Nutzungstypen..... | 10 |
| Tabelle 3: | im Untersuchungsraum nachgewiesene Vogelarten..... | 15 |
| Tabelle 4: | Bewertung des anstehenden Bodens..... | 17 |
| Tabelle 5: | Wechselwirkungen..... | 24 |
| Tabelle 6: | Wirkfaktoren des Vorhabens..... | 24 |
| Tabelle 7: | Eingriffsbedingte Wertminderung der Erweiterungsflächen..... | 36 |
| Tabelle 8: | Entwicklungsziele von Natur und Landschaft..... | 38 |
| Tabelle 9: | Wertsteigerung der Kompensationsflächen..... | 40 |

Anhang

Potentialanalyse

Anlagen

Anlage 1 Biotop- und Nutzungstypen

Anlage 2 Ersatzmaßnahme E1

1 Einleitung

Die VMA Kabelbau GmbH beabsichtigt in der Ortschaft Lüderitz/ Ortsteil Groß Schwarzlosen (Landkreis Stendal) die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes. Der Planungsraum umfasst eine Fläche von ca. 2,67 ha.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben hat die VMA Kabelbau GmbH mit Schreiben vom 20.04.2017 einen Antrag zur Aufstellung eines vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Umweltbericht an die Einheitsgemeinde Tangerhütte gestellt. Ein Durchführungsvertrag zur Sicherung, Planung, Erschließung und Gestaltung des vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Planes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ wird mit der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte abgeschlossen.

Gemäß § 2 Abs. 4 des BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

1.1 Bebauungsplan

1.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des aufzustellenden vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geplant.

Da für die ehemalige selbstständige Gemeinde Lüderitz kein Flächennutzungsplan besteht, ist gemäß § 12 BauGB die Aufstellung eines vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich. Mit diesem soll die geordnete Entwicklung der beanspruchten Grundstücke geregelt und die Voraussetzungen für die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden.

Gemäß § 4 der BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Im Kapitel 6 der Begründung zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ werden die zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen dargelegt.

Mit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen. Die Grundflächenzahl wird unter Bezug auf § 17 BauNVO mit 0,3 festgesetzt.

Das geplante Vorhaben leistet einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung und wirkt so dem demographischen Wandel entgegen. Positiv auf die Ansiedlung wirkt sich die Nähe zur B 189 und der geplanten Bundesautobahn A 14 aus. Durch die verkehrsgünstige Lage wird eine schnelle Anbindung an die Ballungsräume gewährleistet. Die ausführliche Begründung für das geplante Vorhaben ist dem Teil I Begründung Kapitel 3 zu entnehmen.

1.1.2 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Stendal im Nordosten der Gemarkung Groß Schwarzlosen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Groß Schwarzlosen Flur 3, die Flurstücke 36/14 und 142/36. Zwischenzeitlich erfolgte eine Neuvermessung der Grundstücke, im Ergebnis dieser wurden die zuvor benannten Flurstücke zu einem Grundstück zusammengefasst, es erhält die FLS-Nr. 349. Die benannten Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Insgesamt hat der räumliche Geltungsbereich des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Gesamtgröße von ca. 2,67 ha.

Gemäß dem Landschaftsprogramm für das Land Sachsen-Anhalt gehört das Untersuchungsgebiet (UG) zur Landschaftseinheit der „Landschaften am Südrand des Tieflandes“ und speziell zum nordwestlichen Rand der Untereinheit des „Tangergebietes“. Das Tangergebiet ist gekennzeichnet durch Wald- und Offenland-Landschaften der Niederungen und Platten des Tieflandes.

1.1.3 Beschreibung des Vorhabens

Das B-Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage Groß Schwarzlosen. Die südlich des räumlichen Geltungsbereiches des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ gelegenen Flächen werden überwiegend von Wohnhäusern (Blockbebauung, Einfamilien- und Doppelhäuser) bestimmt. Bei den

vorhandenen Gebäuden handelt es sich überwiegend um Bausubstanz, die sich in einem guten baulichen Zustand befindet. Neue Gebäude passen sich gut in die Umgebung ein.

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens wird die Ortslage Groß Schwarzlosen in nördliche Richtung abgerundet. Dem Bedarf an Baugrundstücken zur Ansiedlung, vor allem junger Leute, in der Ortschaft Lüderitz/ Ortsteil Groß Schwarzlosen wird mit dem geplanten Vorhaben Rechnung getragen.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt 2,6675 ha. Das allgemeine Wohngebiet hat insgesamt eine Fläche von 15.964 m². Auf diesen ist vorrangig die Errichtung von Wohngebäuden zulässig (§ 4 Absatz 2, Pkt 1). Ausnahmsweise zugelassen werden können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Absatz 3 Pkt 2).

Die überbaubaren Grundstücksflächen haben eine Größe von 4.789 m² und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von 11.175 m². Der Anteil der neuen Verkehrsflächen liegt insgesamt bei 2.003 m². Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich außerdem ein Teil der Straße „Am Wasserwerk“ mit ca. 188 m². Die verbleibende Fläche von 8.520 m² wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Unter den Zielen des Umweltschutzes sind sämtliche Zielvorgaben zu verstehen, die auf eine Sicherung oder Verbesserung des Zustands der Umwelt gerichtet sind. Solche Zielvorgaben sind insbesondere in Rechtsnormen (Gesetze, Verordnungen, Satzungen) festgelegt sowie in Fachplänen und -programmen enthalten.

1.2.1.1 Umweltschutzziele verschiedener Rechtsnormen

Im Folgenden werden die für den Bebauungsplan relevanten Umweltschutzziele verschiedener Rechtsnormen dargestellt. Hierbei werden die zahlreichen und detaillierten Zielvorgaben der einzelnen Rechtsnormen zu komplexen Umweltschutzziele für die einzelnen Umweltbereiche zusammengefasst.

Tabelle 1: Ziele des Umweltschutzes

| Schutzgut | Quelle | Umweltschutzziel |
|-----------------------------------|---|---|
| Pflanzen und Tiere | Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Europäische Vogelschutzrichtlinie (EU-VSRL) Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt FFH-Richtlinie (FFH-RL) Umweltschadensgesetz (USchadG) | <ul style="list-style-type: none"> • Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften sowie ihrer Biotope und Lebensstätten |
| Boden | Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt, BodSchAG LSA) Baugesetzbuch (BauGB) BNatSchG Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) Umweltschadensgesetz (USchadG) | <ul style="list-style-type: none"> • sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden • Reduzierung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß • Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen • Schutz von Böden, welche die Bodenfunktionen gemäß BBodSchG in besonderem Maße erfüllen |
| Wasser | Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) Umweltschadensgesetz (USchadG) | <ul style="list-style-type: none"> • Erreichen eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers • Entwicklung des vorhandenen Oberwasserkörpers durch verschiedene Umgestaltungs- und Rückbaumaßnahmen, Maßnahmen zur Gewährleistung der Durchgängigkeit • Die allgemeinen Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung (§6 WHG) sind zu berücksichtigen |
| Luft und Klima | BNatSchG Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz, EEG) LEntwG LSA | <ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von Beeinträchtigungen von Luft und Klima |
| Landschaftsbild | BNatSchG LEntwG LSA | <ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes der Landschaft |
| Mensch und menschliche Gesundheit | BImSchG Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) Technische Anleitung (TA) Lärm | <ul style="list-style-type: none"> • Schutz vor/Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Felder, Strahlung und Licht |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) | <ul style="list-style-type: none"> • Schutz der Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler/archäologischen Fundstellen |

1.2.1.2 Umweltschutzziele von Fachplänen und -programmen

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA)

Der LEP des Landes Sachsen-Anhalt stellt ein Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes dar.

Als Ziel zur Entwicklung der Raumstruktur in Sachsen-Anhalt wird im LEP eine wirtschafts-, sozial- und umweltverträgliche Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen zur Sicherung der Lebensgrundlagen und der Lebenschancen künftiger Generationen benannt. Die hierbei zu berücksichtigenden Umweltschutzziele des LEP sind auch für den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ relevant. Sie entsprechen im Wesentlichen den in Tabelle 1 dargestellten Umweltschutzziele.

Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Altmark

Die in Tabelle 1 aufgeführten einzelfachlichen Umweltschutzziele gelten uneingeschränkt auch für die regionale Entwicklung. Weitere, für den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ relevante Zielvorgaben werden im REP nicht formuliert.

1.2.2 Berücksichtigung der Ziele und Belange des Umweltschutzes

Der Umweltbericht stellt nach Beschreibung und Bewertung der zu betrachtenden Umweltbereiche die Auswirkungen der Planung und die sich daraus ergebenden notwendigen Vermeidungs- und Minderungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes dar.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltbereiche



2.1 Flora




2.1.1 Biotope




2.1.1.1 Biotop- und Nutzungstypen




Die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes werden bei einer Begehung durch die Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH ermittelt. Im Anschluss daran werden alle Biotop- und Nutzungstypen in Tabellenform kurz charakterisiert und kartographisch dargestellt. Die Bezeichnung erfolgt anhand von SCHUBOTH 2010.


Tabelle 2: Biotop- und Nutzungstypen

| Biotop (Foto) | Kürzel (Biotopwert), Beschreibung |
|---|---|
| Gehölze | |
| Baumreihe | |
|  | <p>HEX (12) Sonstiger Einzelbaum u.a. im westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches (Robinie, Eschenartiger Ahorn)</p> |
|  | <p>HRB (16) Baumreihe aus überwiegend heimischen Arten Baumreihe südlich des Plangebietes an der Straße „Am Wasserwerk“ befindet sich eine Baumreihe bestehend aus Winter-Linden. Diese Baumreihe ist von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.</p> |

| Biotop (Foto) | Kürzel (Biotopwert), Beschreibung |
|---|--|
| Sonstiges Gebüsch | |
|  | <p>HEY (9) Sonstiger Einzelstrauch Verteilt auf den Flächen vor allem im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes bestehend u.a. Holunder, Eschenartigem Ahorn</p> |
|  | <p>HYY (15) Sonstiges Gebüsch aus überwiegend nicht heimischen Arten bestehend aus Eschen-Ahorn, Esche, Linde, Heckenrose, Spitz-Ahorn, Holunder, Vogelkirsche und Pflaume</p> |
| Grünland | |
|  | <p>GSB (7) Scherrasen Scherrasen parallel zur Straße am Wasserwerk</p> |

| Biotop (Foto) | Kürzel (Biotopwert), Beschreibung |
|---|--|
| Ackerbaulich-, erwerbsgärtnerisch- und weinbaulich genutzte Biotope | |
|  | <p>AI (5) Intensiv genutzter Acker Nordöstlicher Bereich des räumlichen Geltungsbereiches</p> |
| Ruderalfluren | |
|  | <p>UDY (5) sonstiger Dominanzbestand aus Brennessel und Glatthafer</p> |
|  | <p>URA (14) Ruderalflur gebildet von ausdauernden Arten Fläche nördlich der Wallanlage (zwischen vorhandenem Weg und Wall)</p> |

| Biotop (Foto) | Kürzel (Biotopwert), Beschreibung |
|---|---|
| Sonstige Biotope und Objekte | |
|  | <p>ZFB (15) Lesesteinhäufen; Ablagerungen im östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches</p> |
|  | <p>ZFC (15) Anthropogene Ablagerung Ziegel, Asbestplatten etc., vermutlich Reste der Bergescheune</p> |
| Siedlungsbiotope / Bebauung | |
|  | <p>BWY (0) Sonstige Einzelbebauung ehemals als Kadaverhaus genutztes Gebäude</p> |

| Biotop (Foto) | Kürzel (Biotopwert), Beschreibung |
|---|--------------------------------------|
| Befestigte Fläche / Verkehrsfläche | |
|  | <p>VWA (6) Unbefestigter Weg</p> |

2.1.1.2 Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete. Die nächstgelegenen Schutzgebiete liegen südwestlich des geplanten Vorhabens bzw. südlich der Ortschaft Lüderitz (Landschaftsschutzgebiet „Uchte Tangerquellen und Waldgebiete“ sowie das FFH-Gebiet „Tanger- Mittel- und Unterlauf“ (DE 3536-302)).

2.1.1.3 Geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 22 NatSchG LSA sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.1.2 Heutige potentiell natürliche Vegetation (hpnV)

Unter der hpnV ist diejenige Vegetation zu verstehen, die sich unter den gegenwärtigen Bedingungen im Zuge der natürlichen Sukzession ohne anthropogenen Eingriff auf einer bestimmten Fläche entwickeln würde. Das Konzept der hpnV kennzeichnet nach TÜXEN das biologische Potential eines Standortes.

Das Plangebiet befindet sich zwischen der vorhandenen dörflichen Bebauung, einem landwirtschaftlichen Betriebsstandort, den Anlagen des Wasserwerkes Lüderitz und vorhandenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Aufgrund des starken

anthropogenen Einflusses auf den räumlichen Geltungsbereich des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Konzept der hpnV nicht anwendbar.

2.2 Fauna

2.2.1 Methode

Für die nachfolgende Potentialanalyse wurde zunächst eine Biotopkartierung durchgeführt. Gleichzeitig erfolgte die Erfassung der auf der Fläche vorkommenden Avifauna. Dabei wurde der gesamte räumliche Geltungsbereich des vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Planes betrachtet. Die Biotopkartierung erfolgte am 27.04.2017. Zusätzlich wurde zur Erfassung der Brutvögel am 29.05.2017 eine weitere Kartierung durchgeführt.

2.2.2 Ergebnisse

Während des Untersuchungen am 27.04.2017 und 29.05.2017 konnten insgesamt 14 Vogelarten nachgewiesen werden. Lediglich fünf dieser Arten erwiesen sich als Brutvögel bzw. potentielle Brutvögel (siehe Tabelle 3). Es handelt sich überwiegend um häufige und weit verbreitete Arten. Vertreter der Roten Liste (Kategorie 1-3) konnten nicht erfasst werden.

Entsprechend der Ausstattung und Kleinflächigkeit des Untersuchungsraumes ist seine Funktion als Lebensraum für die Avifauna eingeschränkt. Die aktuell nachgewiesenen Brutvogelarten werden gebildet von Amsel (*Turdus merula*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*) und Sumpfrohrsänger (*Acrocephalus palustris*). Betrachtet man den Untersuchungsraum als Teilhabitat (vor allem Nahrungshabitat) und im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen, erweitert sich das Artenspektrum und es treten Arten mit größeren und speziellen Raumansprüchen wie Elster (*Pica pica*) und Turmfalke (*Falco tinnunculus*) hinzu.

Tabelle 3: im Untersuchungsraum nachgewiesene Vogelarten

| Artname | | Status | Anzahl | Bemerkungen |
|--------------|--------------------------|--------------|--------|-------------|
| deutsch | wissenschaftlich | | | |
| Amsel | <i>Turdus merula</i> | Brutvogel | 1 | |
| Bluthänfling | <i>Linaria cannabina</i> | Nahrungsgast | 2 | |

| Artname | | Status | Anzahl | Bemerkungen |
|-----------------|-------------------------------|--------------|--------|---|
| deutsch | wissenschaftlich | | | |
| Elster | <i>Pica pica</i> | Nahrungsgast | 1 | |
| Feldsperling | <i>Passer montanus</i> | Nahrungsgast | 5 | |
| Gartengrasmücke | <i>Sylvia borin</i> | Brutvogel | 1 | |
| Goldammer | <i>Emberiza citrinella</i> | Brutvogel | 1 | |
| Grünfink | <i>Carduelis chloris</i> | Nahrungsgast | 2 | |
| Mehlschwalbe | <i>Delichon urbica</i> | Nahrungsgast | 3 | regelmäßig jagend |
| Mönchsgrasmücke | <i>Sylvia atricapilla</i> | Brutvogel | 2 | |
| Rauchschwalbe | <i>Hirundo rustica</i> | Nahrungsgast | 5 | regelmäßig jagend |
| Ringeltaube | <i>Columba palumbus</i> | Nahrungsgast | 4 | häufiger Überflug, siedelt in den Randbereichen |
| Star | <i>Sturnus vulgaris</i> | Nahrungsgast | 3 | |
| Sumpfrohrsänger | <i>Acrocephalus palustris</i> | Brutvogel | 1 | |
| Turmfalke | <i>Falco tinnunculus</i> | Nahrungsgast | 1 | regelmäßig jagend |

2.2.3 Bewertung

Die Biotopausstattung bedingt, dass die Mehrzahl der aufgeführten Brutvogelarten zu der von FLADE (1994) abgegrenzten „Vogelgemeinschaft der halboffenen Feldflur und Feldgehölze“ gerechnet werden kann. Folgerichtig lässt sich eine deutliche Bindung der Vogelarten an die vorhandenen Gehölzstrukturen erkennen.

Die Brutvogelgemeinschaft innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt sich vorwiegend aus Gehölzbrütern des Halboffenlandes zusammen. Aufgrund der Biotopausstattung und der geringen Flächengröße des räumlichen Geltungsbereiches ist lediglich eine artenarme Brutvogelfauna festzustellen.

Insbesondere aufgrund der geringen Flächenausdehnung und des nur mäßigen Strukturreichtums des räumlichen Geltungsbereiches kann dessen Besiedlung durch die Brutvogelfauna als gering eingeschätzt werden. Die Besiedlungsdichte und Individuenzahl der einzelnen Arten liegt infolgedessen auf geringem Niveau. Das Vorkommen der überwiegenden Mehrzahl der aufgeführten Arten ist auf das Vorkommen von Gehölzstrukturen zurückzuführen. Darüber hinaus liegen im Umfeld keine Vorkommen von Vertretern mit erhöhter Störungsempfindlichkeit vor, so dass nicht mit Vergrämungseffekten zu rechnen ist.

Es wird empfohlen die Baufeldfreimachung außerhalb des Brutzeitraums durchzuführen.

2.3 Boden

2.3.1 Beschreibung des Bodens

Das Plangebiet ist innerhalb der Bodenregion der „Altmoränenlandschaften“ der Bodengroßlandschaft „Bodenlandschaften der lehmigen Grundmoränenplatten“ zugeordnet. Nach der weiteren Untergliederung befindet sich das Gebiet in der Bodenlandschaftsgruppe „Stendaler Platten mit den Platten von Krevese, Arneburg, Tangermünde, Bismark-Stendal und dem Kalbeschen Werder“. (LAU 2000)

Der vorherrschende Bodentyp im Plangebiet wird als Braunerde klassifiziert. Der Boden setzt sich aus Gley-Rosterden und Podsol-Gley-Braunerden aus Geschiebedecksand über Niederungssand zusammen.

Relevant für die Beurteilung des Vorhabens hinsichtlich seiner Wirkungen auf das Schutzgut Boden sind die natürlichen Bodenfunktionen. Dazu gehören: Durchlässigkeit, Pufferungsvermögen, Austauschkapazität, Ertragspotential, Bindungsvermögen für Schadstoffe und Wasserhaushalt. Die Bodeneigenschaften der vorkommenden Böden und deren Bewertung sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 4: Bewertung des anstehenden Bodens

| Eigenschaft | Bewertung |
|----------------------------------|---------------------|
| Durchlässigkeit | 6 |
| Pufferungsvermögen | 2 |
| Austauschkapazität | 1 |
| Ertragspotential | 1-2 |
| Bindungsvermögen für Schadstoffe | 2 |
| Wasserhaushalt | grundwasserbestimmt |

Legende

- 1 sehr gering
- 2 gering
- 3 mittel
- 4 hoch
- 5 sehr hoch
- 6 extrem hoch

Bildet man aus allen angegebenen Werten den Durchschnitt (2,5), dann erfüllen die vorhandenen Böden die Bodenfunktionen in geringem bis mittlerem Maß.

Zu beachten ist zusätzlich, dass sich das geplante Vorhaben im Randbereich der dörflichen Bebauung befindet. Direkt betrachtet, wird der Boden von einer starken Überprägung bestimmt. Diese ist zum einen auf die frühere landwirtschaftliche Nutzung der Vorhabenfläche und sich hier befindenden diversen Ablagerungen zurückzuführen.

2.3.2 Altlasten

Die sich auf dem Gelände befindenden anthropogenen Ablagerungen sind im Rahmen der Baufeldfreimachung zu berräumen sowie fach- und umweltgerecht zu entsorgen.

Weitere Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

2.4 Wasser

2.4.1 Grundwasser

Aus der Landesbohrdatenbank ist ersichtlich, dass das Grundwasser im Untersuchungsgebiet bei ca. 10 m unter Oberkante Gelände angetroffen wird. Er liegt unterhalb eines Mittelsandes, der teilweise durch eine geringmächtige Geschiebemergelschicht bedeckt sein kann.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Grundwasserkörper Sachsen-Anhalt (LHW LSA) im nördlichen Randbereich des Grundwasserkörpers „OT 3“. Weiter nördlich, in Richtung Stendal, befindet sich der Bereich des Grundwasserkörpers „MBA 3“. Die Grundwasserkörper werden gemäß der Karte „Ausweisung gefährdeter Grundwasserkörper“ im Gebiet und Umgebung mit einem „guten Zustand“ bewertet.

Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen (Gefährdungsklasse C) aufgrund des Vorhandenseins von quartärem Sand und Kies der Flussauen ungeschützt. Die Grundwasserfließrichtung erfolgt in Richtung Süden zum Tanger.

2.4.2 Oberflächenwasser

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Oberflächenwasserkörper MEL04OW04-00. Dieser wird als „erheblich verändert“ eingestuft. Sein ökologisches Potential wurde mit „schlecht“ bewertet, sein chemischer Zustand mit „nicht gut“.

Innerhalb des benannten Oberflächenwasserkörpers liegt unter anderem Lüderitzer Tanger. Dieser verläuft südlich des geplanten Vorhabens. Für diesen sind im Maßnahmenprogramm des Landes Sachsen-Anhalt vielfältige Maßnahmen in Bezug auf die Gewässerentwicklung sowie dessen Durchgängigkeit geplant. Da das Gewässer selbst von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen ist, wird auf die einzelnen Maßnahmen nicht näher eingegangen.

2.4.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb wasserrechtlicher Schutzgebiete.

Nach der Hochwassergefahrenkarte des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW LSA) befindet sich der räumliche Geltungsbereich des vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Planes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ außerhalb des Risikogebietes der Elbe.

Ebenfalls liegt das Plangebiet nicht im Überschwemmungsgebiet des Lüderitzer Tangers.

2.5 Luft und Klima

2.5.1 Luft

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ befindet sich nordwestlich, eine bestehende Biogasanlage sowie sich westlich anschließend die Landprodukte Tangerland e.G. Nördlich und östlich des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich insgesamt 46 Windenergieanlagen des Windparks Hüselitz. Südwestlich des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich die Sportanlagen des ortsansässigen Sportvereins.

Der räumliche Geltungsbereich hat gemessen vom Gärrestlager der bestehenden Biogasanlage bis zum nordwestlichen Geltungsbereich des vorzeitigen vorhabenbezogenen

Bebauungsplans Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ einen Abstand von 138m. Zum geplanten Gasspeicher beträgt der Abstand 247m.

Die vorliegende Geruchsimmissionsprognose (siehe Kapitel 1.1.4) kommt zu dem Ergebnis, dass ausgehend von der Biogasanlage einschließlich dessen Erweiterung und den Tierhaltungsanlagen der Agrarprodukte Tangerland eG keine Beeinträchtigungen für das geplante allgemeine Wohngebiet zu erwarten sind.

2.5.2 Klima

Das Klima der Östlichen Altmarkplatten gehört insgesamt betrachtet dem subatlantisch-subkontinentalen Übergangsbereich des Binnentiefenlandklimas an. Klimatisch liegt das Plangebiet innerhalb des Übergangsklimas der Lüneburger Heide. Es herrschen hier Jahresniederschläge von 550 bis teilweise weniger als 500 mm/a vor und sommerliche Julitemperaturen bis über 18 ° C. (REICHHOFF ET AL. 2001)

Die das Plangebiet umgebenden landwirtschaftlichen Flächen haben eine kleinklimatische Wirkung als Kaltluftentstehungsgebiete. Eine Beeinträchtigung dieser ist nicht zu erwarten.

2.6 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Randbereich der Ortschaft Lüderitz/ Ortsteil Groß Schwarzlosen. Bei dem überwiegenden Teil des direkten Plangebietes handelt es sich um eine Ruderalflur gebildet von ausdauernden Arten. Ferner befinden sich im Untersuchungsgebiet Baumreihen, Strauchgruppen und Einzelgehölze.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich im Nordwesten die vorhandene Biogasanlage und das Betriebsgelände der Landprodukte Tangerland e.G., südwestlich, der Sportplatz und südlich, die vorhandene dörfliche Bebauung und im Osten das Wasserwerk Lüderitz.

Südlich von Lüderitz befinden sich Ackerflächen an welche die Tangerniederung anschließt. Nördlich und östlich des B-Plangebietes befinden sich weiträumige Ackerflächen, die durch den Windpark Hüselitz geprägt sind und von einzelnen Heckenstrukturen gesäumt werden.

In einer Entfernung von ca. 9.600 m befindet sich in nördlicher Richtung die Hansestadt Stendal. Das FFH- und Vogelschutzgebiet „Colbitz-Letzlinger Heide“ liegt süd- bis südwestlich des Plangebietes. Es ist das größte zusammenhängende Heidegebiet

Mitteleuropas und das größte unbewohnte Gebiet Deutschlands. Kleinere Waldgebiete befinden sich in allen Himmelsrichtungen.

Insgesamt ist der betrachtete Raum im unmittelbaren Umfeld des geplanten Vorhabens als stark anthropogen überformt anzusehen. Damit haben das Plangebiet und dessen umgebende Flächen einen geringen landschaftsästhetischen Wert.

Erst südlich im Bereich der Tangerniederung und der Colbitz-Letzlinger Heide im Südwesten nimmt der landschaftsästhetische Wert zu.

2.7 Mensch, einschließlich menschliche Gesundheit

Zur Beurteilung des Vorhabens hinsichtlich der Auswirkungen auf den Menschen sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die menschliche Gesundheit und das menschliche Wohlbefinden, die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie die Erholungsfunktion zu betrachten (vgl. BMU 2007).

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne 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 wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Bei einer ausreichenden Trennung der unterschiedlichen Nutzungen kann der Schutz der Nachbarschaft angenommen werden. Die Prüfung der Normabstände des Abstandserlasses (RdErl. MLU vom 25.08.2015 – 33.2/4410) gibt Anhaltspunkte, ob für die durch Emissionen und sonstigen Auswirkungen von Anlagen in der Nachbarschaft schädliche Umweltauswirkungen oder unzumutbare Belastungen verursacht werden können. Der benannte Abstandserlass beinhaltet zwischen Biogasanlage und Wohnbebauung einen Mindestabstand von 300m.

Bezogen auf die Wohnbebauung südlich des geplanten Vorhabens wird dieser Abstand eingehalten. Das geplante Wohngebiet südöstlich des Plangebietes hat gemessen vom Gärrestlager der bestehenden Biogasanlage bis zum nordwestlichen Geltungsbereich des

vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ einen Abstand von 138m. Zum geplanten Gasspeicher beträgt der Abstand 247m.

Weiterhin sind als Vorbelastungen in Bezug auf zu erwartende Schallimmissionen das Wasserwerk Groß Schwarzlosen, die Landprodukte Tangerland e.G., der Windpark Hüselitz mit derzeit 46 Windenergieanlagen und der Sportplatz am Akazienweg zu betrachten.

Aufgrund der geplanten Nutzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Planes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ wurden von Seiten des Vorhabenträgers die erforderlichen Gutachten in Bezug auf vorhandene Geruchsbeeinträchtigungen und Schallimmissionen erstellt. Die Ergebnisse der Gutachten werden im Kapitel 3 Prognose und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens berücksichtigt.

Das schalltechnische Gutachten wurde vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl. Phys. Hagen Schmidl *ECO AKUSTIK* (Gutachten-Nr. ECO 17118, Stand 13.11.2017) erstellt. Das vorliegende Gutachten liefert auf der Basis eines digitalisierten akustischen Modells des Gebietes und seiner Umgebung unter Zugrundelegung der anzuwendenden Berechnungs- und Beurteilungsvorschriften eine flächendeckende Aussage zu den zu erwartenden Beurteilungspegeln durch Gewerbelärm und Sportlärm.

Im Kapitel 7 des vorliegenden Gutachtens wird festgestellt, dass es sowohl durch Gewerbelärm, als auch durch Sportlärm zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Allgemeinen Wohngebiet kommt.

Die durch Gewerbelärm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hervorgerufenen Beurteilungspegel überschreiten die WA-Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum. Die Überschreitung liegt knapp unter 4 dB. Die durch Sportlärm hervorgerufenen Beurteilungspegel überschreiten die WA-Orientierungswerte mit 2 dB(A) ausschließlich im Tageszeitraum.

Gemäß BauNVO § 4 dienen allgemeine Wohngebiete überwiegend dem Wohnen. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte um insgesamt 4 dB(A), ist die Planung aktiver Lärminderungsmaßnahmen als unverhältnismäßig einzustufen. 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 in den technischen Regelwerken (z.B. DIN 18005) sind lediglich Orientierungs- oder Richtwerte für die Zumutbarkeit von Lärmbelastungen enthalten. Da die Werte der DIN 18005 lediglich eine Orientierungshilfe für

die Bauleitplanung darstellt, darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist dabei, dass 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).

Unabhängig davon, plant der Vorhabenträger die Errichtung eines ca. 2m hohen Walls zur angrenzenden Ackerfläche im Norden. Dieser soll das von den Ackerflächen aufgrund des natürlichen Gefälles anfallende Regenwasser abfangen. Nach abschließender Profilierung des Walls soll dieser mit einheimischen Sträuchern bepflanzt werden, so dass dieser mit der Zeit aktiv zur Schallminderung beitragen wird. Darüber hinaus ist im Sinne der DIN 4109 an den äußeren Bauteilen passiver Schallschutz vorzusehen. Damit ist insgesamt von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen.

2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich ein archäologisches Denkmal, dabei handelt es sich um bronze- und eisenzeitliche Brandgräber sowie Einzelfunde. Aufgrund der erforderlichen Bodenbewegungen bzw. Erdarbeiten kann es zu einer Beeinträchtigung dieses Denkmals kommen, demzufolge ist eine bodendenkmalpflegerische Begleitung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt erforderlich.

2.9 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen sind bei der Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens ebenfalls zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. In der folgenden Beziehungsmatrix sind zunächst zur Veranschaulichung die Intensitäten der Wechselwirkungen dargestellt u. allgemein bewertet.

Tabelle 5: Wechselwirkungen

| | B | Mensch | Flora Fauna | Boden | Wasser | Luft/Klima | Landschafts- bild- Erholung | Kultur- und sonstige Sachgüter |
|---------------------------------------|---|--------|----------------|-------|--------|------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| Mensch | | | X | X | x | X | x | - |
| Flora und Fauna | | X | | x | X | X | X | - |
| Boden | | X | x | | X | X | x | - |
| Wasser | | x | X | X | | x | x | - |
| Luft/Klima | | X | X | X | x | | x | - |
| Landschaftsbild/Erholung | | X | X | x | x | x | | - |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | | - | - | - | - | - | - | |

A beeinflusst B:

- X stark
- X mittel
- x wenig
- gar nicht

3 Prognose und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens

3.1 Wirkfaktoren

In der nachfolgenden Tabelle (Tabelle 4) werden die Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens, die Auswirkungen auf die Umwelt herbeiführen können, zusammenfassend dargestellt. Hierbei wird zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren unterschieden.

Tabelle 6: Wirkfaktoren des Vorhabens

| Wirkfaktor | baubedingt | anlagebedingt | betriebsbedingt |
|-------------------------------------|------------|---------------|-----------------|
| Flächenumwandlung, -inanspruchnahme | x | x | |
| Bodenversiegelung | | x | |
| Bodenverdichtung | x | | |
| Bodenabtrag, -erosion | x | x | |
| Schadstoffemissionen | x | | |

| Wirkfaktor | baubedingt | anlagebedingt | betriebsbedingt |
|------------------|------------|---------------|-----------------|
| Lärmemissionen | x | | |
| Lichtemissionen | | x | x |
| Erschütterungen | x | | |
| Zerschneidung | | | |
| Verschattung | | x | |
| visuelle Wirkung | | x | |

3.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens

Die in Tabelle 4 genannten Wirkfaktoren können zu verschiedenen Auswirkungen auf die Umwelt führen. Im Folgenden werden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt und bewertet.

Bei der Bewertung des Vorhabens sind die im Untersuchungsraum vorhandenen Vorbelastungen zu berücksichtigen. Diese gehen für den räumlichen Geltungsbereich von den landwirtschaftlichen Produktionsanlagen der Agrarprodukte Tangerland eG, der Biogasanlage, den vorhandenen Windenergieanlagen des Windpark Hüselitz und den sich südwestlich des Vorhabens befindenden Sportanlagen aus. Eine weitere Vorbelastung besteht in der Bewirtschaftung der sich nördlich des Vorhabens befindenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen.

3.2.1 Flora/ Biotope

Eine Beanspruchung von Biotopen und Vegetation erfolgt während der Bau- sowie der Betriebsphase des geplanten allgemeinen Wohngebietes.

Baubedingt ist mit Beeinträchtigungen von Biotopen und Vegetation vor allem durch die Entfernung von Gehölzen und Ruderalarten zu rechnen. Des Weiteren durch das Befahren mit Baufahrzeugen, das Verlegen von Leitungen sowie die Anlage von Baustraßen und Lagerplätzen. Um die entstehenden Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, sind die für Baustraßen sowie Lager- und Stellplätze benötigten Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Vorhandene Erschließungswege sind zu nutzen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen zu brechen.

Eine Beanspruchung von Biotopen und Vegetation während der Standzeit des Wohngebietes ergibt sich durch Versiegelung und Überdeckung sowie die privatgärtnerische Nutzung der unbebauten Flächen.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 2,67 ha. Das allgemeine Wohngebiet hat insgesamt eine Fläche von ca. 15.964 m². Die überbaubaren Grundstücksflächen haben eine Größe von ca. 4.789 m² und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von ca. 11.175 m². Der Anteil der Verkehrsflächen liegt insgesamt bei ca. 2.191 m². Die verbleibende Fläche von 8.520 m² wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Durch die vorhabenbedingte Entfernung vorhandener Gehölzflächen und weiterer Vegetation kommt es zu einer Wertminderung der betroffenen Flächen. Von dem geplanten Vorhaben sind vorwiegend Biotope geringer und mittlerer Wertigkeit betroffen. Insgesamt ist von einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Wertigkeit auszugehen. Bei dem vorhandenen Gehölzbestand handelt es sich überwiegend um nicht einheimische Gehölze wie Robinie und Eschenartigem Ahorn. Auf der Freifläche im östlichen Bereich des Plangebietes sind einige alte Obstgehölze vorhanden.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist dem Kapitel 5 zu entnehmen.

3.2.2 Fauna

In der Bauphase kann es ggf. zu Beeinträchtigungen der vorkommenden Avifauna kommen. Insbesondere die vorbereitenden Bauarbeiten sind außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 30.07. eines Jahres durchzuführen.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen der vorkommenden Fauna ist nicht zu rechnen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der privatgärtnerischen Nutzung der unbebauten Flächen von der vorkommenden Fauna wieder besiedelt werden.

3.2.3 Boden

Die während der Bauphase entstehenden Bodenverdichtungen können, je nach eingesetzter Technik und dem Zeitpunkt der Bauarbeiten, zu teils erheblichen Belastungen des Bodens führen.

Zur Vermeidung erheblicher Bodenverdichtungen sind die für Baustraßen sowie Lager- und Stellplätze benötigten Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Bereits durch Verdichtung und Versiegelung vorbelastete Flächen sind für die Einrichtung von Lager- und Stellplätzen zu bevorzugen. Vorhandene Erschließungswege sind zu nutzen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen zu brechen.

Die vorhandene Bodenstruktur wird im Rahmen der erforderlichen Geländeregulierungen sowie beim Aushub von Leitungs- und Kabelgräben durch die Umlagerung des Bodens verändert. Um dies zu vermeiden ist der anstehende Oberboden abzutragen und vor Ort getrennt zu lagern und fachgerecht wieder einzubauen. Nicht benötigter Oberboden ist abzufahren und einer weiteren Nutzung außerhalb des Plangebietes zuzuführen.

Anlagebedingt kommt es durch die Errichtung der baulichen Anlagen und die erforderlichen Zufahrten zur Versiegelung von Boden. Die erforderlichen Verkehrsflächen für die Erschließung des Plangebietes liegen bei ca. 2.003 m², diese Flächen werden als Pflasterflächen ausgebildet. Die überbaubaren Grundstücksflächen haben eine Grundfläche von insgesamt ca. 4.789 m². Davon befinden sich ca. 1.857 m² im 1. BA und ca. 2.932 m² im 2. BA. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,3.

3.2.4 Wasser

Grundwasser

Bedingt durch den im Verhältnis zur Gesamtfläche geringen Versiegelungsgrad (siehe Kapitel 1.1.3 Beschreibung des Vorhabens) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes wird nach aktuellen Planungen das Grundwasserneubildungspotential nur geringfügig beeinträchtigt.

Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über eine Rigolen-Rohrversickerung in den anstehenden Untergrund entwässert. Das Regenwasser der privaten Grundstücksflächen ist aufzufangen und überschüssiges Wasser über entsprechende Entwässerungseinrichtungen in den anstehenden Untergrund zur Versickerung zu bringen.

3.2.5 Luft und Klima

Das geplante Vorhaben trägt zu einer bau- und betriebsbedingten Erhöhung des Verkehrsaufkommens bei. Damit verbundene Beeinträchtigungen von Luftqualität und Klima durch lokalklimatische Veränderungen lassen sich jedoch nicht ableiten, da das Plangebiet keine klimatische Ausgleichsfunktion besitzt.

Durch die im Rahmen des B-Planverfahrens zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ erstellten Gutachten wird festgestellt, dass alle umgebenden Emissionen der bestehenden und geplanten Anlagen der Umgebung berücksichtigt wurden. Die von der Agrarprodukte Tangerland e.G. bisher genehmigte Schweinehaltungsanlage wurde zum 31.12.2017 abgemeldet und ist dementsprechend nicht mehr als Vorbelastung zu betrachten (siehe Anhang A2). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass ausgehend von den vorhandenen und geplanten Anlagen der Biogasanlage und den übrigen Emittenten der Agrarprodukte Tangerland e.G. keine Beeinträchtigungen für den 1. und 2. Bauabschnitt des geplanten Wohngebietes „Am Wasserwerk“ zu erwarten sind.

Unter Bezug auf das vorliegende Geruchsgutachten werden durch die zu erwartenden Geruchsimmissionen die zulässigen Werte nicht überschritten. Beeinträchtigungen der Luft und des Klimas über das zulässige Maß sind nicht zu erwarten.

3.2.6 Landschaftsbild

Bauliche Anlagen wie das geplante Wohngebiet führen aufgrund der Flächeninanspruchnahme und ihrer Gestaltung zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Im Nahbereich des Wohngebietes ist bei fehlender Sichtverschattung immer eine dominante Wirkung vorhanden. Abgemindert wird die Veränderung des Landschaftsbildes im vorliegenden Fall durch die Lage des Wohngebietes am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Groß Schwarzlosen und dem nahtlosen Übergang von der vorhandenen Bebauung zum geplanten Wohngebiet. Mit zunehmender Entfernung werden die einzelnen Elemente nicht mehr wahrgenommen. Die Auffälligkeit in der Landschaft wird vorrangig durch deren Sichtbarkeit bestimmt. Die sichtverschattende Wirkung des Reliefs oder von sichtverschattenden Strukturen (Gehölze, Gebäude) nimmt zu.

Die im nördlichen Teil des Plangebietes festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, auf welcher nach gegenwärtiger

Planung ein Laubmischwald angelegt werden soll, trägt zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei. Gleichzeitig wird sich mit der Zeit eine sichtverschattende Wirkung, auf die sich nördlich des Vorhabens befindenden Windenergieanlagen des Windparks HüsELITZ einstellen.

Mit dem geplanten Wohngebiet ist eine Überprägung des Landschaftsbildes verbunden. Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion angrenzender Bereiche sind nicht zu erwarten.

3.2.7 Mensch, einschließlich menschliche Gesundheit

Die Auswirkungen auf den Menschen beziehen sich auf die menschliche Gesundheit und das menschliche Wohlbefinden, die Wohn- und die Wohnumfeldfunktionen sowie die Erholungsfunktion. Beeinträchtigungen dieser Belange sind durch Lärm, Geruchsimmissionen und Erschütterungen infolge des ansteigenden Fahrzeugverkehrs sowie Auswirkungen auf die Erholungseignung der Landschaft durch visuelle Wirkungen möglich.

Geruchsimmissionen

Die Geruchsimmissionsprognose wurde durch das Büro *Eco-Cert* (Stand 18.07.2017) erstellt. Auftragsgegenstand war die Ermittlung und Bewertung der Geruchsimmissionssituation im Umfeld einer Tierhaltungsanlage und einer Biogasanlage am Standort Lüderitz unter besonderer Berücksichtigung des vorliegenden vorhabenbezogenen B-Planes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“.

Die grafische Darstellung der Ergebnisse für die Gesamtbelastung der Geruchswahrnehmungshäufigkeit enthält die Anlage 1 des vorliegenden Gutachtens. Daraus ist ersichtlich, dass für den 1. und 2. BA der Immissionswert der Geruchsimmissionsrichtlinie für Wohngebiete in Höhe von 10 % der Jahresstunden auf allen Beurteilungsflächen eingehalten bzw. unterschritten wird. Auf der von der Überschreitung der vorgegebenen Werte betroffenen Fläche von etwa 2.600 m² erfolgt keine Wohnbebauung. Dieser Bereich wird für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Von Seiten des Gutachters wird darauf verwiesen, dass die Berechnung unter streng konservativen Annahmen und damit ausreichenden Sicherheitsreserven durchgeführt wurde. Berücksichtigt wurde, dass die Belegung der Tierhaltungsanlage aktuell niedriger ist als der genehmigungsrechtliche Status, der diesem Gutachten zu Grunde gelegt wurde. Darüber

hinaus werden das bestehende BHKW sowie das neu geplante BHKW 2 der Biogasanlage nicht ganzjährig in Volllast betrieben, sondern bedarfsgerecht gesteuert. Beide Module werden zeitweise ausgeschaltet oder zumindest in einem reduzierten Modus gefahren. Hinzu kommt, dass die Gärresttrocknungsanlage nicht ganzjährig läuft, da je nach Jahreszeit erhebliche Wärmemengen auch an umliegende Wohnhäuser abgegeben werden und damit nicht zu Trocknungszwecken zur Verfügung stehen. In Bezug auf die Tierhaltungsanlage wird darauf hingewiesen, dass die Schweinehaltungsanlage zum 31.12.2017 von der Agrarprodukte Tangerland e.G. bei der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Stendal abgemeldet wurde. Diese ist dementsprechend nicht mehr als Vorbelastung zu betrachten (siehe Anhang A2). Durch die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Stendal wurde festgestellt, dass alle relevanten Anlagen berücksichtigt worden sind. Insgesamt kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass ausgehend von den vorhandenen und geplanten Anlagen der Biogasanlage und den übrigen Emittenten der Agrarprodukte Tangerland e.G. keine Beeinträchtigungen für den 1. und 2. Bauabschnitt des geplanten Wohngebietes „Am Wasserwerk“ zu erwarten sind.

Lärmimmissionen

Bezogen auf die Lärmbelastung wird im schalltechnischen Gutachten Stand 13.11.2017 festgestellt, dass ausgehend von den Tierhaltungsanlagen der Agrarprodukte Tangerland eG und der Biogasanlage die schalltechnischen Werte für das Wohngebiet nicht überschritten werden. Die sich aus dem Gutachten ergebenden geringfügigen Überschreitungen in Höhe von maximal 4 dB(A) im Nachtzeitraum ergeben sich aus den vorhandenen Windenergieanlagen des WP Hüselitz. Die Überschreitung der Tageswerte durch Sportlärm von 2 dB(A) kann allein durch Wärmeschutzmaßnahmen an den äußeren Bauteilen der geplanten Wohngebäude erreicht werden. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte um insgesamt 4 dB(A) in der Nacht verursacht durch die Windenergieanlagen nördlich des geplanten Vorhabens, wird von Seiten des Gutachters die Planung aktiver Lärminderungsmaßnahmen als unverhältnismäßig eingestuft. Dieser wird gefolgt. Unter Bezug auf Kapitel 2.7 des vorliegenden Umweltberichtes wird an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen, dass bestimmte Grenzwerte, die zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht überschritten werden dürfen, normativ nicht festgelegt sind. Auch in den technischen Regelwerken (z.B. DIN 18005) sind lediglich Orientierungs- oder Richtwerte für die Zumutbarkeit von Lärmbelastungen enthalten. Da die Werte der DIN 18005 lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung darstellt, darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist dabei,

dass 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 demnach vertretbar. 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). Ein Mischgebiet- bzw. ein Dorfgebiet schließt unmittelbar südlich an die 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 wurde (Hessischer VGH, Urteil vom 29.03.2012-4C 694/10.N)

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 Grundstücksnutzung 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. Sicherergestellt sein muss bei einer Mittelwertbildung, dass keine unzumutbaren Wohnverhältnisse für den zur Duldung verpflichteten entstehen. Das BVerwG hat zum Gesichtspunkt Lärm entschieden, dass der Eigentümer eines Wohnhauses aufgrund von Vorbelastungen zwar verpflichtet ist ein Mehr an Lärm hinzunehmen, jedoch nur so weit 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.

Zu berücksichtigen 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.

Der vom Vorhabenträger geplante ca. 2m hohen Wall zur angrenzenden Ackerfläche im Norden wird ebenfalls mit der Zeit zur Schallminderung beitragen. Zu beachten ist ferner, dass die Windenergieanlagen nicht ständig in Richtung Süden ausgerichtet sind und dementsprechend nicht dauerhaft mit gleichbleibenden Geräuschmissionen zu rechnen ist.

Darüber hinaus ist im Sinne der DIN 4109 an den äußeren Bauteilen passiver Schallschutz vorzusehen, d.h. dass sich bei der geplanten Bebauung die schutzbedürftigen Nutzungen durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume (vor allem der Schlafzimmer) und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen müssen.

Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat gemäß DIN 4109 zu erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass der in der nachfolgenden Tabelle enthaltene Lärmpegelbereich im gesamten Plangebiet anzunehmen ist. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend Lärmpegelbereich wie folgt auszuführen:

Tabelle 7: Lärmpegelbereiche

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A) | Raumart | |
|------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| | | Aufenthaltsräume in Wohnungen | Büroräume ¹⁾ und ähnliches |
| | | Erf. R_w des Außenbauteils in dB | |
| III | 61-65 | 35 | 30 |

¹⁾ In Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109-1 zu erbringen.

Darüber hinaus werden für die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohngebiet Lüderitz „Am Wasserwerk“ nachfolgende Schalleistungspegel festgesetzt:

| | WA |
|---------------------------------|----|
| L _w in dB (A)/ Tag | 65 |
| L _w in dB (A)/ Nacht | 45 |

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ werden außerdem im vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen (siehe Teil-A Planzeichnung und Teil B-Begründung, Kapitel 15 Nr. 2.4 Bautechnischer Schallschutz).

Bei Beachtung der getroffenen textlichen Festsetzungen und der zumutbaren geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte ist von keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit auszugehen.

3.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich ein archäologisches Denkmal, dabei handelt es sich um bronze- und eisenzeitliche Brandgräber sowie Einzelfunde. Aufgrund der erforderlichen Bodenbewegungen bzw. Erdarbeiten kann es zu einer Beeinträchtigung dieses Denkmals kommen, demzufolge ist eine bodendenkmalpflegerische Begleitung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt erforderlich.

In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal und dem Landesamt wurde am 14.11.2017 ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung gestellt. Außerdem fand ein Abstimmungsgespräch zwischen dem Träger des Vorhabens und den zuständigen Denkmalschutzbehörden statt. Demzufolge ist vor Baubeginn eine bodendenkmalpflegerische Sondierung vorzunehmen, um die Lage des Bodendenkmals einzuschränken bzw. zu klären ob tatsächlich eine Betroffenheit besteht. Abschließend sind die Art, der Umfang und der Erhaltungszustand des archäologischen Denkmals zu dokumentieren.

Die zeitlichen und finanziellen Aufwendungen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Dazu gehören ggf. auch die erforderlichen Maßnahmen zur Geländeerhöhung und Verdichtung des aufgebrachten Materials nach Abschluss der Untersuchung.

Das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkSchG LSA) insbesondere § 14 (9) ist zu berücksichtigen. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu stellen.

4 Vermeidungsmaßnahmen

Für die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verbundenen Beeinträchtigungen werden nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- V 1 Die Flächeninanspruchnahme ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Es ist eine Baufeldgrenze festzulegen. Eine Flächeninanspruchnahme über diese Baufeldgrenze hinaus ist nur über das in den textlichen Festsetzungen benannte Maß hinaus zulässig.
- V 2 Die für Baustraßen sowie Lager- und Stellplätze benötigten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Vorhandene Erschließungswege sind zu nutzen,
- V 3 entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen zu brechen.
- V 4 Beim Aushub der Verkehrsflächen, der Fundamente und der erforderlichen Kabel- und Leitungsgräben anfallender Oberboden ist vor Ort getrennt zu lagern und fachgerecht wieder einzubauen. Nicht benötigter Oberboden ist abzufahren und einer weiteren Nutzung außerhalb des Plangebietes zuzuführen.
- V 5 Alle Arbeiten sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und DIN durchzuführen.
- V 6 Während der Bauphase ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19. August 1970 einzuhalten.
- V 7 Baustellenabfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- V 8 Mit wassergefährdenden Stoffen ist sachgemäß umzugehen.
- V 9 Während der Bauarbeiten ist auf Bodendenkmale zu achten. Ggf. aufgefundene Bodendenkmale sind den zuständigen Behörden zu melden,
- V 10 erforderliche Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 30.07. bzw. in der Vegetationsruhe vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres durchzuführen.

- V11 Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. – 30.07)
- V12 Die im Absatz 2.3 enthaltenen Festsetzungen der Lärmpegelbereiche und der Schalleistungspegel sind zu berücksichtigen.

5 Bewertung und Bilanzierung von Eingriff und Kompensation

Die Bewertung und Bilanzierung von Eingriff und Kompensation erfolgt anhand der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 06.11.2004 einschließlich deren Ergänzungen aus den Jahren 2006 und 2009.

Grundlage des Verfahrens ist die Bewertung von Biotop- und Nutzungstypen, die gleichzeitig eine Beurteilung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und somit auch der abiotischen Schutzgüter Wasser, Luft und Boden, der biotischen Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie des Landschaftsbildes ermöglicht. Die Berechnung der erforderlichen Kompensation basiert auf der unterschiedlichen Bewertung der Biotoptypen sowie deren Anrechnung je nach Flächengröße des beeinträchtigten Lebensraumes.

5.1 Eingriffsbedingte Wertminderung der Biotoptypen

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist die Ausgangssituation der unmittelbar vom Eingriff betroffenen Flächen und der zu erwartende Zustand nach Durchführung des Eingriffs zu erfassen. Die vom Eingriff betroffenen Flächen sind für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff zu bewerten. Die Bilanzierung des Eingriffes wird getrennt nach den geplanten Bauabschnitten durchgeführt. Diese Verfahrensweise wurde gewählt, falls die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht in der derzeit vorgesehenen Weise möglich ist.

Die Bilanzierung des Eingriffes werden die Wertstufen der Biotoptypen mit den jeweils betroffenen Flächengrößen multipliziert. Aus dem Vergleich der so ermittelten, dimensionslosen Indizes wird die eingriffsbedingte Wertminderung nach dem Eingriff festgestellt. Die auf diese Weise ermittelte Differenz stellt gleichzeitig das Maß des erforderlichen Kompensationsumfangs dar.

Tabelle 8: Eingriffsbedingte Wertminderung der Erweiterungsflächen

| Code vor dem Eingriff | Beschreibung des Eingriffs | Biotop-Wert vor dem Eingriff | Code nach dem Eingriff | Biotop-Wert nach dem Eingriff | Differenz | Fläche m ² | Wertminderung nach dem Eingriff |
|--|----------------------------|------------------------------|------------------------|-------------------------------|-----------|-----------------------|---------------------------------|
| 1. Bauabschnitt | | | | | | | |
| Leitungsschutzstreifen (1.897 m²) | | | | | | | |
| VWA | Umwandlung in Ziergärten | 6 | AKB | 6 | 0 | 133 | 0 |
| URA | Umwandlung in Ziergärten | 14 | AKB | 6 | -8 | 127 | -1.016 |
| HED | Umwandlung in Ziergärten | 13 | AKB | 6 | -7 | 335 | -2.345 |
| GSB | Umwandlung in Ziergärten | 7 | AKB | 6 | +1 | 1.302 | +1.302 |
| Fläche allgemeines Wohngebiet 4.294 m² (ohne Leitungsschutzstreifen) | | | | | | | |
| HED | Versiegelung von Boden | 13 | BW | 0 | -13 | 565 | -7.345 |
| HED | Umwandlung in Ziergärten | 13 | AKB | 6 | -7 | 1.338 | --9.366 |
| UDY | Umwandlung in Ziergärten | 5 | BW | 0 | -5 | 622 | -3.110 |
| UDY | Versiegelung von Boden | 5 | AKB | 6 | +1 | 1.267 | +1.267 |
| URA | Umwandlung in Ziergärten | 14 | BW | 0 | -14 | 119 | -1.666 |
| URA | Umwandlung in Ziergärten | 14 | AKB | 6 | -8 | 279 | -2.232 |
| VWA | Versiegelung von Boden | 6 | BW | 0 | -6 | 37 | -222 |
| VWA | Umwandlung in Ziergärten | 6 | AKB | 6 | 0 | 67 | 0 |
| Straße 1. BA neu (240 m²) | | | | | | | |
| HED | teilversiegelte Straße | 13 | VSA | 2 | -11 | 60 | -660 |
| URA | teilversiegelte Straße | 14 | VSA | 2 | -12 | 57 | -684 |
| UDY | teilversiegelte Straße | 5 | VSA | 2 | -3 | 73 | -219 |
| GSB | teilversiegelte Straße | 7 | VSA | 2 | -5 | 50 | -250 |
| Straße 1. BA alt (188 m²) | | | | | | | |
| VSB | Versiegelte Straße | 0 | VSB | 0 | 0 | 188 | 0 |
| Eingriffsbedingte Wertminderung 1. Bauabschnitt | | | | | | 6.652 | -26.546 |
| 2. Bauabschnitt | | | | | | | |
| Straße 2. BA (Fläche insgesamt 1.763 m²) | | | | | | | |

| Code vor dem Eingriff | Beschreibung des Eingriffs | Biotop-Wert vor dem Eingriff | Code nach dem Eingriff | Biotop-Wert nach dem Eingriff | Differenz | Fläche m ² | Wertminderung nach dem Eingriff |
|--|----------------------------|------------------------------|------------------------|-------------------------------|-----------|-----------------------|---------------------------------|
| HEX | teilversiegelte Straße | 12 | VSA | 2 | -10 | 140 | -1.400 |
| HEY | teilversiegelte Straße | 9 | VSA | 2 | -7 | 3 | -21 |
| UDY | teilversiegelte Straße | 5 | VSA | 2 | -3 | 1.026 | -3.078 |
| URA | teilversiegelte Straße | 14 | VSA | 2 | -12 | 343 | -4.116 |
| VWA | teilversiegelte Straße | 6 | VSA | 2 | -4 | 18 | -72 |
| ZAY | teilversiegelte Straße | 5 | VSA | 2 | -3 | 233 | -699 |
| Fläche allgemeines Wohngebiet 9.773 m² | | | | | | | |
| HED | Versiegelung von Boden | 13 | BW | 0 | -13 | 86 | -1.118 |
| HED | Umwandlung in Ziegärten | 13 | AKB | 6 | -7 | 200 | -1.400 |
| HYY | Versiegelung von Boden | 15 | BW | 0 | -15 | 56 | -840 |
| HYY | Umwandlung in Ziegärten | 15 | AKB | 6 | -9 | 131 | -1.179 |
| UDY | Versiegelung von Boden | 5 | BW | 0 | -5 | 2.076 | -10.380 |
| UDY | Umwandlung in Ziegärten | 5 | AKB | 6 | +1 | 4.844 | +4.844 |
| URA | Versiegelung von Boden | 14 | BW | 0 | -14 | 340 | -4.760 |
| URA | Umwandlung in Ziegärten | 14 | AKB | 6 | -8 | 793 | -6.344 |
| VWA | Versiegelung von Boden | 6 | BW | 0 | -6 | 100 | -600 |
| VWA | Umwandlung in Ziegärten | 6 | AKB | 6 | 0 | 150 | 0 |
| ZAY | Teilversiegelte Straße | 5 | VSA | 2 | -3 | 299 | -897 |
| ZAY | Teilversiegelte Straße | 5 | VSA | 2 | -3 | 698 | -2.094 |
| Eingriffsbedingte Wertminderung 2. Bauabschnitt | | | | | | | -34.154 |
| Eingriffsbedingte Wertminderung gesamt | | | | | | | -60.700 |

Insgesamt sind mit der Errichtung des allgemeinen Wohngebietes in der Ortschaft Lüderitz/ Ortsteil Groß Schwarzlosen 60.700 Biotopwertpunkte (BWP) zu kompensieren.

5.2 Kompensationsmaßnahmen

5.2.1 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

Folgende allgemeine Entwicklungsziele für die Schutzgüter sind zu beachten.

Tabelle 9: Entwicklungsziele von Natur und Landschaft

| Schutzgut | Entwicklungsziele |
|--|--|
| Arten und Lebensgemeinschaften | <ul style="list-style-type: none"> • Anreicherung strukturarmer Feldfluren • Entsiegelung nicht genutzter Flächen |
| Boden | <ul style="list-style-type: none"> • Entsiegelung nicht genutzter Flächen • Extensivierung von Grünlandflächen • Schutz gefährdeter Flächen vor Winderosion • Umwandlung von monotonen Nadelwäldern in Mischwälder |
| Wasser | <ul style="list-style-type: none"> • Beseitigung nicht erforderlicher Entwässerungsgräben • Offenlegung verrohrter Gräben • minimale Bodenversiegelung • Sanierung von Kleingewässern • Verbesserung der Wasserqualität stark belasteter Oberflächengewässer • Uferbeschaffenheit von Fließgewässern • Verbot der Direkteinleitung von Abwässern in Oberflächengewässer |
| Klima/Luft | <ul style="list-style-type: none"> • Ein- und Begrünung von Industrie- und Gewerbeflächen • Immissionsschutzpflanzungen um geruchsintensive Ställe • Förderung von Laubwäldern in Siedlungsnähe zur Verbesserung der Frischluftproduktion |
| Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung | <ul style="list-style-type: none"> • Infrastruktur für die landschaftsbezogene Erholung • Eingrünung störender Zweckbauten • Eingrünung von Siedlungsrändern und Wohnumfeld • Entwicklung naturnaher Waldsäume • Anreicherung strukturarmer Agrarlandschaft |

Die Kompensation des Eingriffes erfolgt zum einen auf der im vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Da auf dieser Fläche nicht der vollständige Kompensationsbedarf erbracht werden kann, wird die verbleibende Restkompensation auf eine Fläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ verlagert. Die Sicherung der Ersatzmaßnahme erfolgt durch Aufnahme dieser in den Durchführungsvertrag (Städtebaulicher Vertrag) für das geplante Vorhaben.

5.2.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

A1 Aufforstung eines Laubmischwaldes

Die geplante Maßnahme befindet sich in der Gemarkung Groß Schwarzlosen, Flur 3, FLS 142/36. Die Fläche befindet sich nördlich des 2. BA. Auf der Fläche befinden sich gegenwärtig mehrere sonstigen Einzelsträucher und Bäume sowie anthropogene Ablagerungen sowie ruderale Dominanzbestände und Ruderalfluren ausdauernder Arten. Die Fläche hat insgesamt eine Größe von 8.520 m². In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Forstbehörde des Landkreises Stendal ist die Erstaufforstung eines Laubmischwaldes geplant.

Vor Umsetzung der Maßnahme ist bei der unteren Forstbehörde des Landkreises Stendal ein Antrag auf Erstaufforstung zu stellen. Der Genehmigungsbescheid wird mit Auflagen, Nebenbestimmungen und Hinweisen versehen, die unter anderem sicherstellen, dass die Aufforstung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben angelegt und langfristig als Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt gesichert wird.

Zu beachten ist § 8 des Nachbarschaftsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt.

5.2.3 Ersatzmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

E1 Aufforstung eines Laubmischwaldes

Die geplante Maßnahme befindet sich in der Gemarkung Groß Schwarzlosen, Flur 3, FLS 36/11. Bei der Fläche handelt es sich derzeit um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Das benannte Flurstück hat insgesamt eine Größe von 5.005 m². Von diesem werden 1.005 m² für die Erstaufforstung eines Laubmischwaldes verwendet.

Vor Umsetzung der Maßnahme ist bei der unteren Forstbehörde des Landkreises Stendal ein Antrag auf Erstaufforstung zu stellen. Der Genehmigungsbescheid wird mit Auflagen, Nebenbestimmungen und Hinweisen versehen, die unter anderem sicherstellen, dass die Aufforstung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben angelegt und langfristig als Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt gesichert wird.

Zu beachten ist § 8 des Nachbarschaftsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt.

Mit der Durchführung dieser Ersatzmaßnahme wird der Ausgleich für das geplante Vorhaben vollständig erbracht.

Da die Fläche für die geplante Ersatzmaßnahme außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt, ist diese nicht in den textlichen Festsetzungen enthalten. Die Sicherung zur Durchführung der Ersatzmaßnahme E1 erfolgt im Durchführungsvertrag, den der Vorhabenträger mit der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte abschließt.

5.2.3 Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Für die Bewertung und Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen werden zunächst die Wertpunkte der Biotoptypen auf den dafür vorgesehenen Flächen ermittelt. Gegenübergestellt wird nachfolgend die naturschutzfachliche Wertigkeit der jeweiligen Fläche vor und nach der Realisierung der Kompensationsmaßnahmen. Hierbei wurde der Planwert des angestrebten Biotoptyps zugrunde gelegt. Dieser dient der Inwertsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahmen. In der nachfolgenden Tabelle wird die Ermittlung der Wertsteigerung durch die Kompensation dargestellt:

Tabelle 10: Wertsteigerung der Kompensationsflächen

| Code vor dem Eingriff | Beschreibung der Maßnahme | Biotop-Wert vor dem Eingriff | Code nach dem Eingriff | Biotop-Wert nach dem Eingriff | Differenz | Fläche m ² | Wertminderung nach dem Eingriff |
|---|---------------------------|------------------------------|------------------------|-------------------------------|-----------|-----------------------|---------------------------------|
| A 1 Ausgleichsmaßnahme 3 BA (Waldrand und Laubmischwald) | | | | | | | |
| AIY | Waldrand | 5 | WRA | 20 | +15 | 360 | +5.400 |
| URA | Waldrand | 14 | WRA | 20 | +6 | 425 | +2.550 |
| AIY | Aufforstung Laubmischwald | 5 | XQV | 16 | +11 | 1.268 | +13.948 |
| HYY | Aufforstung Laubmischwald | 15 | XQV | 16 | +1 | 800 | +800 |
| URA | Aufforstung Laubmischwald | 14 | XQV | 16 | +2 | 3.007 | +6.014 |
| UDY | Aufforstung Laubmischwald | 5 | XQV | 16 | +11 | 2.660 | +29.260 |
| Wertsteigerung A 1 | | | | | | | +57.972 |
| E 1 Ersatzmaßnahme „Aufforstung Laubmischwald“ | | | | | | | |
| AI | Intensivacker | 5 | WRA | 20 | +15 | 214 | +3.210 |
| AI | Intensivacker | 5 | XQV | 16 | +11 | 791 | +8.701 |
| Wertsteigerung E 1 | | | | | | | +11.911 |
| Wertsteigerung gesamt | | | | | | | +69.883 |

Mit der in Tabelle 9 genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme in der Gemarkung Groß Schwarzlosen Flur 3 werden die dafür vorgesehenen Flächen insgesamt um **69.883 BWP** aufgewertet.

Die Gegenüberstellung von Eingriff- und Kompensation ergibt ein Kompensationsüberschuss von **9.183 BWP**. Die im Kapitel 5.1 ermittelte eingriffsbedingte Wertminderung hervorgerufen durch die Inanspruchnahme von Boden und Biotopen durch die Ausweisung bzw. der geplanten Errichtung des allgemeinen Wohngebietes wird mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme A1 und der Ersatzmaßnahme E1 vollständig kompensiert.

6 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Innerhalb der Ortschaft Lüderitz mit dem Ortsteil Groß Schwarzlosen befinden sich keine größeren Freiflächen auf denen eine Wohnbebauung möglich ist. Ggf. zur Verfügung stehende private Grundstücke sind zum Teil für eine Bebauung zu klein bzw. stehen diese für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Zudem fügt sich das geplante Vorhaben in den Bestand der Umgebung ein.

Durch die Realisierung des Vorhabens auf der dafür vorgesehenen Fläche und der Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3 wird insbesondere dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB), der bei Bauleitplanungen eine hervorgehobene Bedeutung hat, Rechnung getragen.

Nullvariante

Die Nullvariante bezeichnet die Entwicklung des Plangebietes ohne die Umsetzung des geplanten Vorhabens. In diesem Fall ist davon auszugehen, dass unter Bezug auf § 34 BauGB Abs. 1 die Fläche des 1. BA in den nächsten Jahren auch ohne Bebauungsplan im Rahmen der innerörtlichen Entwicklung bebaut werden wird. Im Anschluss daran ist bei weiterem Interesse an einer Bebauung für den 2. BA die Realisierung über eine Abrundungssatzung denkbar (§ 34 BauGB Abs. 4).

Für den Fall, dass der räumliche Geltungsbereich des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht bebaut wird, ist davon auszugehen, dass sich auf den Flächen eine zunehmende Verbuschung eintreten wird.

7 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ soll Baurecht für die Errichtung von maximal 6 Wohnhäusern im 1. BA und maximal 13 Wohnhäusern im 2. BA hergestellt werden. Ziel ist die Sicherung der Daseinsvorsorge verbunden mit dem Erhalt der örtlichen Infrastruktureinrichtungen und der sich daraus ergebenden Sicherung der Lebensqualität der Bewohner des Doppelortes Lüderitz/ Groß Schwarzlosen.

Auswirkungen auf Mensch und Umwelt mit Bedarf an Vermeidungs- oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bei den nachfolgenden Umweltbelangen zu erwarten:

Mensch Auswirkungen auf die Bevölkerung des Doppelortes Lüderitz/ Groß Schwarzlosen können ggf. durch Lärmimmissionen entstehen. Durch geeignete Maßnahmen zum passiven Schallschutz kann diesen entgegengewirkt werden. Im Ergebnis des Geruchsgutachtens sind keine Überschreitungen der zulässigen Werte festgestellt worden. Auf die Erholungseignung der Flächen sind aufgrund fehlender Betroffenheit keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Flora Durch die vorhabenbedingte Entfernung des vorhandenen Gehölzbestandes überwiegend bestehend aus nichtheimischen Arten und der vorkommenden Vegetation kommt es zu einer Wertminderung der betroffenen Flächen.

Baubedingte Schädigungen von Biotopen und Vegetation (z.B. durch das Befahren mit Baufahrzeugen, das Verlegen von Leitungen sowie die Anlage von Baustraßen und Lagerplätzen) im Bereich der Straße „Am Wasserwerk“ sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Die Beanspruchung von Biotopen und Vegetation während der Bau-, Anlage- und Betriebsphase ist unvermeidbar. Sie ergibt sich durch die mit dem Vorhaben verbundene Versiegelung unbefestigter Flächen.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für das geplante Vorhaben ist dem Kapitel 5 zu entnehmen.

Fauna Aufgrund der geringen Flächenausdehnung und des nur mäßigen

Strukturreichtums des Plangebietes wird die Besiedlungsmöglichkeit durch die Brutvogelfauna als gering eingeschätzt. Die zu erwartende Besiedlungsdichte und Individuenzahl der einzelnen Arten liegt auf geringem Niveau. Das Vorkommen der überwiegenden Mehrzahl der Potentialarten ist auf das Vorkommen von Gehölzstrukturen zurückzuführen. Darüber hinaus liegen im Umfeld keine Vorkommen von Vertretern mit erhöhter Störungsempfindlichkeit vor, so dass mit Vergrämungseffekten nicht zu rechnen ist.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind die Bauarbeiten außerhalb des Brutzeitraums zu beginnen.

- Boden** Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens (Bodenverdichtung, Bodenumlagerung, Voll- und Teilversiegelung) außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen sind zu vermeiden. Unvermeidbare, baubedingte Beeinträchtigungen sind temporär und daher unerheblich. Die mit der Errichtung des allgemeinen Wohngebietes verbundene Entfernung der Gehölze und die anschließende Flächenversiegelung lassen sich nicht vollständig vermeiden. Dies führt zu geringfügigen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des Eingriffes ist dem Kapitel 5 zu entnehmen.
- Wasser** Oberflächengewässer sind von den geplanten Eingriffen nicht betroffen. Mit qualitativen und quantitativen Beeinträchtigungen des Grundwassers ist bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nicht zu rechnen.
- Klima** Beeinträchtigungen von Luftqualität und Klima durch lokal- und mikroklimatische Veränderungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nicht zu erwarten.
- Landschaftsbild** Mit der Ausweisung bzw. Errichtung des allgemeinen Wohngebietes und der Entfernung des vorhandenen Bewuchses ist eine Überprägung des Landschaftsbildes verbunden. Aufgrund der Lage des Standortes am Ortsrand von Groß Schwarzlosen ist keine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Durch die geplante Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme kann sich durch die sichtverschattende Wirkung dieser, bezogen auf die

sich nördlich des Vorhabens vorhandenen Windenergieanlagen des Windpark Hüselitz sogar eine Verbesserung des Landschaftsempfinden ergeben.

Da das Plangebiet nur eine sehr geringe Erholungsfunktion besitzt, sind Beeinträchtigungen der landschaftsbezogenen Erholung nicht zu erwarten. Mit Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion angrenzender Bereiche ist aufgrund der vorhandenen technischen Überprägung des Plangebietes, fehlender Sichtbeziehungen sowie der Verschattungswirkung von Gebäuden und Gehölzstrukturen nicht zu rechnen.

Kultur- und
Sachgüter

Im Bereich des geplanten Vorhabens befindet sich ein Bodendenkmal, dabei handelt es sich um ein bronzezeitliches Brandgräberfeld. Vor Beginn der Erdarbeiten ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Genehmigung für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes als auch die geplante Ersatzmaßnahme zu beantragen. Da bei letzterer voraussichtlich nicht tiefer als in den Pflughorizont eingegriffen wird, ist eine Beeinträchtigung des Bodendenkmals weitestgehend auszuschließen.

Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.

Gesamtbeurteilung

Mit der Umsetzung der Inhalte des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ sind Beeinträchtigungen der beschriebenen Umweltbelange verbunden.

Diese Beeinträchtigungen sind im Wesentlichen unerheblich.

Ein Teil der Beeinträchtigungen kann, durch die in Kapitel 4 benannten Maßnahmen vermieden bzw. vermindert werden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen wurden auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt im Kapitel 5 bewertet und bilanziert. Diese werden mit der Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahme A1 und der Ersatzmaßnahme E1 Aufforstung eines Laubmischwaldes ausgeglichen bzw. ersetzt. Die kartografische Darstellung der Ersatzmaßnahme ist der Karte 2 zum Umweltbericht zu entnehmen. Die Ausgleichsmaßnahme wird auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche

für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft umgesetzt.

Bei Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben insbesondere bezogen auf Lärm und Geruchsbelästigungen sowie bei Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist nach derzeitigem Kenntnisstand von keinen erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen der untersuchten Umweltbelange auszugehen.

Des Weiteren sind die vorhandenen Vorbelastungen im Plangebiet und der Umgebung durch Gewerbe (landwirtschaftliche Anlagen/Windenergieanlagen/bestehende Biogasanlage) und Sportanlagen zu beachten.

8 Literaturverzeichnis

AUSFÜHRUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT ZUM BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt – BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 zuletzt geändert § 8 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 708).

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

BAUORDNUNG DES LANDES SACHSEN-ANHALT (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. LSA S. 254).

BIOENERGIE LÜDERITZ GMBH & Co. KG: Antrag auf Aufstellung eines vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Stand: 21. Dezember 2016).

BMWI (BUNDESMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT UND ENERGIE) (2015): Erneuerbare Energien in Zahlen. Internet-Update ausgewählter Zahlen im Jahr 2015.

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

BUNDESVERWALTUNGSGERICHT 4. SENAT (BVERWG 4. SENAT) (1990): Festsetzung von Emissionsgrenzwerten; Grenzen der Schutzminderung durch Lärmvorbelastung; Zumutbarkeit von Gewerbe-Lärmbelastungen; DIN 18005; BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1990-4N 6/88-, juris

DORNBUSCH, G., GEDEON, K., GEORGE, K., GNIELKA, R., NICOLAI, B. (2004): Rote Liste der Vögel (Aves) des Landes Sachsen-Anhalt, 2. Fassung, Stand: August 2004.

ECO AKUSTIK (2017): ECO AKUSTIK - Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Phys. Hagen Schmidl Schalltechnisches Gutachten für den Entwurf eines Bebauungsplanes zur Schaffung

von Baurecht für Einfamilienhäuser in der Gemeinde Groß Schwarzlosen, Gutachten Nr. ECO 17042, Stand 26.05.2017

ECO-CERT – PROGNOSEN, PLANUNG UND BERATUNG ZUM TECHNISCHEN UMWELTSCHUTZ (2010): Geruchs-Immissionsprognose für den Bau der Biogasanlage Lüderitz, Stand: 09. Juni 2010

ECO-CERT – PROGNOSEN, PLANUNG UND BERATUNG ZUM TECHNISCHEN UMWELTSCHUTZ (2010): Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, Landschaftspflegerischer Begleitplan, Biogasanlage am Standort Lüderitz, Landkreis Stendal, Stand: 12.04.2010

EINHEITSGEMEINDE STADT TANGERHÜTTE (2016): Städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) gem. § 12 BauGB zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Biogasanlage Lüderitz“ der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte (geschlossen durch die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte und Bioenergie Lüderitz GmbH & Co. KG“).

ERNEUERBARE-ENERGIEN-GESETZ (Gesetz über den Ausbau erneuerbarer Energien – EEG 2017) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 24 Absatz 29 des Gesetzes vom 23. Juni 2017 (BGBl. I S. 1693).

<https://openjur.de/u/428270.html>: HESSISCHER VERWALTUNGSGERICHTSHOF (HESSISCHER VGH) (2012), Urteil vom 29.03.2012 – 4 C 694/10.N, Bebauungsplan Nr. 49 „Am Walldorfer Weg“

Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt - LWaldG) vom 25. Februar 2016 (GVBl. LSA Nr. 7/2016, S. 77ff)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

GRÜNEBERG, C., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPPOP, O., RYSLAVY, T. & SÜDBECK, P. (2016): Rote Liste der Brutvögel (2016).

HB. BAU+ENERGIE – DIPL. ING. HARALD BOSSE (2010): Schallimmissionsprognose: Ermittlung der Schallausbreitung für einen Vorhabenstandort und der Schallimmission an ausgesuchten Immissionspunkten bzw. –gebieten für den Bau der Biogasanlage Lüderitz. Stand: 06. April 2010

KLIMASCHUTZPROGRAMM 2020 DES LANDES SACHSEN-ANHALT.

KOMMISSION FÜR ANLAGENSICHERHEIT (2010): Leitfaden Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1, 2. Überarbeitete Fassung, Stand November 2010

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014. Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288)

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGWESEN SACHSEN-ANHALT (LAGB), 2010a: Digitale geowissenschaftliche Landesübersichtskarten von Sachsen-Anhalt im Maßstab 1:400.000 – Übersichtskarte der Böden von Sachsen-Anhalt (BÜK400d). Redaktionsschluss: 31.10.1994. Letzte Aktualisierung: 14.12.2010. Online: <http://webs.idu.de/lagb/lagb-default.asp?thm=buek400&tk=C3534> (letztmals abgerufen: 15.02.2017).

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (LAU): Landschaftsprogramm: Grundsätzliche Zielstellungen, Die Landschaftsgliederung Sachsens-Anhalts sowie Karten.

LANDESBETRIEB FÜR HOCHWASSERSCHUTZ UND WASSERWIRTSCHAFT SACHSEN-ANHALT (LHW): Karte „Ausweisung gefährdeter Grundwasserkörper“ (Stand: September 2006)

LANDESBETRIEB FÜR HOCHWASSERSCHUTZ UND WASSERWIRTSCHAFT SACHSEN-ANHALT (LHW): Karte „Grundwasserkörper“ (Stand: September 2008)

LANDESBETRIEB FÜR HOCHWASSERSCHUTZ UND WASSERWIRTSCHAFT SACHSEN-ANHALT (LHW): Hochwassergefahrenkarten im Geofachdatenviewer des Landes Sachsen-Anhalt

LANDESBETRIEB FÜR HOCHWASSERSCHUTZ UND WASSERWIRTSCHAFT SACHSEN-ANHALT (LHW): Hochwasserrisikokarten im Geofachdatenviewer des Landes Sachsen-Anhalt

LANDESENTWICKLUNGSGESETZ SACHSEN-ANHALT (LENTWG LSA) (Stand: 01. Juli 2015)

LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT. (LEP 2010 LSA)

LANDESVERWALTUNGSAMT HALLE (SAALE), REFERAT IMMISSIONSSCHUTZ, CHEMIKALIENSICHERHEIT, GENTECHNIK, UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (2011):

Genehmigungsbescheid für die Errichtung und Betrieb einer Biogasanlage am Standort 39517 Lüderitz. Stand: 31. März 2011.

LANDESVERWALTUNGSAMT HALLE (SAALE), REFERAT IMMISSIONSSCHUTZ, CHEMIKALIENSICHERHEIT, GENTECHNIK, UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (2013): „Entscheidung gemäß § 15 Absatz 2 BImSchG über eine Anzeige“. Stand: 21. März 2013.

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT (2015): Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes (Abstandserlass), RdErl. des MLU vom 25.08.2015-33.2/4410

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT (2004): Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT (2006): Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Änderung, RdErl. des MLU vom 24.11.2006 – 22.2-22302/2

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT (2009): Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung, RdErl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2

MINISTERIUM FÜR RAUMORDNUNG, LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT (MRUL) / LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (LAU) / REICHHOFF ET AL. (2001): Die Landschaftsgliederung Sachsens-Anhalts (Stand: 01.01.2001). Ein Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogramms des Landes Sachsen-Anhalt.

NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA Nr. 27/2010).

PLANZEICHENVERORDNUNG vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT ALTMARK (2005): Regionaler Entwicklungsplan Altmark (REP Altmark) 2005.

RICHTLINIE 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. L 327 vom 22.12.2000, S. 1). (EG-Wasserrahmenrichtlinie; WRRL)

RICHTLINIE 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung). (EU-Vogelschutzrichtlinie; EU-VSRL)

RICHTLINIE 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7). (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-RL)

RICHTLINIE ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM LAND SACHSEN-ANHALT (BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT) gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2014-42.2-22302/2, einschließlich 1. Ergänzung vom 24.11.2006 und 2. Ergänzung vom 12.03.2009.

TÜXEN, R. (1956): Die heutige potentielle natürliche Vegetation als Gegenstand der Vegetationskartierung. – Angewandte Pflanzensoziologie 13, 5-42, Stolzenau/Weser.

VERWALTUNGSGERICHTSHOF MÜNCHEN (VHG MÜNCHEN) (2017): Urteil vom 15.03.2017 – 2 N 15.619, Abwägungsgebot und Gebot der Konfliktbewältigung in der Bauleitplanung

WASSERGESETZ FÜR DAS LAND SACHSEN-ANHALT (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33)

WASSERHAUSHALTSGESETZ (GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTS) VOM 31. JULI 2009 (BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626)



Legende

Gehölze

- HED Baumgruppe/-bestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten
- HEX Sonstiger Einzelbaum
- HYY Sonstiges Gebüsch
- HEX Sonstiger Einzelbaum
- HEY Sonstiger Einzelstrauch

Grünland

- GSB Scherrasen

Ackerbaulich-, gärtnerisch- und weinbaulich genutzte Biotope

- AIY Sonstiger intensiv genutzter Acker

Ruderalfluren

- UDY/1 Glatthafer - Dominanzbestand
- UDY/2 Brennessel - Dominanzbestand
- URA Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten

Sonstige Biotope und Objekte

- ZAY Sonstige Halde / Aufschluss
- ZFB Lesesteinhaufen (ab 1m³ Größe)

Bebauung

- BWY Sonstige Einzelbebauung

Befestigte Fläche / Verkehrsfläche

- VWA Unbefestigter Weg
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Projekt Nr.: SL 2017-20
 Gezeichnet: Meinecke-Braune
 Bearbeitet: Rösicke
 Kartiert:
 Kartengrundlage:
 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, Az.: G01-5006399-2014
 Flurstücke: 36/14 und 142/36
 Flur: 3
 Gemarkung: Groß Schwarzlosen
 Gemeinde: Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“

- Satzung -
- Teil B Kartenteil -

Biotop- und Nutzungstypen

Maßstab: 1:1.000
 Blattgröße: 42 cm x 29,7 cm
 Karte: 1

Aufgestellt: Hohenberg-Krusemark, Juli 2018

Vom Auftraggeber geprüft und freigegeben:

**Stadt und Land
Planungsgesellschaft mbH
Ingenieure und Biologen**



Umwelt- u. Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung
 Hauptstraße 36 Telefon: 039394/9120-0 E-Mail: stadt.land@t-online.de
 39596 Hohenberg-Krusemark Telefax: 039394/9120-1 Internet: www.stadt-und-land.com

Meter