

# 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

### Entwurf

#### 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“

## Entwurf

### 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](mailto:stadt.land@t-online.de)  
Internet: [www.stadt-und-land.com](http://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**

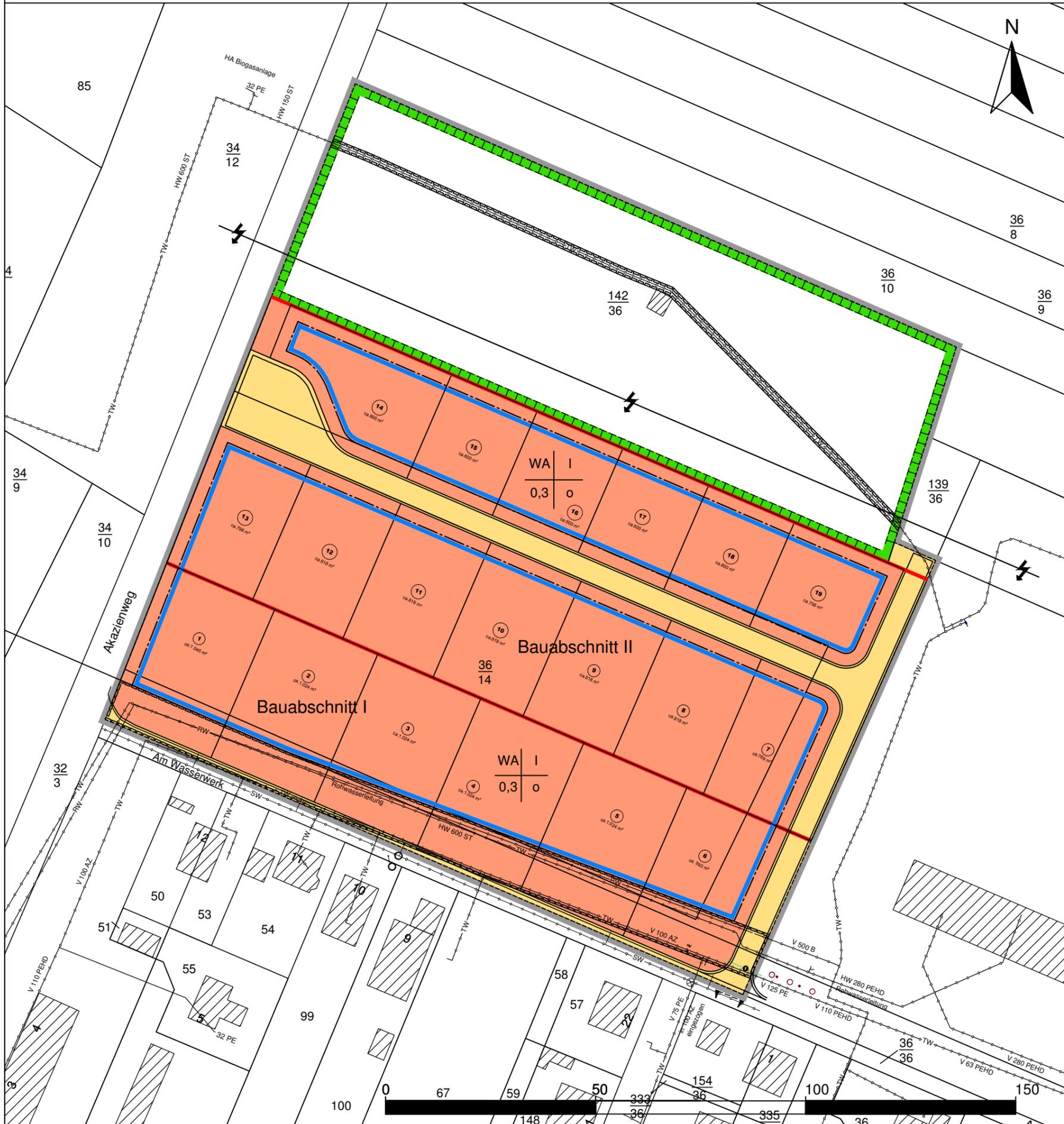
Übersichtskarte

Planzeichnung

Vorhaben- und Erschließungsplan

# Planzeichnung Teil A

# Planzeichenerklärung



**1. Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

 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

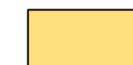
I 2.7. Zahl der Vollgeschosse

o 3.1. Offene Bauweise

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

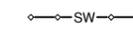
 3.5. Baugrenze

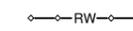
**6. Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

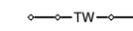
 6.1. Straßenverkehrsflächen

 6.4. Einfahrtsbereich

**8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung**  
 (§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

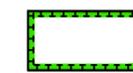
 unterirdische Schmutzwasserleitung vorhanden

 unterirdische Regenwasserleitung vorhanden

 unterirdische Trinkwasserleitung vorhanden

 unterirdische Fernwärme vorhanden

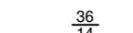
**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 13.1. 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)

**15. Sonstige Planzeichen**

 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

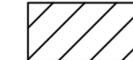
**Darstellung ohne Normcharakter**

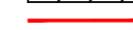
 Flurstücksnummer

 Flurstücksgrenze

 Grundstücksgrenze geplant

07 Grundstücknummer

 Gebäude

 Bauabschnitte I - II

 Energiefreileitung

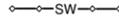
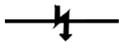
 Schmutzwasserschacht vorhanden

 Schacht vorhanden

# Planzeichnung Teil A

# Planzeichenerklärung



- 1. Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
-  Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - I Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - o 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)
  -  unterirdisches Niederspannungskabel 1 kV geplant (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 1 Nummer 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  -  unterirdische Fernwärmeleitung geplant (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 1 Nummer 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  -  unterirdischeTelekomleitung geplant (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  -  unterirdischeTelekomleitung geplant (§ 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 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)
  -  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - $\frac{36}{14}$  Flurstücksnummer
  -  Flurstücksgrenze
  -  Grundstücksgrenzen geplant
  - 07 Grundstücknummer
  -  Gebäude
  -  Bauabschnitte I - II
  -  Freileitung 20 kV

# 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 ca. 15.871,80 m<sup>2</sup>. 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 Grundflächen-, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse (BauGB § 9 Absatz 1 Pkt. 1, BauNVO §§ 16, 19, 20) 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 1.288,20 m<sup>2</sup> und für den 2. BA von ca. 2.912,40 m<sup>2</sup>. Insgesamt haben die überbaubaren Grundstücksflächen eine Größe von 4.200,60 m<sup>2</sup>. Es ist ein Vollgeschoss zulässig. Die Geschossflächenzahl wird mit 1 festgesetzt.

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.

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

Die nördlich des 2. BA gelegene Fläche wird auf der Grundlage von § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauNVO in Verbindung mit Absatz 6 BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Auf der Fläche wird ein Laubmischwald bestehend aus heimischen Baumarten angelegt. Zu verwenden sind die Arten Hainbuche und Winterlinde. Die Fläche hat insgesamt eine Größe von 8.520 m<sup>2</sup>.

Zur Umsetzung der Maßnahme ist der Boden tiefgründig zu lockern, ggf. ist vorab die Fläche zu mähen. Im Anschluss an die Bodenvorbereitung werden heimische, standortgerechte und herkunftsgesicherte Laubgehölze angepflanzt.

Zum sich nördlich anschließenden Acker werden Sträucher als Waldrand gesetzt. Dieser hat eine Breite von 5 m, diesem vorgelagert ist ein Krautsaum in einer Breite von 2 m. Für den Waldrand sind die nachfolgenden Straucharten zu verwenden: Roter Hartriegel, Gemeine Haselnuss, Eingrifflicher Weißdorn, Hundsrose und Wolliger Schneeball. Für die eigentliche Aufforstung sind die Arten Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Winterlinde (*Tilia cordata*) zu verwenden. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Verbisschutzzaun zu sichern. Die Waldbauempfehlungen des Landes Sachsen-Anhalt sind zu beachten. Vor Umsetzung der Maßnahme ist diese mit der Unteren Forstbehörde des Landkreises Stendal und dem zuständigen Betreuungsförstamt abzustimmen und bei der Unteren Forstbehörde ein Antrag auf Erstaufforstung zu stellen.

Durch Nachbesserungen, Schutz- und Pflegemaßnahmen ist sicherzustellen, dass eine gesicherte Kultur entsteht. Das heißt, dass mindestens 80 % des gesetzten Pflanzmaterials gleichmäßig auf der Fläche verteilt nach Ablauf der 5-jährigen Entwicklungspflege vorhanden sein müssen und keine weiteren Schäden und Arbeiten zur Erreichung des Kulturerfolges zu erwarten sind.

Mit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahme wird der Ausgleich für das geplante Wohngebiet in Verbindung mit der Ersatzmaßnahme E1 vollständig erbracht.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften

### 2.1 Erschließung

#### 2.2.1 Verkehrsanbindung

Die Darstellung der Verkehrsanbindung sowie der Zufahrten erfolgt gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt 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 ist 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.

# Textliche Festsetzungen

## 2.2.2 Ver- und Entsorgungsanlagen 8§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 DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 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.

## 2.3 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.

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

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.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel d(B (A)	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
		Erf. R <sub>w</sub> des Außenbauteils in dB	
III	61-65	35	30

<sup>1)</sup> 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.

## 3 Naturschutzfachliche Festsetzungen

### 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 Leitungsgräben anfallender Oberboden ist vor Ort getrennt zu lagern und fachgerecht wieder einzubauen.
- 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. eines Jahres durchzuführen.
- V 11 Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.07.)

# Textliche Festsetzungen

## 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 m<sup>2</sup>. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Forstbehörde des Landkreises Stendal ist die Erstaufforstung eines Laubmischwaldes durchzuführen.

Zur Umsetzung der Maßnahme ist der Boden tiefgründig zu lockern, ggf. ist vorab die Fläche zu mähen. Im Anschluss an die Bodenvorbereitung werden heimische, standortgerechte und herkunftsgesicherte Laubgehölze angepflanzt.

Zum sich nördlich anschließenden Acker werden Sträucher als Waldrand gesetzt. Dieser hat eine Breite von 5 m, diesem vorgelagert ist ein Krautsaum in einer Breite von 2 m. Für den Waldrand sind die nachfolgenden Straucharten zu verwenden: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeine Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*). Für die eigentliche Aufforstung sind die Arten Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Winterlinde (*Tilia cordata*) zu verwenden. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Verbisschutzzaun zu sichern. Die Waldbauempfehlungen des Landes Sachsen-Anhalt sind zu beachten. Vor Umsetzung der Maßnahme ist diese mit der Unteren Forstbehörde des Landkreises Stendal und dem zuständigen Betreuungsförstamt abzustimmen und bei der Unteren Forstbehörde ein Antrag auf Erstaufforstung zu stellen.

Durch Nachbesserungen, Schutz- und Pflegemaßnahmen ist sicherzustellen, dass eine gesicherte Kultur entsteht. Das heißt, dass mindestens 80 % des gesetzten Pflanzmaterials gleichmäßig auf der Fläche verteilt nach Ablauf der 5-jährigen Entwicklungspflege vorhanden sein müssen und keine weiteren Schäden und Arbeiten zur Erreichung des Kulturerfolges zu erwarten sind.

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

## 3.3 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 m<sup>2</sup>. Von diesem werden 1.005 m<sup>2</sup> für die Erstaufforstung eines Laubmischwaldes verwendet.

Zur Umsetzung der Maßnahme ist der Boden tiefgründig zu lockern, ggf. ist vorab die Fläche zu mähen. Im Anschluss an die Bodenvorbereitung werden heimische, standortgerechte und herkunftsgesicherte Laubgehölze angepflanzt.

Zum sich nördlich anschließenden Acker werden Sträucher als Waldrand gesetzt. Dieser hat eine Breite von 5 m, diesem vorgelagert ist ein Krautsaum in einer Breite von 2 m. Für den Waldrand sind die nachfolgenden Straucharten zu verwenden: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeine Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*). Für die eigentliche Aufforstung sind die Arten Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Winterlinde (*Tilia cordata*) zu verwenden. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Verbisschutzzaun zu sichern. Die Waldbauempfehlungen des Landes Sachsen-Anhalt sind zu beachten. Vor Umsetzung der Maßnahme ist diese mit der Unteren Forstbehörde des Landkreises Stendal und dem zuständigen Betreuungsförstamt abzustimmen und bei der Unteren Forstbehörde ein Antrag auf Erstaufforstung zu stellen.

Durch Nachbesserungen, Schutz- und Pflegemaßnahmen ist sicherzustellen, dass eine gesicherte Kultur entsteht. Das heißt, dass mindestens 80 % des gesetzten Pflanzmaterials gleichmäßig auf der Fläche verteilt nach Ablauf der 5-jährigen Entwicklungspflege vorhanden sein müssen und keine weiteren Schäden und Arbeiten zur Erreichung des Kulturerfolges zu erwarten sind.

Mit der Durchführung der Ersatzmaßnahme E1 wird in Verbindung mit der Ausgleichsmaßnahme A1 auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Planes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ der Ausgleich für das Allgemeine Wohngebiet vollständig erbracht.

# 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. 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 Geländeaufhöhung und Verdichtung des aufgebrauchten Materials nach Abschluss der Untersuchung.

# Präambel

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 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).  
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 (Kommunalrechts-reformgesetz) 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).

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966) geändert worden ist.

# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bbauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die ortsübliche 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 ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den.....

Andreas Brohm  
Bürgermeister Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

# Verfahrensvermerke

## Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat in ihrer Sitzung am ..... dem Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lüderitz 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 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ mit Begründung und Umweltbericht hat vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den.....

Andreas Brohm  
Bürgermeister Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

## Abwägungsbeschluss

Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der berührten 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 berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gefasst.

Das Abwägungsprotokoll zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange ist Bestandteil des zuvor genannten Beschlusses. Dieses ist als Anlage dem Beschluss beigefügt.  
Tangerhütte, den .....

Andreas Blohm  
Bürgermeister der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

## Satzungsbeschluss

Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat in seiner Sitzung am ..... den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lüderitz 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 Bauordnungsamt/Kreisplanung des Landkreises Stendal hat den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Verfügung vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den.....

Andreas Blohm  
Bürgermeister der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

## Ausfertigungsvermerk

Der vorzeitige vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ wird hiermit ausgefertigt.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den.....

Andreas Brohm  
Bürgermeister Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

# Verfahrensvermerke

## Wirksamwerden

Die Erteilung der Genehmigung/der Satzungsbeschluss des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen 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 vorzeitige vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ ist am ..... wirksam geworden.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den.....

Andreas Brohm  
Bürgermeister Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

## Geltendmachung der Verletzung

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Biogasanlage Lüderitz" sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung gemäß § 214 beim Zustandekommen des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ nicht geltend / geltend gemacht worden.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den.....

Andreas Brohm  
Bürgermeister Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

# 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“

- Entwurf -

- Teil A Kartenteil -

Planzeichnung	Maßstab:	Blattgröße:	Karten-Nr.:
	1: 500	84 cm x 78 cm	2

Aufgestellt : Hohenberg-Krusemark, Dezember 2017

**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](mailto:stadt.land@t-online.de)  
Internet: [www.stadt-und-land.com](http://www.stadt-und-land.com)

Vom Auftraggeber geprüft und freigegeben:

## **Teil B Textteil**

Teil I Begründung

Teil II Umweltbericht

## Teil B Begründung

### Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung .....	4
1.1	Anlass und Ziel des geplanten Vorhabens.....	4
1.2	Bauleitplanverfahren.....	4
1.3	Raumordnerische Ziele und Planungsvorgaben .....	5
1.3.1	Landesentwicklungsplanung .....	5
1.3.2	Regionalplanung .....	6
1.3.3	Bauleitplanung .....	9
1.3.4	Handlungsrichtlinie/Anpassungsstrategie Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte.....	9
2	Rechtsgrundlagen.....	10
3	Demografische Entwicklung der Ortsteile Lüderitz/ Groß Schwarzlosen und Begründung des geplanten Vorhabens .....	11
3.1	Demografische Entwicklung der Ortsteil Lüderitz.....	11
3.2	Begründung des geplanten Vorhabens .....	13
4	Allgemeine Angaben zum geplanten Vorhaben.....	16
5	Kartengrundlage .....	17
6	Inhalt des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	17
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	18
7	Technische Infrastruktur.....	18
7.1	Geländegestaltung .....	18
7.2	Verkehrstechnische Erschließung .....	19

7.3	Ver- und Entsorgungsanlagen .....	19
7.4	Löschwasserversorgung.....	20
7.5	Nebenanlagen .....	20
8	Boden .....	21
9	Denkmalschutz .....	21
10	Altlasten .....	21
11	Kampfmittel.....	22
12	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	22
13	Immissionsschutz/ Umweltauswirkungen .....	23
13.1	Schallimmissionen.....	24
13.2	Geruchsimmissionen .....	25
14	Nachrichtliche Übernahmen .....	26
15	Textliche Festsetzungen .....	27
16	Kosten/Finanzierung .....	34
17	Flächenbilanz.....	34
18	Literaturverzeichnis .....	35

## Anhang

*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

ECO-Cert, Prognosen, Planung und Beratung zum technischen Umweltschutz: Geruchsimmissionsprognose Tierhaltungsanlage und Biogasanlage Lüderitz, Stand: 18.07.2017

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

Aktennotiz zum Telefonat mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Stendal, Herrn Mösenthin am 17.11.2017

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohnerstatistik der Ortsteile Lüderitz/Groß Schwarzlosen 2011-2016.....	11
Tabelle 2: Ergebnis der 6. Bevölkerungsentwicklungsprognose .....	12

# 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 (17.11.1997), Demker (28.08.1996), Grieben (20.05.1997), Jerchel (08.02.1997) und Tangerhütte (22.02.1993) vor.

Grundlage für die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan Wohngebiet Lüderitz „Am Wasserwerk“ gemäß § 8 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 Abs. 1 BauGB.

Mit der Umsetzung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ soll dem demographischen Wandel in den Ortsteilen Lüderitz/Groß Schwarzlosen entgegengesteuert werden. Wichtigstes Ziel des Vorhabens ist der Erhalt der örtlichen Infrastruktur, die einen entscheidenden Einfluss auf die Lebensqualität der Bevölkerung hat.

## 1.2 Bauleitplanverfahren

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 beigelegt.

## **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). Für die Ortsteile Lüderitz und Groß Schwarzlosen wurde ein Beschluss für die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes gefasst. Das Verfahren ruht derzeit.

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. Aufgrund der fortgeschrittenen Planungen ist davon auszugehen, dass durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte der Satzungsbeschluss gefasst wird.

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.

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 1 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)

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 Demografische Entwicklung des Ortsteiles Lüderitz und Begründung des geplanten Vorhabens

#### 3.1 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 Ortsteile Groß Schwarzlosen und Stegelitz. Einen Überblick zur Einwohnerentwicklung gibt die nachfolgende Tabelle.

**Tabelle 1: Einwohnerstatistik der Ortsteile Lüderitz, Groß Schwarzlosen und Stegelitz 2011-2016**

Jahr	Ortsteil	gesamt	männlich	weiblich	Ausländer	Geburten	Sterbefälle
2011	Lüderitz	392	191	201	2	0	4
	Groß Schwarzlosen	562	288	274	1	1	6
	Stegelitz	98	49	49	0	1	1
<b>Σ 2011</b>		<b>1.052</b>	<b>528</b>	<b>524</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>11</b>
2012	Lüderitz	381	185	196	2	2	2
	Groß Schwarzlosen	566	285	284	1	3	2
	Stegelitz	95	46	49	0	0	0
<b>Σ 2012</b>		<b>1.042</b>	<b>516</b>	<b>529</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>4</b>
2013	Lüderitz	385	185	200	2	5	3
	Groß Schwarzlosen	551	279	272	1	7	6

Jahr	Ortsteil	gesamt	männlich	weiblich	Ausländer	Geburten	Sterbefälle
	Stegelitz	93	45	48	0	1	2
<b>Σ 2013</b>		<b>1.029</b>	<b>509</b>	<b>520</b>	<b>3</b>	<b>13</b>	<b>11</b>
2014	Lüderitz	389	189	200	2	6	1
	Groß Schwarzlosen	544	276	268	1	6	4
	Stegelitz	103	50	53	1	1	0
<b>Σ 2014</b>		<b>1.036</b>	<b>515</b>	<b>521</b>	<b>4</b>	<b>13</b>	<b>5</b>
2015	Lüderitz	389	190	199	5	0	2
	Groß Schwarzlosen	547	279	268	7	3	4
	Stegelitz	104	51	53	0	0	4
<b>Σ 2015</b>		<b>1.040</b>	<b>520</b>	<b>520</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>10</b>
2016	Lüderitz	384	189	195	4	1	1
	Groß Schwarzlosen	538	265	273	1	2	9
	Stegelitz	99	50	49	0	1	1
<b>Σ 2016</b>		<b>1.021</b>	<b>504</b>	<b>517</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>11</b>

Innerhalb des Ortsteils Lüderitz ist im Zeitraum von 2011 bis Ende des Jahres 2016 die Anzahl der Einwohner um 31 Personen zurückgegangen, das entspricht bezogen auf das Jahr 2011 einem prozentualen Anteil von 2,95 %.

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

**Tabelle 2: Ergebnis der 6. Bevölkerungsentwicklungsprognose**

Jahr	gesamt	männlich	weiblich
2011	11.603	5.806	5.797
2012	11.379	5.670	5.709
2013	11.204	5.594	5.610
2014	11.086	5.546	5.540
2015	11.007	5.498	5.509
2016	10.010	5.544	5.466

Aus den Ergebnissen der Tabelle 2 ergibt sich ein prognostizierter Bevölkerungsrückgang in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte um 14 %.

Innerhalb des gleichen Zeitraumes hat der Ortsteil Lüderitz einschließlich der Ortsteile Groß Schwarzlosen und Stegelitz einen tatsächlichen Einwohnerrückgang von lediglich 2,95 % zu verzeichnen. Es ist davon auszugehen, dass dieses Ergebnis auf die vorhandene Infrastruktur des Ortes und die günstige Verkehrsanbindung zurückzuführen ist.

### **3.2 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 geplante 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. Eigentümer der Flurstücke 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 m<sup>2</sup>.

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 eine Fläche von ca. 16.341 m<sup>2</sup>. 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 ggf. 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 Grundflächen-, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse (BauGB § 9 Absatz 1 Pkt. 1, BauNVO §§ 16, 19, 20) 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 1.933 m<sup>2</sup> und für den 2. BA von ca. 2.970 m<sup>2</sup>. Insgesamt haben die überbaubaren Grundstücksflächen eine Größe von 4.903 m<sup>2</sup>. Es ist ein Vollgeschoss zulässig. Die Geschossflächenzahl wird mit I festgesetzt.

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

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.

# **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 ist 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 ist mit einem wasserdurchlässigen Belag bestehend aus Pflastersteinen zu befestigen.

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.

## **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 Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 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.

#### **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 Nebenanlagen**

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

## 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. 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 Geländeaufhöhung und Verdichtung des aufgebrachten 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 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. 8.520 m<sup>2</sup> 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.

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“.

### **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.

#### Beurteilungspegel

Die durch Gewerbelärm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hervorgerufenen Beurteilungspegel überschreiten die WA-Orientierungswerte der DIN 18005 nur im Nachtzeitraum. Die Überschreitung beträgt knapp unter 4 dB. Die durch Sportlärm hervorgerufenen Beurteilungspegel überschreiten die WA-Orientierungswerte ausschließlich im Tageszeitraum.

Gemäß BauNVO § 4 dienen Allgemeine Wohngebiete überwiegend dem Wohnen. Da die Überschreitung der Orientierungswerte lediglich im Tageszeitraum erfolgt, ist die Planung aktiver Lärminderungsmaßnahmen als unverhältnismäßig einzustufen. Es ist passiver Schallschutz im Sinne der DIN 4109 an den äußeren Bauteilen vorzusehen. Damit ist insgesamt von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen.

## 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 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.

**Tabelle 3: Lärmpegelbereiche**

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
		Erf. $R'_w$ des Außenbauteils in dB	
III	61-65	35	30
<sup>1)</sup> 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.

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.

## **13.2 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 m<sup>2</sup> 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 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.

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

## **14 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. 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 Geländeaufhöhung und Verdichtung des aufgebrauchten Materials nach Abschluss der Untersuchung.

## **15 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 ca. 16.341 m<sup>2</sup>. 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 Grundflächen-, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse (BauGB § 9 Absatz 1 Pkt. 1, BauNVO §§ 16, 19, 20) 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 1.933 m<sup>2</sup> und für den 2. BA von ca. 2.970 m<sup>2</sup>. Insgesamt haben die überbaubaren Grundstücksflächen eine Größe von 4.903 m<sup>2</sup>. Es ist ein Vollgeschoss zulässig. Die Geschossflächenzahl wird mit I festgesetzt.

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.

### 1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Die nicht überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebietes werden privatgärtnerisch genutzt.

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

Die nördlich des 2. BA gelegene Fläche wird auf der Grundlage von § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauNVO in Verbindung mit Absatz 6 BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Auf der Fläche wird ein Laubmischwald bestehend aus heimischen Baumarten angelegt. Zu verwenden sind die Arten Hainbuche und Winterlinde. Die Fläche hat insgesamt eine Größe von 8.520 m<sup>2</sup>.

Zur Umsetzung der Maßnahme ist der Boden tiefgründig zu lockern, ggf. ist vorab die Fläche zu mähen. Im Anschluss an die Bodenvorbereitung werden heimische, standortgerechte und herkunftsgesicherte Laubgehölze angepflanzt.

Zum sich nördlich anschließenden Acker werden Sträucher als Waldrand gesetzt. Dieser hat eine Breite von 5 m, diesem vorgelagert ist ein Krautsaum in einer Breite von 2 m. Für den Waldrand sind die nachfolgenden Straucharten zu verwenden: Roter Hartriegel, Gemeine Haselnuss, Eingrifflicher Weißdorn, Hundsrose und Wolliger Schneeball. Für die eigentliche Aufforstung sind die Arten Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Winterlinde (*Tilia cordata*) zu verwenden. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Verbisschutzzaun zu sichern. Die Waldbauempfehlungen des Landes Sachsen-Anhalt sind zu beachten. Vor Umsetzung der Maßnahme ist diese mit der Unteren Forstbehörde des Landkreises Stendal und dem zuständigen Betreuungsförstamt abzustimmen und bei der Unteren Forstbehörde ein Antrag auf Erstaufforstung zu stellen.

Durch Nachbesserungen, Schutz- und Pflegemaßnahmen ist sicherzustellen, dass eine gesicherte Kultur entsteht. Das heißt, dass mindestens 80 % des gesetzten Pflanzmaterials gleichmäßig auf der Fläche verteilt nach Ablauf der 5-jährigen Entwicklungspflege vorhanden sein müssen und keine weiteren Schäden und Arbeiten zur Erreichung des Kulturerfolges zu erwarten sind.

Mit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahme wird der Ausgleich für das geplante Wohngebiet in Verbindung mit der Ersatzmaßnahme E1 vollständig erbracht.

## 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

### 2.1 Erschließung

#### 2.2.1 Verkehrsanbindung

Die Darstellung der Verkehrsanbindung sowie der Zufahrten erfolgt gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11.

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 ist mit einem wasserdurchlässigen Belag bestehend aus Pflastersteinen zu befestigen.

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 8§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 DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 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.

## 2.3 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.

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

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.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume <sup>1)</sup> und ähnliches
		Erf. R <sub>w</sub> des Außenbauteils in dB	
III	61-65	35	30
<sup>1)</sup> 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.

### 3 Naturschutzfachliche Festsetzungen

#### 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 Leitungsgräben anfallender Oberboden ist vor Ort getrennt zu lagern und fachgerecht wieder einzubauen.
- 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. eines Jahres durchzuführen.
- V11 Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.07.)

### 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 m<sup>2</sup>. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Forstbehörde des Landkreises Stendal ist die Erstaufforstung eines Laubmischwaldes durchzuführen.

Zur Umsetzung der Maßnahme ist der Boden tiefgründig zu lockern, ggf. ist vorab die Fläche zu mähen. Im Anschluss an die Bodenvorbereitung werden heimische, standortgerechte und herkunftsgesicherte Laubgehölze angepflanzt.

Zum sich nördlich anschließenden Acker werden Sträucher als Waldrand gesetzt. Dieser hat eine Breite von 5 m, diesem vorgelagert ist ein Krautsaum in einer Breite von 2 m. Für den Waldrand sind die nachfolgenden Straucharten zu verwenden: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeine Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*). Für die

eigentliche Aufforstung sind die Arten Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Winterlinde (*Tilia cordata*) zu verwenden. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Verbisschutzzaun zu sichern. Die Waldbauempfehlungen des Landes Sachsen-Anhalt sind zu beachten. Vor Umsetzung der Maßnahme ist diese mit der Unteren Forstbehörde des Landkreises Stendal und dem zuständigen Betreuungsforstamt abzustimmen und bei der Unteren Forstbehörde ein Antrag auf Erstaufforstung zu stellen.

Durch Nachbesserungen, Schutz- und Pflegemaßnahmen ist sicherzustellen, dass eine gesicherte Kultur entsteht. Das heißt, dass mindestens 80 % des gesetzten Pflanzmaterials gleichmäßig auf der Fläche verteilt nach Ablauf der 5-jährigen Entwicklungspflege vorhanden sein müssen und keine weiteren Schäden und Arbeiten zur Erreichung des Kulturerfolges zu erwarten sind.

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

### 3.3 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 m<sup>2</sup>. Von diesem werden 1.005 m<sup>2</sup> für die Erstaufforstung eines Laubmischwaldes verwendet.

Zur Umsetzung der Maßnahme ist der Boden tiefgründig zu lockern, ggf. ist vorab die Fläche zu mähen. Im Anschluss an die Bodenvorbereitung werden heimische, standortgerechte und herkunftsgesicherte Laubgehölze angepflanzt.

Zum sich nördlich anschließenden Acker werden Sträucher als Waldrand gesetzt. Dieser hat eine Breite von 5 m, diesem vorgelagert ist ein Krautsaum in einer Breite von 2 m. Für den Waldrand sind die nachfolgenden Straucharten zu verwenden: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeine Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*). Für die eigentliche Aufforstung sind die Arten Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Winterlinde (*Tilia cordata*) zu verwenden. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Verbisschutzzaun zu sichern. Die Waldbauempfehlungen des Landes Sachsen-Anhalt sind zu beachten. Vor Umsetzung der Maßnahme ist diese mit der Unteren Forstbehörde des Landkreises Stendal und dem zuständigen Betreuungsforstamt abzustimmen und bei der Unteren Forstbehörde ein Antrag auf Erstaufforstung zu stellen.

Durch Nachbesserungen, Schutz- und Pflegemaßnahmen ist sicherzustellen, dass eine gesicherte Kultur entsteht. Das heißt, dass mindestens 80 % des gesetzten Pflanzmaterials gleichmäßig auf der Fläche verteilt nach Ablauf der 5-jährigen Entwicklungspflege vorhanden sein müssen und keine weiteren Schäden und Arbeiten zur Erreichung des Kulturerfolges zu erwarten sind.

Mit der Durchführung der Ersatzmaßnahme E1 wird in Verbindung mit der Ausgleichsmaßnahme A1 auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Planes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ der Ausgleich für das Allgemeine Wohngebiet vollständig erbracht.

## 16 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.

## 17 Flächenbilanz

Nutzung	Flächen
Überbaubare Fläche	4.200,60 m <sup>2</sup>
Nicht überbaubare Fläche	11.671,20 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche neu	2.005 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche alt	278 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	8.520,20 m <sup>2</sup>
<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>26.675,00 m<sup>2</sup></b>

Die Umsetzung der Ersatzmaßnahme außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt auf einer Fläche von 1.005 m<sup>2</sup>.

## 18 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)

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).

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

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 .....	8
1.2.2	Berücksichtigung der Ziele und Belange des Umweltschutzes.....	9
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltbereiche .....	9
2.1	Flora .....	9
2.1.1	Biotope.....	9
2.1.1.1	Biotop- und Nutzungstypen.....	9
2.1.1.2	Schutzgebiete .....	14
2.1.1.3	Geschützte Biotope.....	14
2.1.2	Heutige potentiell natürliche Vegetation (hpnV).....	14
2.2	Fauna .....	14
2.2.1	Methode.....	14
2.2.2	Ergebnisse.....	15
2.2.3	Bewertung.....	16
2.3	Boden .....	16

2.3.1	Beschreibung des Bodens .....	16
2.3.2	Altlasten .....	17
2.4	Wasser .....	18
2.4.1	Grundwasser .....	18
2.4.2	Oberflächenwasser .....	18
2.4.3	Wasserschutzgebiete .....	18
2.5	Luft und Klima .....	19
2.5.1	Luft .....	19
2.5.2	Klima .....	19
2.6	Landschaftsbild .....	19
2.7	Mensch, einschließlich menschliche Gesundheit .....	20
2.8	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	22
2.9	Wechselwirkungen .....	22
3	Prognose und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens .....	23
3.1	Wirkfaktoren .....	23
3.2	Prognose und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens .....	24
3.2.1	Flora/ Biotope .....	24
3.2.2	Fauna .....	25
3.2.3	Boden .....	25
3.2.4	Wasser .....	26
3.2.5	Luft und Klima .....	27
3.2.6	Landschaftsbild .....	27
3.2.7	Mensch .....	28
3.2.8	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	29
4	Vermeidungsmaßnahmen .....	30
5	Bewertung und Bilanzierung von Eingriff und Kompensation .....	31
5.1	Eingriffsbedingte Wertminderung der Biotoptypen .....	32

5.2	Kompensationsmaßnahmen.....	34
5.2.1	Landschaftspflegerische Zielvorstellungen.....	34
5.2.2	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.....	35
5.2.3	Ersatzmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.....	36
5.2.3	Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen.....	37
6	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	38
7	Zusammenfassung.....	39
8	Literaturverzeichnis.....	43

## 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.....	23
Tabelle 6:	Wirkfaktoren des Vorhabens.....	23
Tabelle 7:	Eingriffsbedingte Wertminderung der Erweiterungsflächen .....	32
Tabelle 8:	Entwicklungsziele von Natur und Landschaft .....	34
Tabelle 9:	Wertsteigerung der Kompensationsflächen.....	37

## Anlagen

Anlage 1      Biotop- und Nutzungstypen

Anlage 2      Ersatzmaßnahme E1

# **1 Einleitung**

Die VMA Kabelbau GmbH beabsichtigt in der Ortschaft 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. 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 Groß Schwarzlosen wird mit dem geplanten Vorhaben Rechnung getragen.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 2,67 ha. Das Allgemeine Wohngebiet hat insgesamt eine Fläche von 15.871,80 m<sup>2</sup>. 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 4.200,60 m<sup>2</sup> und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von 11.671,20 m<sup>2</sup>. Der Anteil der neuen Verkehrsflächen liegt insgesamt bei 2.005 m<sup>2</sup>. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich außerdem ein Teil der Straße „Am Wasserwerk“ mit ca. 278 m<sup>2</sup>. Die verbleibende Fläche von 8.520 m<sup>2</sup> 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 Umweltschutzzielen für die einzelnen Umweltbereiche zusammengefasst.

**Tabelle 1: Ziele des Umweltschutzes**

<b>Schutzgut</b>	<b>Quelle</b>	<b>Umweltschutzziel</b>
Pflanzen und Tiere	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Europäische Vogelschutzrichtlinie (EU-VSRL) Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt FFH-Richtlinie (FFH-RL)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften sowie ihrer Biotope und Lebensstätten</li> </ul>
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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden</li> <li>• Reduzierung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß</li> <li>• Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen</li> <li>• Schutz von Böden, welche die Bodenfunktionen gemäß BBodSchG in besonderem Maße erfüllen</li> </ul>
Wasser	Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erreichen eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers</li> </ul>
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"> <li>• Vermeidung von Beeinträchtigungen von Luft und Klima</li> </ul>
Landschaftsbild	BNatSchG LEntwG LSA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes der Landschaft</li> </ul>
Mensch und menschliche Gesundheit	BImSchG Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) Technische Anleitung (TA) Lärm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz vor/Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Felder, Strahlung und Licht</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz der Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler/archäologischen Fundstellen</li> </ul>

### 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 Biotop- und Nutzungstypen**

##### **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
<b>Gehölze</b>	
<b>Baumreihe</b>	
	<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>
<b>Sonstiges Gebüsch</b>	
	<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>

Biotop (Foto)	Kürzel (Biotopwert), Beschreibung
	<p>HYY (15)                      Sonstiges Gebüsch aus überwiegend nicht heimischen Arten bestehend aus Eschen-Ahorn, Esche, Linde, Heckenrose, Spitz-Ahorn, Holunder, Vogelkirsche und Pflaume</p>
<p><b>Grünland</b></p>	
	<p>GSB (7)                      Scherrasen                      Scherrasen parallel zur Straße am Wasserwerk</p>
<p><b>Ackerbaulich-, erwerbsgärtnerisch- und weinbaulich genutzte Biotope</b></p>	
	<p>AI (5)                      Intensiv genutzter Acker                      Nordöstlicher Bereich des räumlichen Geltungsbereiches</p>

Biotop (Foto)	Kürzel (Biotopwert), Beschreibung
<b>Ruderalfluren</b>	
	<p><b>UDY (5)</b> sonstiger Dominanzbestand aus Brennessel und Glatthafer</p>
	<p><b>URA (14)</b> Ruderalflur gebildet von ausdauernden Arten Fläche nördlich der Wallanlage (zwischen vorhandenem Weg und Wall)</p>
<b>Sonstige Biotope und Objekte</b>	
	<p><b>ZFB (15)</b> Lesesteinhaufen; Ablagerungen im östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches</p>

Biotop (Foto)	Kürzel (Biotopwert), Beschreibung
	<p>ZFC (15)  <b>Anthropogene Ablagerung</b>                      Ziegel, Asbestplatten etc., vermutlich Reste der Bergescheune</p>
<p><b>Siedlungsbiotope / Bebauung</b></p>	
	<p>BWY (0)                      Sonstige Einzelbebauung                      ehemals als Kadaverhaus genutztes Gebäude</p>
<p><b>Befestigte Fläche / Verkehrsfläche</b></p>	
	<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 der 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	
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 beräumen 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.

### **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 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 ein Sportplatz, 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.

### Beurteilungspegel

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

Gemäß BauNVO § 4 dienen Allgemeine Wohngebiete überwiegend dem Wohnen. Da die Überschreitung der Orientierungswerte lediglich im Tageszeitraum erfolgt, ist die Planung aktiver Lärminderungsmaßnahmen als unverhältnismäßig einzustufen. Es ist passiver Schallschutz im Sinne der DIN 4109 an den äußeren Bauteilen vorzusehen. Damit ist insgesamt von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen.

### Lärmpegelbereiche

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

## **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	Landschaftsbild Erholung	Kultur- und sonstige Sachgüter
<b>Mensch</b>			X	X	x	X	x	-
<b>Flora und Fauna</b>		X		x	X	X	X	-
<b>Boden</b>		X	x		X	X	x	-
<b>Wasser</b>		x	X	X		x	x	-
<b>Luft/Klima</b>		X	X	X	x		x	-
<b>Landschaftsbild/Erholung</b>		X	X	x	x	x		-
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>		-	-	-	-	-	-	

**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 von Biogasanlagen, 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	

Wirkfaktor	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Schadstoffemissionen	x		
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 16.341 m<sup>2</sup>. Die überbaubaren Grundstücksflächen haben eine Größe von 4.903 m<sup>2</sup> und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von 11.438 m<sup>2</sup>. Der Anteil der Verkehrsflächen liegt insgesamt bei 1.814 m<sup>2</sup>. Die verbleibende Fläche von 8.520 m<sup>2</sup> 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. 2.005 m<sup>2</sup>, diese Flächen werden als Pflasterflächen ausgebildet. Die überbaubaren Grundstücksflächen haben eine Grundfläche von insgesamt 4.200,60 m<sup>2</sup>. Davon befinden sich 1.288,20 m<sup>2</sup> im 1. BA und 2.912,40 m<sup>2</sup> 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**

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.

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 m<sup>2</sup> 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, 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. 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.

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) ergeben sich aus den vorhandenen Windenergieanlagen des WP Hüselitz und den sich südlich der Biogasanlage befindenden Sportanlagen. Für den räumlichen Geltungsbereich des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ wurden entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen (siehe Begründung, Kapitel 15 Nr. 2.4 Bautechnischer Schallschutz)

Ein Geruchsgutachten wurde für den räumlichen Geltungsbereich des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ ebenfalls erstellt. In diesem Gutachten wurden alle umgebenden Emissionen der bestehenden und geplanten Anlagen der Umgebung berücksichtigt. Durch die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Stendal wurde festgestellt, dass alle relevanten Anlagen berücksichtigt worden sind. 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.

### **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 bodendenkmal-

pflegerische Begleitung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt erforderlich.

In Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutz 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 aufgetragenen 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.
- 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 - Geräuschmissionen - 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.
- V 11 Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. – 30.07)

## **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 7: 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 <sup>2</sup>	Wertminderung nach dem Eingriff
<b>1. Bauabschnitt</b>							
<b>Leitungsschutzstreifen (1.840 m<sup>2</sup>)</b>							
VWA	Umwandlung in Ziergärten	6	AKB	6	0	76	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
<b>Fläche Allgemeines Wohngebiet 4.294 m<sup>2</sup> (ohne Leitungsschutzstreifen)</b>							
HED	Versiegelung von Boden	13	BW	0	-13	565	-7.345
HED	Umwandlung in Ziergärten	13	AKB	6	-7	1.317	-9.219
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

Code vor dem Eingriff	Beschreibung des Eingriffs	Biotop-Wert vor dem Eingriff	Code nach dem Eingriff	Biotop-Wert nach dem Eingriff	Differenz	Fläche m <sup>2</sup>	Wertminderung nach dem Eingriff
VWA	Umwandlung in Ziergärten	6	AKB	6	0	88	0
<b>Straße 1. BA (240 m<sup>2</sup>)</b>							
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
<b>Eingriffsbedingte Wertminderung 1. Bauabschnitt</b>						<b>6.374</b>	<b>-26.399</b>
<b>2. Bauabschnitt</b>							
<b>Straße 2. BA (Fläche insgesamt 1.765 m<sup>2</sup>)</b>							
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	1.028	-3.084
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
<b>Fläche Allgemeines Wohngebiet 9.708 m<sup>2</sup></b>							
HED	Versiegelung von Boden	13	BW	0	-13	86	-1.118
HED	Umwandlung in Ziergärten	13	AKB	6	-7	200	-1.400
HYY	Versiegelung von Boden	15	BW	0	-15	56	-840
HYY	Umwandlung in Ziergärten	15	AKB	6	-9	131	-1.179
UDY	Versiegelung von Boden	5	BW	0	-5	2.076	-10.380
UDY	Umwandlung in Ziergärten	5	AKB	6	+1	4.844	+4.844
URA	Versiegelung von Boden	14	BW	0	-14	340	-4.760
URA	Umwandlung in Ziergärten	14	AKB	6	-8	793	-6.344
VWA	Versiegelung von	6	BW	0	-6	55	-330

Code vor dem Eingriff	Beschreibung des Eingriffs	Biotop-Wert vor dem Eingriff	Code nach dem Eingriff	Biotop-Wert nach dem Eingriff	Differenz	Fläche m <sup>2</sup>	Wertminderung nach dem Eingriff
	Boden						
VWA	Umwandlung in Ziergärten	6	AKB	6	0	130	0
ZAY	Teilversiegelte Straße	5	VSA	2	-3	299	-897
ZAY	Teilversiegelte Straße	5	VSA	2	-3	698	-2.094
<b>Eingriffsbedingte Wertminderung 2. Bauabschnitt</b>							<b>-32.490</b>
<b>Eingriffsbedingte Wertminderung gesamt</b>							<b>-58.889</b>

Insgesamt sind mit der Errichtung des Allgemeinen Wohngebietes in der Ortslage Lüderitz/ Groß Schwarzlosen 58.889 Biotopwertpunkte (BWP) zu kompensieren.

## 5.2 Kompensationsmaßnahmen

### 5.2.1 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

Folgende allgemeine Entwicklungsziele für die Schutzgüter sind zu beachten.

**Tabelle 8: Entwicklungsziele von Natur und Landschaft**

Schutzgut	Entwicklungsziele
Arten und Lebensgemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anreicherung strukturarmer Feldfluren</li> <li>• Entsiegelung nicht genutzter Flächen</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entsiegelung nicht genutzter Flächen</li> <li>• Extensivierung von Grünlandflächen</li> <li>• Schutz gefährdeter Flächen vor Winderosion</li> <li>• Umwandlung von monotonen Nadelwäldern in Mischwälder</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beseitigung nicht erforderlicher Entwässerungsgräben</li> <li>• Offenlegung verrohrter Gräben</li> <li>• minimale Bodenversiegelung</li> <li>• Sanierung von Kleingewässern</li> <li>• Verbesserung der Wasserqualität stark belasteter Oberflächengewässer</li> <li>• Uferbeschaffenheit von Fließgewässern</li> <li>• Verbot der Direkteinleitung von Abwässern in Oberflächengewässer</li> </ul>
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein- und Begrünung von Industrie- und Gewerbeflächen</li> <li>• Immissionsschutzpflanzungen um geruchsintensive Stallanlagen</li> <li>• Förderung von Laubwäldern in Siedlungsnähe zur Verbesserung der Frischluftproduktion</li> </ul>

Schutzgut	Entwicklungsziele
Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Infrastruktur für die landschaftsbezogene Erholung</li> <li>• Eingrünung störender Zweckbauten</li> <li>• Eingrünung von Siedlungsrändern und Wohnumfeld</li> <li>• Entwicklung naturnaher Waldsäume</li> <li>• Anreicherung strukturarmer Agrarlandschaft</li> </ul>

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 „Biogasanlage Lüderitz“ verlagert. Diese werden dementsprechend im vorliegenden Bebauungsplan als Ersatzmaßnahmen festgelegt und ebenfalls in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## 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 m<sup>2</sup>. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Forstbehörde des Landkreises Stendal ist die Erstaufforstung eines Laubmischwaldes geplant.

Zur Umsetzung der Maßnahme ist der Boden tiefgründig zu lockern. Vorab ist die Fläche zu mähen. Im Anschluss an die Bodenvorbereitung werden heimische, standortgerechte und herkunftsgesicherte Laubgehölze angepflanzt.

Zum sich nördlich anschließenden Acker werden Sträucher als Waldrand gesetzt. Dieser hat eine Breite von 5 m, diesem vorgelagert ist ein Krautsaum in einer Breite von 2 m. Für den Waldrand sind die nachfolgenden Straucharten zu verwenden: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeine Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*). Für die

eigentliche Aufforstung sind die Arten Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Winterlinde (*Tilia cordata*) zu verwenden. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Verbisschutzzaun zu sichern. Die Waldbauempfehlungen des Landes Sachsen-Anhalt sind zu beachten. Vor Umsetzung der Maßnahme ist diese mit der Unteren Forstbehörde des Landkreises Stendal und dem zuständigen Betreuungsforstamt abzustimmen und bei der Unteren Forstbehörde ein Antrag auf Erstaufforstung zu stellen.

Durch Nachbesserungen, Schutz- und Pflegemaßnahmen ist sicherzustellen, dass eine gesicherte Kultur entsteht. Das heißt, dass mindestens 80 % des gesetzten Pflanzmaterials gleichmäßig auf der Fläche verteilt nach Ablauf der 5-jährigen Entwicklungspflege vorhanden sein müssen und keine weiteren Schäden und Arbeiten zur Erreichung des Kulturerfolges zu erwarten sind.

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 m<sup>2</sup>. Von diesem werden 1.005 m<sup>2</sup> für die Erstaufforstung eines Laubmischwaldes verwendet.

Zur Umsetzung der Maßnahme ist der Boden tiefgründig zu lockern, ggf. ist vorab die Fläche zu mähen. Im Anschluss an die Bodenvorbereitung werden heimische, standortgerechte und herkunftsgesicherte Laubgehölze angepflanzt.

Zum sich nördlich anschließenden Acker werden Sträucher als Waldrand gesetzt. Dieser hat eine Breite von 5 m, diesem vorgelagert ist ein Krautsaum in einer Breite von 2 m. Für den Waldrand sind die nachfolgenden Straucharten zu verwenden: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeine Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*). Für die eigentliche Aufforstung sind die Arten Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Winterlinde (*Tilia cordata*) zu verwenden. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Verbisschutzzaun zu sichern. Die Waldbauempfehlungen des Landes Sachsen-Anhalt sind zu beachten. Vor Umsetzung der Maßnahme ist diese mit der Unteren Forstbehörde des

Landkreises Stendal und dem zuständigen Betreuungsförstamt abzustimmen und bei der Unteren Forstbehörde ein Antrag auf Erstaufforstung zu stellen.

Durch Nachbesserungen, Schutz- und Pflegemaßnahmen ist sicherzustellen, dass eine gesicherte Kultur entsteht. Das heißt, dass mindestens 80 % des gesetzten Pflanzmaterials gleichmäßig auf der Fläche verteilt nach Ablauf der 5-jährigen Entwicklungspflege vorhanden sein müssen und keine weiteren Schäden und Arbeiten zur Erreichung des Kulturerfolges zu erwarten sind.

Mit der Durchführung dieser Ersatzmaßnahme wird der Ausgleich für die Erweiterung der Biogasanlage vollständig erbracht.

### 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 9: 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 <sup>2</sup>	Wertminderung nach dem Eingriff
<b>A 1 Ausgleichsmaßnahme 3 BA (Waldrand und Laubmischwald)</b>							
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
<b>Wertsteigerung A 1</b>							<b>+57.972</b>

Code vor dem Eingriff	Beschreibung der Maßnahme	Biotop-Wert vor dem Eingriff	Code nach dem Eingriff	Biotop-Wert nach dem Eingriff	Differenz	Fläche m <sup>2</sup>	Wertminderung nach dem Eingriff
<b>E 1 Ersatzmaßnahme „Aufforstung Laubmischwald“</b>							
AI	Intensivacker	5	WRA	20	+15	214	+3.210
AI	Intensivacker	5	XQV	16	+11	791	+8.701
<b>Wertsteigerung E 1</b>							<b>+11.911</b>
<b>Wertsteigerung gesamt</b>							<b>+69.883</b>

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 **10.994 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 des Ortsteils Lüderitz/ 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	<p>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.</p> <p>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.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>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.</p> <p>Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.</p>

## **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)

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).

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 Sachsen-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 Sachsen-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.

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“**

**- Teil B Kartenteil -**

<b>Biotop- und Nutzungstypen</b>	Maßstab: 1:1.000	Blattgröße: 42 cm x 29,7 cm	Karte: 1
Aufgestellt: Hohenberg-Krusemark, August 2017			
<b>Stadt und Land          Planungsgesellschaft mbH          Ingenieure und Biologen</b>			
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			
Vom Auftraggeber geprüft und freigegeben:			





E1 Aufforstung eines Laubmischwaldes  
Gemarkung Groß Schwarzlosen,  
Flur 3, FLS 36/11

# 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“

- Entwurf -

- Teil A Kartenteil -

Kompensationsmaßnahme E1	Maßstab:	Blattgröße:	Karten-Nr.:
	1: 25.000	21 cm x 29,7 cm	2

Aufgestellt : Hohenberg-Krusemark, Dezember 2017

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](mailto:stadt.land@t-online.de)  
Internet: [www.stadt-und-land.com](http://www.stadt-und-land.com)