



Landkreis Stendal – Postfach 10 14 55 – 39554 Hansestadt Stendal

Bauordnungsamt

Auskunft erteilt: Herr Ellmer

Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH
Hauptstraße 36

Dienstsitz:
Arnimer Straße 1-4
39576 Hansestadt Stendal
Zimmer: 124

39596 Hohenberg-Krusemark

Tel.: +49 3931 607338
Fax: +49 3931 213060
E-Mail: bauamt@landkreis-stendal.de

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:
63.03 EII

Datum:
06.09.2017

Aktenzeichen:	63/545/03380-2017	eingegangen: 03.08.2017
Vorhaben:	Vorzeitiger, vorhabenbezogener Bebauungsplan Wohngebiet "Am Wasserwerk" der Ortschaft Lüderitz OT Groß Schwarzlosen gemäß § 8 Abs. 4 BauGB hier: frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Antragsteller:	Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte 39517 Tangerhütte Bismarckstraße 5	
Grundstück:	Tangerhütte, Stadt, Groß Schwarzlosen - Akazienweg	
Gemarkung:	Groß Schwarzlosen	
Flur:	3	
Flurstücke:	36/14 142/36	

Stellungnahme des Landkreises Stendal gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Wasserwerk" der Ortschaft Lüderitz OT Groß Schwarzlosen (Einheitsgemeinde Tangerhütte)

Sehr geehrte Frau Rösicke,

aufgrund Ihrer Aufforderung mit dem Schreiben vom 02.08.2017 (Posteingang: 03.08.2017) teile ich Ihnen nach Prüfung der o. a. Vorentwurfsunterlagen hiermit folgende Hinweise mit:

Bauordnungsamt / Kreisplanung:

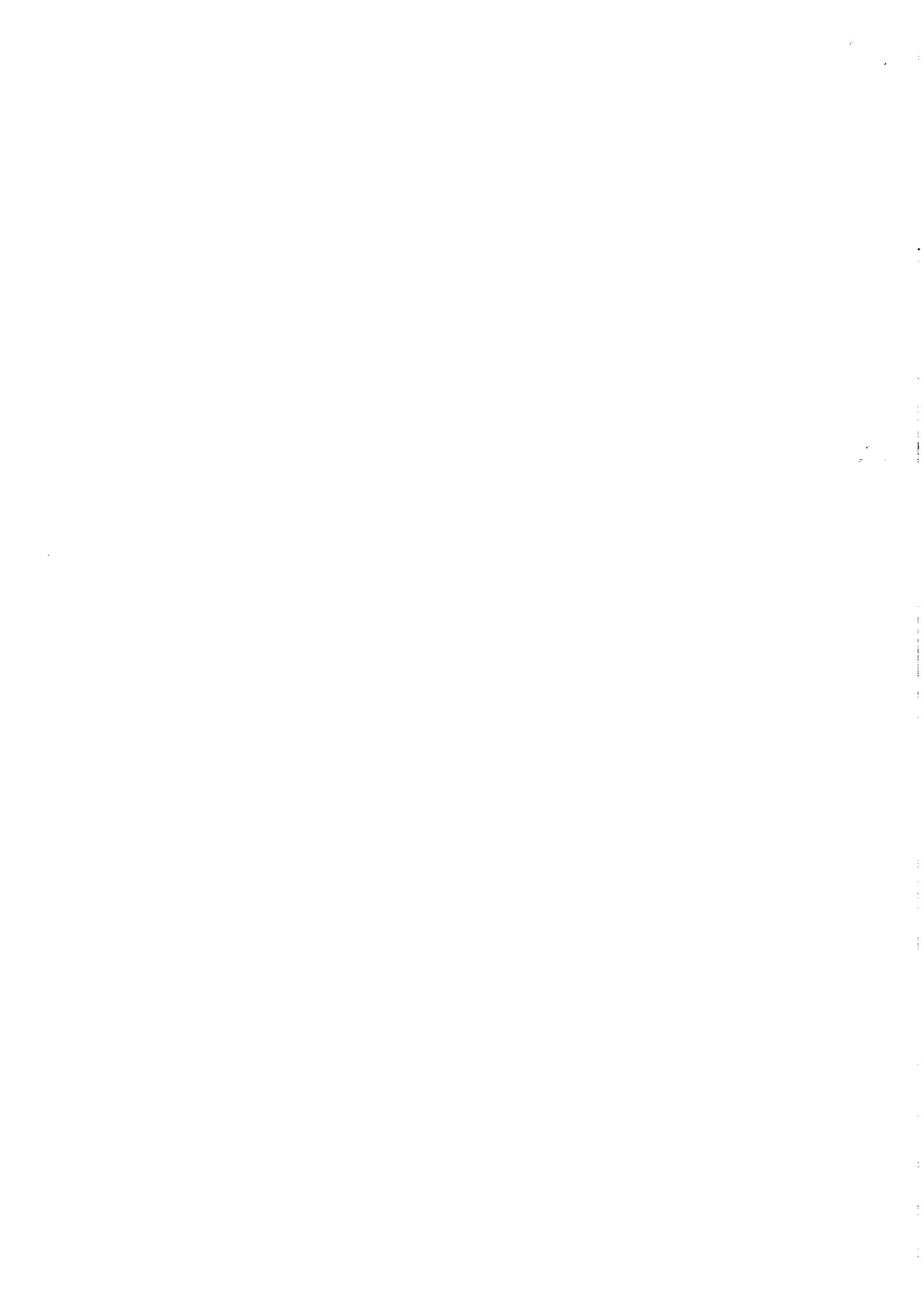
Der Titel des Bebauungsplanes (Wohngebiet "Am Wasserwerk") und die Begründung in Punkt 1.1 lassen den Schluss zu, dass vorrangig Wohngebäude realisiert werden sollen. Hinsichtlich des festgesetzten Mischgebietes wirkt der Titel irritierend.

Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohn- und Gewerbeanlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Hauptnutzungen sind gleichrangig zulässig und stehen als gleichwertige Funktionen nebeneinander; keine darf ein deutliches Übergewicht haben. Dementsprechend ist sowohl eine qualitative als auch quantitative Durchmischung erforderlich. Keine der beiden Hauptnutzungsarten darf die andere verdrängen, so dass deshalb die Zweckbestimmung des Gebietes "umkippt".

Sprechzeiten:	Telefon:	+49 3931 606	Postanschrift:	Hospitalstraße 1-2
Di. u. Do. 09:00 – 12:00 14:00 – 17:00	Fax:	+49 3931 21 3060		39576 Hansestadt Stendal
Straßenverkehrsamt zusätzlich:	Internet:	www.landkreis-stendal.de	Bankverbindung:	Kreissparkasse Stendal
Mo. 09:00 – 12:00 14:00 – 18:00	E-Mail:	kreisverwaltung@landkreis-stendal.de	IBAN:	DE63 8105 0555 3010 0029 38
Fr. 08:00 – 11:00	De-Mail:	poststelle@lksdl.de-mail.de	BIC:	NOLADE21SDL
	EGVP vorhanden*			



* Hinweise für den Zugang für schriftformersetzende elektronische Dokumente unter <http://www.landkreis-stendal.de/de/kontakt.html>



Der Vorhabenträger muss berücksichtigen, dass ab einem Anteil von 50 % Wohnbebauung im Baugebiet der Gebietscharakter i.d.R. kippt und im Einzelfall keine weiteren Wohnnutzungen bauplanungsrechtlich zulässig sind!

Wichtig ist bei der Festsetzung des Baugebietscharakters, dass kein sog. Etikettenschwindel betrieben wird. Es darf nicht ein Baugebiet festgesetzt werden, das in Wirklichkeit nicht gewollt ist, aber vorgeschoben wird, um das eigentliche Planungsziel zu verdecken, etwa um die Schutzwürdigkeit einer in Wirklichkeit alleingepflanzten Wohnbebauung zu verringern. Dies würde einen Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB und damit gegen den Grundsatz der Erforderlichkeit der Bauleitplanung nach sich ziehen.

Ein im Wesentlichen nur zu Wohnzwecken genutzter und künftig zu nutzender Bereich darf nicht als Mischgebiet ausgewiesen werden, um die Schutzansprüche der Wohnbebauung herabzusetzen. Daher ist im Interesse des Vorhabenträgers und der planenden Gemeinde darauf zu achten, dass die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben tatsächlich zu erwarten ist.

Begründung:

Punkt 1.2:

Die städtebauliche Entwicklung ist grundsätzlich auf die Eigenentwicklung auszurichten. Hier anknüpfend ist der Wohnbauflächenbedarf zu konkretisieren (vgl. Ziel 26 LEP-2010 LSA und Grundsatz 5.3.7. des Regionalen Entwicklungsplanes Altmark zur Bedarfsermittlung).

Punkt 1.3:

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

Die angegebene Begründung zur Dringlichkeit ist unzureichend. Die dringlichen Gründe müssen nachgewiesen werden. Diese sind in der Begründung zum vorzeitigen B-Plan zu benennen.

Dringende Gründe liegen grundlegend vor, wenn erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde vermieden werden sollen oder wenn ein im dringenden öffentlichen Interesse liegendes Vorhaben ermöglicht werden soll. Auch ein - nachweisbarer - dringender Wohnungsbedarf kann in diesem Kontext begründet werden.

Punkt 5.1:

Der Begründung folgend werden allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Diese Nutzungsausschlüsse sind städtebaulich zu begründen.

Punkt 5.7:

Wieso wird die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Bauabschnitt titulierte?

Rechtsgrundlagen:

Die BauO LSA ist doppelt aufgeführt.

Die Planzeichenverordnung wurde zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Textliche Festsetzungen:

Die angegebene Rechtsgrundlage zur Art der baulichen Nutzung ist nicht korrekt (analog auch in dem letzten Absatz).

Ferner ist das festgesetzte Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO in der textlichen Festsetzung nicht benannt noch die Rechtsgrundlage angegeben.

Gemäß Punkt 2 der textlichen Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung vorliegend u.a. durch die Geschossflächenzahl bestimmt. Eine festgesetzte Geschossflächenzahl ist der Planzeichnung jedoch nicht zu entnehmen.

Planzeichnung:

Die offene Bauweise - Planzeichen 3.1 - ist unter Punkt 3 der Planzeichenerklärung anzuordnen (gegenwärtig unter Punkt 2 eingegliedert).

Die Maßstabsleiste widerspricht dem angegebenen Maßstab 1: 1.000.

Der Bebauungsplan nach § 12 BauGB beinhaltet regelmäßig die folgenden drei Teile:

- vorhabenbezogener Bebauungsplan,
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP),
- Durchführungsvertrag.

Das kumulative Vorliegen dieser drei Elemente ist unabdingbar. Fehlt es an der inhaltlichen Übereinstimmung der Elemente oder ermangelt es an einem der o. a. Planelemente, so hat dies die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Folge.

Die Verfahrensvermerke sind abschließend zu ergänzen.

Es ist empfehlenswert, die Verfahrensvermerke sowie die textlichen Festsetzungen auf die Planurkunde aufzudrucken. Anlagen zum Bebauungsplan sollten insofern vermieden werden, so dass die Ausfertigung des Plans unproblematisch ist.

Im Weiteren gelten die allgemeinen Verfahrensregelungen für die Aufstellung von Bauleitplänen.

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungsbedürftig.

Bauordnungsamt / Untere Landesentwicklungsbehörde:

Aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde bestehen gegen das o.g. Vorhaben keine Einwände.

Ob es sich hierbei um ein raumbedeutsames Vorhaben im Sinne des § 3 (1) Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) handelt, ist gemäß § 2 (2) Nr. 10 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) von der obersten Landesentwicklungsbehörde (Referat 24, Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt) zu prüfen.

Hinweise zur Raumordnung:

Landesentwicklungsplan (LEP) 2010:

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist für die Fläche kein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet ausgewiesen.

Regionaler Entwicklungsplan (REP) Altmark 2005:

Im Regionalen Entwicklungsplan Altmark 2005 ist die Fläche 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 (Z 5.4.3 REP Altmark).

Die Regionale Planungsgemeinschaft Altmark ist zu beteiligen.

Weitere Hinweise:

Zu Punkt 1.4.1, S. 5f.: Zu den genannten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt kann folgendes Ziel ergänzt werden:

- 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).

Bauordnungsamt / Untere Denkmalschutzbehörde:

Archäologische Belange können von dem o.a. Vorhaben berührt werden.

Im Folgenden ist die erfolgte Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt zu berücksichtigen.

Umweltamt / Sachgebiet Naturschutz und Forsten:

Untere Naturschutzbehörde:

Nach Durchsicht der mir vorliegenden Unterlagen kann das o.g. Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt naturschutzrechtlich nicht abschließend bewertet werden.

Begründung:

Die im Bebauungsplanentwurf zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke befinden sich im Außenbereich der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte in der Ortschaft Groß Schwarzlosen. Die Flurstücke sind kein Bestandteil von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

Für das Vorhaben sind öffentliche Belange des Naturschutzes gegeben und es ist zu prüfen, inwieweit sie dem Vorhaben entgegenstehen.

Gemäß § 14 BNatSchG handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt, da die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändert werden.

Eine Eingriffsfreistellung des Vorhabens nach § 14 Abs. 3 BNatSchG und § 6 NatSchG LSA liegt nicht vor. Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und fällt damit nicht unter die Eingriffsfreistellung des § 18 Abs. 2 BNatSchG.

Nach § 17 BNatSchG bedürfen Eingriffe einer Genehmigung. Die Ermächtigung der Genehmigungsbehörde zur Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergibt sich aus § 17 Abs. 1 BNatSchG.

Laut § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Eingriff durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden (Grundsatz § 13 BNatSchG). Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Die Kompensation von Eingriffen hat im Land Sachsen-Anhalt nach der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell LSA) zu erfolgen.

Eine Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell LSA liegt bisher nicht vor. Erst nach Vervollständigung des Umweltberichts kann seitens der UNB eine fundierte Stellungnahme abgegeben werden.

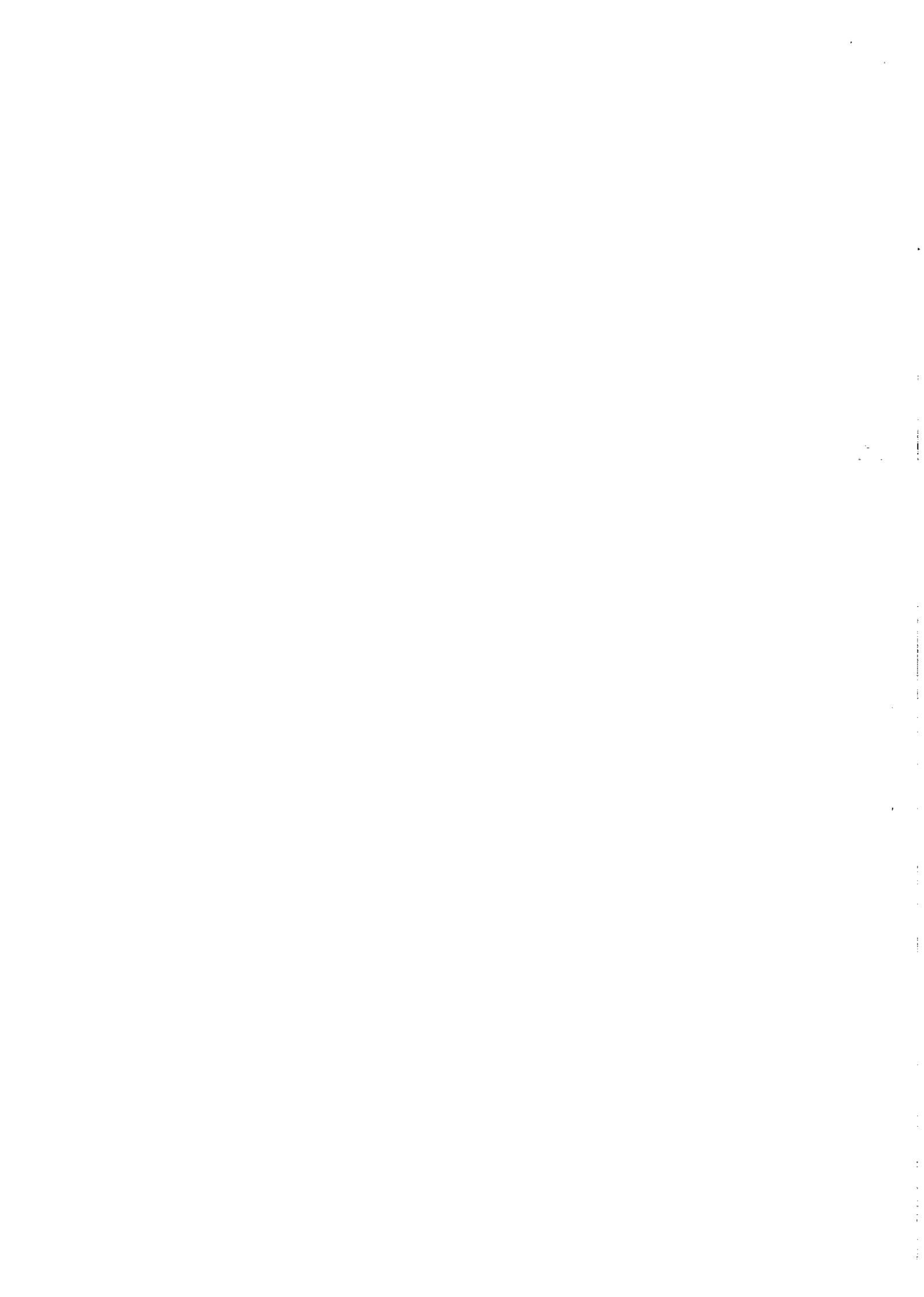
Im Rahmen einer Besprechung am 08.08.2017 wurden die Auswirkungen der Planung und die sich daraus ergebenden notwendigen Vermeidungs- und Minderungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes vorgestellt. Geplant ist eine komplexe Kompensationsmaßnahme, hier: Erstaufforstung auf Bauabschnitt III, die seitens der UNB begrüßt wurde. Zur weiteren Planung der A/E-Maßnahme ist eine Vor-Ort-Begehung gemeinsam mit der Unteren Forstbehörde vorzunehmen. Darüber hinaus sind die Hinweise der Stellungnahme der UFB zu berücksichtigen (Antrag auf Erstaufforstung).

Untere Forstbehörde:

Forstliche Belange sind vom geplanten Vorhaben direkt betroffen. Die Untere Forstbehörde ist im weiteren Verfahren zu beteiligen. Eine abschließende Stellungnahme zum Vorhaben ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht möglich.

Begründung:

Im Vorhabensgebiet befindet sich eine bestockte Fläche. Es ist zu prüfen, ob es sich hierbei um eine Waldfläche handelt. Die bestockte Fläche stockt im Süden des Flurstückes 36/14, Flur 3, Gemarkung Groß Schwarzlosen. Gemäß § 2 (3) Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) sind für Wälder von der Forstbehörde Waldverzeichnisse zum Nachweis der Waldstruktur zu führen. Die Bestockung des Flurstückes 36/14, Flur 3, Gemarkung Groß Schwarzlosen ist im Waldverzeichnis Sachsen-Anhalt als Waldfläche erfasst.



Gemäß § 2 LWaldG ist Wald im Sinne des Gesetzes jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche. Dem Kommentar zum Bundeswaldgesetz von Prof. Ewald Endres (ENDRES, 2014) folgend, sind für die Definition von Wald rechtliche Ausweisungen oder Festsetzungen in Plänen oder amtlichen Registern ohne rechtliche Bedeutung. Frühere Nutzungen sind unerheblich.

Dem Umweltbericht können zu den vorhandenen Gehölzen keine Erläuterungen hinsichtlich der Abgrenzung zu Wald im Sinne des Gesetzes entnommen werden. Der Umweltbericht ist um das Schutzziel Wald zu ergänzen. Es ist fachlich zu prüfen, ob Waldfläche verlustig geht und Waldersatz zu leisten ist.

Hinweis:

Da die Definition von Wald immer auf einer Vor- Ort Einschätzung beruht, wird ein gemeinsamer Vor- Ort Termin im Beisein der unteren Forstbehörde angeraten, um fachlich das Vorhandensein von Wald einzuschätzen. Wald darf nur mit Genehmigung der Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden (§8 LWaldG). Wird Wald in Anspruch genommen, ist ein Antrag auf Waldumwandlung bei der unteren Forstbehörde zu stellen

Die Genehmigung soll zum vollen oder teilweisen Ausgleich nachteiliger Wirkungen führen und insbesondere mit der Auflage zur Erstaufforstung versehen werden. Gemäß § 9 LWaldG bedürfen Erstaufforstungen der Genehmigung der Forstbehörde. Für Erstaufforstungen ist ein Antrag bei der unteren Forstbehörde zu stellen.

Umweltamt / Untere Immissionsschutzbehörde:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB unter anderem die Belange des Umweltschutzes und somit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Den vorliegenden Unterlagen zum Satzungsentwurf ist zu entnehmen, dass die Notwendigkeit der Berücksichtigung von Belangen des Immissionsschutzes bei der Planung erkannt wurde.

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 dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Eine Erörterung dieser im BImSchG verankerten Anforderungen an die Bauleitplanung ist aus den vorgelegten Unterlagen ersichtlich.

Bei einer ausreichenden Trennung unterschiedlicher Nutzungen voneinander kann der Schutz der Nachbarschaft ohne weiteres angenommen werden. Mit einer Prüfung der Norm-Abstände des Abstandserlass (RdErl. des MLU vom 25. 8. 2015 – 33.2/4410) lassen sich Anhaltspunkte dafür erkennen, dass durch Emissionen und sonstigen Auswirkungen von Anlagen in der Nachbarschaft schädliche Umwelteinwirkungen oder unzumutbare Belastungen verursacht werden können. Die Erörterung der Normabstände in den vorliegenden Entwurfsunterlagen ergibt eine Unterschreitung. Im Falle der Unterschreitung der Normabstände trifft der o.g. RdErl. die Regelung, dass unter Zugrundelegung der notwendigen Einzelinformationen (z. B. Emissionskataster, Quellenkonfiguration) durch ein Einzelgutachten – unbeschadet des späteren Immissionsschutzes oder baurechtlichen Genehmigungsverfahrens – geprüft werden kann, ob der vorgesehene Abstand gleichwohl ausreichen wird, um Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohner der benachbarten Wohngebiete oder Misch-, Kern- oder Dorfgebiete zu vermeiden. In diesen Fällen sollen die Immissionsschutzbehörden dem Planungsträger – wenn nicht die Unverträglichkeit der Planung mit den Grundsätzen des Immissionsschutzes von vornherein auf der Hand liegt – empfehlen, ein entsprechendes Einzelgutachten in Auftrag zu geben. Das Gutachten soll die zum Zeitpunkt der Planung absehbare Entwicklung der Betriebe berücksichtigen.

Bezüglich der Geräuschemissionen wurde mit dem Vorentwurf bereits ein Einzelgutachten vorgelegt. Das Gutachten wird als ausreichend beurteilungssicher angesehen. Der Sachverständige geht bei seinen Ermittlungen und Bewertungen davon aus, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete für das Plangebiet gelten. Es wird empfohlen, bereits im Bebauungsplan darauf hinzuweisen, dass die Schutzbedürftigkeit maßgeblicher Immissionsorte im Plangebiet bereits durch die Gemengelage, die sich aus der Anordnung des Plangebietes in unmittelbarer Grenzlage zum Außenbereich ergibt, auch ohne Planung nicht den Werten eines Wohngebietes entsprechen wird. Nach Nr. 6.7 TA Lärm dürfen in solchen Gemengelagen die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nicht überschritten werden.

Es bedarf einer Prüfung durch das Landesverwaltungsamt als zuständiger Überwachungsbehörde, ob der Sachverständige im Gutachten für die benachbarte Biogasanlage zutreffende Annahmen über die vorhandenen Geräuschquellen getroffen hat.

Bezüglich der im Umfeld vorhandenen Windenergieanlagen (WEA) wird auf Seite 10 des Gutachtens angegeben, dass 36 WEA auf das Plangebiet einwirken. In Kapitel 5.3 des Gutachtens wird der Windpark Hüselitz mit 46 Anlagen beziffert. Dies ist irritierend, da den Erläuterungen nicht zu entnehmen ist, warum von 46 WEA in der Windfarm nur 36 WEA auf das Plangebiet einwirken. Es wird vorgeschlagen, hier eine Klarstellung vorzunehmen oder, falls es sich um einen Schreibfehler handelt, diesen zu korrigieren. Tatsächlich sind in der Windfarm 42 Anlagen in Betrieb. 4 weitere Anlagen sind genehmigt, 46 Anlagen verfügen somit über den rechtlichen Status, um eine relevante Vorbelastung darzustellen. Der getroffenen Annahme einer Schallimmissionsvorbelastung von 43 dB(A) über das gesamte Plangebiet kann jedoch gefolgt werden.

Aus dem Gutachten ergibt sich, dass im Nachtzeitraum die ermittelten Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete weitgehend ausschöpfen. Es verbleiben somit nur noch sehr geringe Reserven für die Entwicklung des Umfeldes. Für das Plangebiet selbst ist davon auszugehen, dass gewerbliche Anlagen, deren Betrieb während des Nachtzeitraumes mit Geräuschemissionen verbunden ist, nicht realisiert werden können. Es wird vorgeschlagen, eine entsprechende Festsetzung in den Bauleitplan aufzunehmen. Eine Verlagerung der Konfliktbewältigung in nachgelagerte Zulassungsverfahren bezüglich geräuschemittierender Anlagen, die während des Nachtzeitraumes betrieben werden, wird als kritisch angesehen.

Bezüglich der Geruchsmissionen, denen das Plangebiet durch die benachbarten Anlagen (Stallanlage, Biogasanlage) ausgesetzt sein wird, liegt derzeit noch kein Einzelgutachten vor. Es bleibt daher abzuwarten, ob sich aus den Ermittlungen und Bewertungen mit dem im Vorentwurf angekündigten Geruchsgutachten ergibt, dass der vorgesehene Abstand ausreichen wird, um Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohner des geplanten Baugebietes zu vermeiden. Das Einzelgutachten zu den Geruchsemissionen muss mit dem Planentwurf vorgelegt werden.

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes und der Anlagensicherheit, die nicht in der Zuständigkeit des Landkreises liegen, empfehle ich, im Rahmen des Planungsverfahrens das

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 402 – Immissionsschutz
Ernst-Kamieth-Straße 2, 06112 Halle (Saale).

zu beteiligen.

Umweltamt / Untere Wasserbehörde:

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen zur geplanten Ausweisung des B-Planes „Am Wasserwerk“ keine Einwände.

Das Betrachtungsgebiet befindet sich außerhalb von wasserrechtlichen Schutzgebieten. Oberflächengewässer i.S. des WHG werden nicht berührt.

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Abwasserbeseitigung sollen über die öffentlichen Netze des Wasserverbandes Stendal-Osterburg vorgenommen werden.

Niederschlagswassers, das auf den privaten Grundstücken anfällt, soll durch Versickerung in das Grundwasser eingeleitet oder aufgefangen werden.

Für das im öffentlichen Bereich anfallende Niederschlagswasser sollen erst im weiteren Planungsverlauf Aussagen getroffen werden.

Mit dem Entwurf für den B-Plan muss deshalb gleichzeitig das auf der Grundlage der gültigen technischen Regeln erarbeitete Entwässerungskonzept vorgelegt werden. Dieses muss auch eine Aussage enthalten, ob die vorgesehene Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers tatsächlich möglich ist. Hierbei sind auch die Höhenunterschiede innerhalb des Planungsgebietes zu berücksichtigen, um Beeinträchtigungen anderer Grundstücke durch die Beseitigung des Niederschlagswassers auszuschließen.

Umweltamt / Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde:

Eine Bewertung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohngebiet „Am Wasserwerk“ kann durch die UAB derzeit nicht erfolgen, da keine Angaben zur öffentlichen Abfallentsorgung gemacht wurden. Insbesondere fehlen Angaben zu dem geplanten Wendehammer und zur Entsorgung des Bauabschnitt III.

Straßenverkehrs- und Ordnungsamt / Brand- und Katastrophenschutz:

Brandschutz:

Zu der Bauleitplanung wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

1.

Der erforderliche Löschwasserbedarf richtet sich nach der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung. Für das Mischgebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung von mindestens 800 l/ min für den Zeitraum von mindestens zwei Stunden zu berücksichtigen. Die Löschmittelmenge muss innerhalb des Löschbereiches (maximal 300m zum Objekt) zur Verfügung stehen, hierbei sind die verfügbaren Zufahrten und Wege für die Feuerwehr zu berücksichtigen. Der Einsatz der Feuerwehr wird in der Regel nicht behindert, wenn die Löschwasserentnahmestellen nicht mehr als 75 m zum jeweiligen Objekt entfernt sind.

Das Technische Regelwerk, insbesondere DVGW Arbeitsblätter W 405, W 331 sowie DIN 14220, DIN 14210 und DIN 14230, ist zu berücksichtigen.

§ 3 BauO LSA, § 2 Absatz 2 Ziffer 1 BrSchG, § 3 Absatz 3 Ziffer 13 BauVorlVO, DVGW Regelwerk

2.

Straßen und Flächen für den öffentlichen Verkehr sind so auszuführen, dass diese in Planung und Ausführung anlehnd an die geltenden Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007 MBL. LSA Nr. 21/2011) ausgeführt werden. Die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind umzusetzen.

Sollen Toranlagen oder andere Sperrvorrichtungen (z. B. Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) die Zufahrt in das Wohngebiet regeln, sind die Maßnahmen zur Sicherstellung der Zugänglichkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr mit den zuständigen Behörden des Landkreis Stendal abzustimmen.

§ 5, § 14 Absatz 1 BauO LSA i.V.m. Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007 / MBL. LSA Nr. 45/2014 vom 15. 12. 2014)

3.

Die geplante Wendeanlage ist ausreichend zu bemessen. Als Maßgabe ist der Flächenbedarf eines 3-achsigen Müllfahrzeuges anzusetzen. Die Anordnung der Straße ist insbesondere im Kurvenbereich und im Anschlussbereich der Kurven so herzustellen, dass die Anforderungen gemäß § 5 BauO LSA erfüllt werden.

§ 5 BauO LSA, RAS 06

Kampfmittel:

Der Landkreis ist gemäß § 8 der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM - GAVO) vom 20. April 2015 für diese Aufgaben zuständig.

Bei der Vorüberprüfung wurde festgestellt, dass Kampfmittelverdachtsflächen im Geltungsbereich bestehen.

Der Vorgang wurde zur weiteren Bearbeitung an das Technische Polizeiamt in Magdeburg geschickt. Von dort erhält der Landkreis eine weitergehende Stellungnahme wie weiter zu verfahren ist.

Auf die Dauer der Bearbeitung beim Technischen Polizeiamt hat der Landkreis keinen Einfluss. Die Stellungnahme des Technischen Polizeiamtes ist zu berücksichtigen.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

M. Ellmer

- Bauordnungsamt / Kreisplanung -

