

35

Frau Klähn

Stadt Tangerhütte

11. Sep. 2017

bitte Rücksprache	<input type="checkbox"/>	zu den Akten	<input type="checkbox"/>
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------------



SACHSEN-ANHALT
Ministerium für
Landesentwicklung
und Verkehr

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt •
Postfach 3653 • 39011 Magdeburg

Kopie an BM

Einheitsgemeinde
Stadt Tangerhütte
Bismarckstraße 5

39517 Tangerhütte

Vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Lüderitz
Wohngebiet „Am Wasserwerk“ der Einheitsgemeinde Stadt
Tangerhütte; Landkreis Stendal
hier: **Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2**
LEntwG-LSA

Halle, 06.09.2017
Ihr Zeichen/Ihre Nachricht:

Mein Zeichen/
Meine Nachricht:
24.11-20221/32-00150.1
Bearbeitet von: Frau
Lautenschläger
Tel.:(0345) 514 - 1604
Fax:(0391) 567 - 7510

E-Mail Adresse:
Steffi.Lautenschlaeger@mlv.
sachsen-anhalt.de

Referat 24
Sicherung der
Landesentwicklung

Ernst-Kamieth-Str. 2
06112 Halle(Saale)

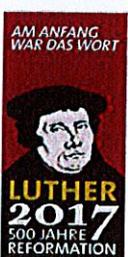
poststelle@mlv.sachsen-
anhalt.de
Internet:
http://www.mlv.sachsen-
anhalt.de

Landeshauptkasse
Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
BIC MARKDEF1810
IBAN
DE21 8100 0000 0081 0015 00

Vorgelegte Unterlagen: B-Plan-Vorentwurf Stand Juli 2017 mit
Begründung und Umweltbericht

Das Plangebiet mit einer Bruttofläche von ca. 2,67 ha befindet sich nördlich der Straße „Am Wasserwerk“ in Groß Schwarzlosen und schließt an eine vorhandene Wohnbebauung an. Groß Schwarzlosen gehört zur Ortschaft Lüderitz (ehemals eigenständige Gemeinde) und ist nunmehr ein Ortsteil der Stadt Tangerhütte.

Die im Planbereich liegenden Grundstücke gehören dem Vorhabenträger, der VMA Kabelbau GmbH. Diese beabsichtigt, gemäß Punkt 1.1 der Planbegründung, auf der Fläche etwa 20-25



SACHSEN-ANHALT.
URSPRUNGSLAND
DER REFORMATION
www.luther-erleben.de

Baugrundstücke zu entwickeln, auf denen vorrangig Eigenheime errichtet werden sollen. In einem 1. Bauabschnitt (BA) sind 6 Baugrundstücke längst der Straße „Am Wasserwerk“ vorgesehen und in einem 2. BA sollen weitere 13 Baugrundstücke folgen. Dieser Anzahl an Baugrundstücken (19) entspricht die in der Planzeichnung ausgewiesene Bauflächenaufteilung. Es ist daher festzustellen, dass die vorgenannte Anzahl von 20-25 Baugrundstücken nicht mit den Aussagen zu den geplanten Bauabschnitten 1 und 2 übereinstimmt. Im Norden des Plangebietes (unzutreffend als Bauabschnitt III bezeichnet) wird eine Fläche von ca. 0,84 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Um die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung zu schaffen, stellte die VMA Kabelbau GmbH bei der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Mit Beschluss vom 21.06.2017 leitete die Einheitsgemeinde das Bebauungsplanverfahren ein.

Der vorliegende Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ sieht als zulässige Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor.

Da für die ehemalige Gemeinde Lüderitz kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vorliegt, beabsichtigt die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als s.g. vorzeitiger Bauleitplan aufzustellen.

Nach Prüfung der mir übergebenen Unterlagen ergeht folgende landesplanerische Stellungnahme:

➤ Landesplanerische Feststellung

Der vorgelegte vorhabenbezogene Bebauungsplan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte ist mit den Erfordernissen der Raumordnung nicht vereinbar.

➤ Begründung der Raumbedeutsamkeit

Gemäß § 3 Nr. 6 ROG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Die Raumbedeutsamkeit der vorliegenden Planung ergibt sich insbesondere aus dem Umfang der geplanten Flächeninanspruchnahme und der Anzahl der möglichen weiteren

Eigenheimgrundstücke/Wohneinheiten und der damit verbundenen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen.

➤ **Begründung der landesplanerischen Feststellung**

Gemäß § 4 Absatz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark (REP Altmark). Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Die Regionale Planungsgemeinschaft Altmark hat als Träger der Regionalplanung den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark (REP Altmark) aufgestellt. Mit der Bekanntmachung in den Amtsblättern der betroffenen Landkreise ist der Plan am 23.03.2005 in Kraft getreten.

Mit dem LEP-LSA 2010 besteht die Notwendigkeit zur Anpassung der Regionalen Entwicklungspläne an die neuen Ziele und Grundsätze der Landesplanung und die Neufestlegung der Grundzentren durch die Regionalpläne. Des Weiteren ist gemäß Z 38 und Z 39 des LEP-LSA 2010 im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Regionalen Entwicklungsplan mit den Kommunen, in denen ein Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums bzw. ein Grundzentrum festgelegt wird, dieses im Einvernehmen mit ihnen räumlich abzugrenzen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Altmark stellt derzeit einen sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ in Ergänzung des REP Altmark 2005 auf. Der 2. Entwurf (Stand Juli 2016) befand sich bis Mitte Oktober 2016 in der Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Planung beinhaltet die Festlegung der Stadt Tangerhütte, wie bereits im REP Altmark 2005, weiterhin als Grundzentrum (Ziffer 5.3.2. Z). Die räumliche Abgrenzung des zentralen Ortes Tangerhütte erfolgt in der Beikarte 17 zum o.g. sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“. Hierzu ist festzustellen, dass sich die räumliche Abgrenzung nur auf das innere Stadtgebiet von Tangerhütte beschränkt und das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ nicht im Bereich der geplanten Abgrenzung des zentralen Ortes liegen wird.

Zentraler Ort ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen

Entwicklung (LEP 2010, Punkt 2.1). Sie sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur sowie Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln (LEP 2010, Punkt 2.1, Z 28). Dabei ist die Entwicklung so auszurichten, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können (LEP 2010, Punkt 2.1. Z 25). In den übrigen, nicht zentralen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP 2010, Punkt 2.1, Z 26). Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt. D.h. im Rahmen der Eigenentwicklung sowie eigenverantwortlichen Aufgabenwahrnehmung ist es jeder Gemeinde zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, weiterzuentwickeln.

Wie bereits dargelegt, wurde der Stadt Tangerhütte im REP Altmark 2005 sowie auch in dem in Aufstellung befindlichen sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ eine zentralörtliche Funktion als Grundzentrum zugewiesen. Demzufolge ist die städtebauliche Entwicklung auf den Verflechtungsbereich des Ortes auszurichten. Der zentrale Ort der Stadt Tangerhütte selbst darf grundsätzlich auch den Bedarf für den übrigen Verflechtungsbereich abdecken. Demgegenüber dürfen in den übrigen Ortschaften bzw. Ortsteilen keine Entwicklungen stattfinden, die über den Eigenbedarf hinausgehen. Bei der weiteren Planung der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist daher vor allem der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur Rechnung zu tragen.

Tatsächlich sollen im Bereich des Ortsteils Groß Schwarzlosen ca. 19 Bauplätze zur Errichtung von Eigenheimen neu geschaffen werden. Ein Nachweis darüber, dass es sich hierbei um die Deckung des Bedarfes der Eigenentwicklung in Groß Schwarzlosen handelt, wurde in den Unterlagen nicht erbracht. Hier wird lediglich darauf verwiesen, dass die Ausweisung neuer Baugrundstücke vor allem der Ansiedlung junger Leute diene, um einen weiteren Bevölkerungsrückgang sowie eine Überalterung der Einwohner in der Ortschaft Groß Schwarzlosen entgegenzuwirken. Darüber hinaus verfüge der Ort über eine gute Anbindung an die B 189 und geplante Nordverlängerung der A 14.

Analysiert man die Angaben des Statistischen Landesamtes zur Bevölkerungsentwicklung der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, so ist ein stetiger Rückgang zu verzeichnen. Zukünftig soll die Einwohnerzahl laut der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose bis 2030 weiter sinken. Es ist mit einem Bevölkerungsrückgang von 14,3 Prozent in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte zu rechnen. Im Ortsteil Groß Schwarzlosen wird daher die Erforderlichkeit der Ausweisung eines Wohngebiets in der geplanten Größe aus raumordnerischer Sicht nicht gesehen. Insbesondere fehlt in den Planunterlagen auch eine Analyse, inwieweit im Gemeindegebiet noch freie

Potentiale innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne vorhanden sind bzw. in welchen Bereichen noch Baulücken bzw. Potentiale zur Wohnnutzung innerhalb leerstehender Gebäude bestehen.

Aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde ergibt sich die unklare Situation vor allem auch dadurch, dass für Groß Schwarzlosen (ehemalige Gemeinde Lüderitz) kein Flächennutzungsplan (FNP) vorliegt bzw. die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte noch keinen FNP für das gesamte Gemeindegebiet gemäß § 5 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt hat. Die Aufstellung eines FNP für die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte und die damit verbundene gesamträumliche Betrachtung des Planungsraumes würde Aufschluss darüber geben, wie viel Wohnbauflächenbedarf tatsächlich im Gemeindegebiet besteht und wo dieser ausgewiesen werden soll. Liegt ein FNP noch nicht vor, ist der Bedarfsnachweis auf Bebauungsplan-Ebene zu führen.

Aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde ist ein Bedarf an der Neuausweisung von 19 Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Groß Schwarzlosen nicht zu erkennen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserwerk“ verstößt insoweit gegen das Ziel Z 26 des LEP 2010, wonach in den nicht zentralen Orten die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist. Insofern wird dieser vorgelegten Satzung aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde nicht zugestimmt.

➤ **Rechtswirkung**

Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG.

Anmerkungen:

Gemäß § 8 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) kann ein Bebauungsplan nur aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist (s.g. vorzeitiger Bebauungsplan), wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht wird. Inwieweit diese Gründe hier zutreffen, geht aus der Planbegründung nicht hervor.

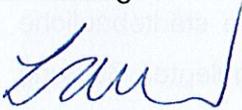
Des Weiteren halte ich die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) aus immissionsschutzrechtlichen Gründen für nicht zulässig. So beabsichtigt die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte aufgrund des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens von der geplanten Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) abzusehen und das gesamte Gebiet als MI festzusetzen. Darüber hinaus entspricht die ausgewiesene Gebietsart eines Mischgebietes nicht dem Planungsziel bzw. den Ansiedlungsabsichten des Vorhabenträgers und der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte zur

Errichtung von (vorrangig) Eigenheimen. In der B-Plan-Begründung wurden keine weiteren Ansiedlungsabsichten für andere Nutzungen aufgezeigt, die der Ausweisung eines Mischgebietes entsprechen würden bzw. die Planung und Festsetzung eines solchen Gebietes rechtfertigen.

Die vorgenannte Sach- und Rechtslage ist durch die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte entsprechend zu überprüfen. Die Klärung planungsrechtlicher Voraussetzungen liegt nicht im Zuständigkeitsbereich der Raumordnung.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Es wird darum gebeten, die oberste Landesentwicklungsbehörde über den weiteren Fortgang des Verfahrens zu informieren.

Im Auftrag



Lautenschläger

Anlage

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474),
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. S. 170),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S.160),
- Regionaler Entwicklungsplan Altmark, veröffentlicht in den Amtsblättern des Altmarkkreises Salzwedel, Jahrgang 11, Sonderamtsblatt vom 23. März 2005 und des Landkreises Stendal, Jahrgang 15, Sonderamtsblatt vom 30. März 2005,
- Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplan Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan „Wind“ für die Planungsregion Altmark, veröffentlicht in den Amtsblättern des Altmarkkreises Salzwedel, Jahrgang 19, Nr. 2 vom 20. Februar 2013 und des Landkreises Stendal, Jahrgang 23, Nr. 4 vom 20. Februar 2013,
- 1. Änderung der Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplan Altmark (REP Altmark 2005) um den sachlichen Teilplan „Wind“ für die Planungsregion Altmark, veröffentlicht in den Amtsblättern des Altmarkkreises Salzwedel, Jahrgang 21, Nr. 3 vom 18. Februar 2015 und des Landkreises Stendal, Jahrgang 25, Nr. 4 vom 18. Februar 2015.

