

Anlage zum Beschluss des Gemeinderates Rogätz über die eingegangenen Bedenken und Anregungen der TÖB zum

Vorhabenbezogenen Bbauungsplan über die Gewerbeansiedlung für therapeutisches Reiten in der Gemarkung Heinrichshorst

Hinweise, Anregungen und Bedenken sind wie folgt eingegangen:

TÖB		Datum	Inhalt	Berück-sichtigung	Begründung / Abwägungsvorschlag
1.	Avacon AG	02.11.16	Keine Anregungen bzw. Bedenken	ja	entfällt
2.	Deutsche Telekom Technik GmbH	07.11.16	In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.	Ja ja	entfällt Merkblatt wird berücksichtigt
3.	K + S Kali GmbH	18.11.16	Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb der Bergwerksfelder der K + S Kali GmbH. Eine Beeinflussung durch den untertägigen Abbau im Grubenfeld Zielitz ist auszuschließen.	ja	entfällt

7.	Landesverwaltungsamt	19.12.16	<p>Aus Sicht des Landesverwaltungsamtes unter Beteiligung der Fachreferate</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obere Immissionsschutzbehörde • Obere Behörde für Wasserwirtschaft • Obere Naturschutzbehörde <p>sind keine Belange der Landesbehörde betroffen. Es wird auf die Stellungnahmen der unteren Behörde des Landkreises Börde verwiesen.</p> <p>Das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzgesetz sind zu beachten.</p>	<p>Ja</p> <p>ja</p>	<p>entfällt</p> <p>Die angegebenen Gesetze werden bei den weiteren Planungen beachtet.</p>
8.	Landkreis Börde FD Kreisplanung	29.11.16	<p>Um das Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sicherzustellen, sind die Grenzen des B-Planes an die Festsetzungen des gültigen FNP anzupassen.</p> <p>Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen sind gänzlich zu überarbeiten.</p> <p>Im Rahmen der Planaufstellung ist auch eine spätere bauliche Entwicklung des geplanten Reittherapiezentrums zu bedenken.</p> <p>Die Oberfläche des künftigen Reitplatzes ist gemäß den Vorschriften aufzuarbeiten.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p> <p>ja</p> <p>ja</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Überarbeitung ist erfolgt</p> <p>wird zur Kenntnis genommen</p> <p>wird in der Planung berücksichtigt</p>

	FD Bauordnung		Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Einwände.	ja	entfällt
			Die Übereinstimmung des Planinhaltes mit den Unterlagen des Bauantrages AZ 2016-03415 muss gegeben sein.	ja	Die Übereinstimmung besteht weitestgehend bzw. der Bauantrag wird nachgebessert.
			Es besteht die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln während der Bauarbeiten. In diesem Fall sind die einschlägigen Sicherheitsmaßnahmen zu ergreifen.	ja	Die eingesetzten Baubetriebe werden entsprechend belehrt.
	FD Natur und Umwelt		Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	ja	entfällt
			Keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken	ja	entfällt
			Die geplante Überdachung des Reittherapieplatzes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Lindhorst-Ramstedter Forst“. Für die Überdachung wurde bei der unteren Naturschutzbehörde eine naturschutzrechtliche Befreiung beantragt und mit Bescheid vom 31.03.2014 (AZ 81/14-703009-4308) bereits erteilt.	ja	wird berücksichtigt
			Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anpflanzung einer 150m ² - Strauchhecke vorgesehen.	ja	Die Hecke als Ausgleichsmaßnahme wird angepflanzt.

		<p>Sofern der geplante PKW-Parkplatz frei zugänglich als Waldparkplatz genutzt werden kann, wird von einem Erhalt der Waldeigenschaft ausgegangen, und eine Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart ist nicht erforderlich.</p>	ja	Der geplante PKW-Parkplatz (6 Stellplätze, davon 2 behindertengerecht) kann allgemein frei zugänglich als Waldparkplatz genutzt werden. Es sind keinerlei Einschränkungen durch Schilder oder Sperrvorrichtungen vorgesehen.
		<p>Die häuslichen Abwässer sind in einer abflusslosen Sammelgrube aufzufangen und ordnungsgemäß zu entsorgen.</p>	ja	wird bei der Planung berücksichtigt
		<p>Das auf dem Grundstück anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück ortsnah zu versickern.</p>	ja	entspricht der vorgesehenen Bauplanung
		<p>Für die Entnahme von Trinkwasser aus einem Brunnen ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu stellen.</p>	ja	Zustimmung des WWAZ liegt vor (s. u.)
		<p>Nach positiver Bescheidung der Freistellung des Trinkwasserversorgungspflichtigen von der Trinkwasserversorgungspflicht und Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis bestehen seitens Trinkwasser / Grundwasser keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.</p>	ja	entfällt
		<p>Das Vorhabengebiet ist Bestandteil des Feldblockes DESTLI 1509120292. Die Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche ist mit dem zuständigen Amt für Landwirtschaft abzustimmen.</p>	ja	siehe Stellungnahme ALFF (unten unter 13.)

	FD Straßenverkehr		Keine Einwände bzw. Hinweise. Die verkehrsbehördliche Zustimmung wird erteilt.	ja	entfällt
9.	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr	14.11.16	Die vorgesehene Planung ist nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend. Eine landesplanerische Abstimmung ist nicht erforderlich.	ja	entfällt
10.	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg	01.12.16	Das Vorhaben ist nicht raumbedeutsam. Die Abgabe einer Stellungnahme ist nicht erforderlich.	ja	entfällt
11.	Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband WWAZ	13.10.16	Ein Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung ist langfristig nicht vorgesehen. Einer Wasserversorgung über den Grundstückseigentümer wird zugestimmt. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ein Anschluss an eine zentrale Schmutzwasserkanalisation ist langfristig nicht vorgesehen. Es wird eine vollbiologische Kleinkläranlage empfohlen.	ja	entfällt

12.	Grundstückseigentümer und Einwohner Heinrichshorst 2, 3, 4 und 5	13.01.17	<p>Die Absender der Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • befürchten einen höheren Stellplatzbedarf als angegeben • erwarten erhöhte Brandschutzanforderungen wegen Lagerung von Heuballen in der Scheune • erwarten, dass auch bei ihren Grundstücken bauliche Veränderungen möglich sein müssen • befürchten eine Erweiterung der Splittersiedlung • lehnen die geplante Gewerbeansiedlung und die bauliche Nutzung als „Sonstiges Sondergebiet BauNVO §11“ ab • befürchten eine deutliche Zunahme von Unruhe und Störungen zum Nachteil der Bewohner von Heinrichshorst 		<p>Auf Grund des Anschreibens der Anwohner wurde eine gemeinsame Aussprache mit dem Bürgermeister, dem Gemeinderat, den beteiligten Nachbarn, der Bauherrenfamilie und zeitweise auch mit dem Planer vereinbart. Die Aussprache fand am 06.02.17 statt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass seitens der Anwohner keine gegen den Fortgang des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes relevanten Gründe vorgetragen wurden.</p>
		08.06.17	<p>Durch den Nachbarn Nr. 3 (Herr Blankenburg) mündlich vorgetragene Bedenken beziehen sich auf den Textteil Punkt 4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Insbesondere die Begriffe „Sonstiges Sondergebiet“ und „Tourismus“ führten bei den Anwohnern zu Bedenken, dass mit dem Vorhaben der Familie Bornkampf eine erhebliche Verschlechterung der derzeitigen Wohnsituation eintreten würde.</p>	nein	<p>Am 08.06.17 um 16:30 Uhr fand im Gemeindebüro Rogätz Magdeburger Str. 40 eine Anhörung mit Aussprache statt.</p> <p>Teilnehmer: Herr Jörg Blankenburg als Nachbar Frau Janine Bornkampf als Bauherrin Herr Kai Bornkampf Herr Wolfgang Großmann als Mediator Herr Erhard Jahn als Planer</p>

					<p>Die verwendeten Begriffe „Sonstiges Sondergebiet“ und „Tourismus“ stellen auf Verlangen des Planungsamtes den Bezug zum Flächennutzungsplan her und bedeuten nicht, dass Frau Bornkamp ein Tourismusunternehmen betreiben will.</p> <p>Die Betriebsbeschreibung (siehe Punkt 3.2 der Begründung zum Bebauungsplan) gilt unverändert.</p> <p>Damit bestehen seitens der Nachbarn keine Einwände gegen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p>
13.	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte	11.01.17	Gegenüber dem genannten Vorhaben bestehen aus der Abteilung Agrarstruktur und der Fachstelle Landwirtschaft keine Bedenken.	ja	entfällt