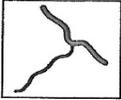


Abwasserverband Haldensleben
„Untere Ohre“
 Körperschaft des öffentlichen Rechts



Burgwall 6 • 39340 Haldensleben
 Tel. 03904-66806
 Fax 03904-668085
 E-Mail: info@avh-untere-ohre.de
 www.avh-untere-ohre.de

AVH „Untere Ohre“ • Postfach 11 44 • 39337 Haldensleben

per E-Mail: t.knoost@elbe-heide.de

Verbandsgemeinde Elbe-Heide
 Bauamt
 Magdeburger Straße 40
 39326 Rogätz

Bearbeiter: Herr Fahrenkamp
 Durchwahl: 03904-6680-74
 e.fahrenkamp@avh-untere-ohre.de

fa2019-057_B-Plan_SLB.docx 12. November 2019

Stellungnahme des Abwasserverbandes Haldensleben „Untere Ohre“ gem. §4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 2 „An der alten Försterei“ in Neuenhofe - Gemeinde Westheide

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Knoost,

mit Schreiben des SLB-Ingenieurbüros für Baumanagement vom 14. Oktober 2019 wird der Abwasserverband Haldensleben „Untere Ohre“ im Zuge einer Trägerbeteiligung um Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung gebeten.

Der Abwasserverband Haldensleben ist im Bereich der hier in Rede stehenden Gemarkung Neuenhofe für die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung zuständig.

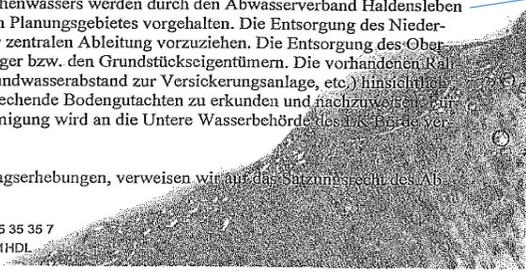
Nach Durchsicht der übergebenen Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass seitens des Abwasserverbandes keine Bedenken gegen den Inhalt des vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplanes bestehen.

Die zentrale, schmutzwasserseitige Entsorgung des nach §4 BauNVO ausgewiesenen Wohngebietes ist über einen neu, im Bereich des öffentlichen Verkehrsraums durch den Erschließungsträger, zu errichtenden Schmutzwasserkanal sicherzustellen. Die angrenzenden abwassertechnischen Anlagen des Verbandes für die zentrale Entsorgung sind hierfür ausreichend dimensioniert. Für die Ableitung des Schmutzwassers hält der Abwasserverband an den möglichen Anschlusspunkten im Bereich der Forststraße (Süden) sowie im Bereich des Luthenbergswegs (Norden) einen Schmutzwasserkanal DN 200 vor. Die vorhandenen Sohlhöhen gewährleisten eine Entwässerung des Gebietes im Freigefälle. Die anfallenden Abwässer werden über vorhandene Pumpwerke des Abwasserverbandes der Kläranlage Hillersleben zugeführt.

Für die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers werden durch den Abwasserverband Haldensleben keine Anlagen im Bereich des ausgewiesenen Planungsgebietes vorgehalten. Die Entsorgung des Niederschlagswassers mittels Versickerung ist einer zentralen Ableitung vorzuziehen. Die Entsorgung des Oberflächenwassers obliegt dem Erschließungsträger bzw. den Grundstückseigentümern. Die vorhandenen Rahmenbedingungen (Bodendurchlässigkeit, Grundwasserabstand zur Versickerungsanlage, etc.) hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit sind durch entsprechende Bodengutachten zu erkunden und nachzuweisen. Für die ggf. notwendige wasserrechtliche Genehmigung wird an die Untere Wasserbehörde des LKR-Bundes verwiesen.

Für die weitere Durchsetzung, wie z.B. Beitragserhebungen, verweisen wir auf das Satzungsrecht des Abwasserverbandes.

Kreissparkasse Börde BLZ: 810 550 00 - Kto-Nr.: 300 35 35 35 7
 IBAN: DE02 8105 5000 3003 5353 57 - BIC: NOLADE21HDL



Stellungnahme der Gemeinde

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis.
 Es ist kein Beschluss erforderlich.

→ Es bestehen keine Bedenken.

→ Hierzu wird unter Pkt. 9 der Begründung Stellung genommen.

Seite 2

Sollten Sie Fragen haben, stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Erik Fahrenkamp
- Technischer Leiter -

1. Stellungnahme vom 12.11.19

2. Stellungnahme vom 11.11.19



HEIDEWASSER
Ein kommunales Unternehmen

HEIDEWASSER GmbH - Postfach 1430 - 39004 Magdeburg

SLB- Ingenieurbüro für Baumanagment
Dipl.- Ing. Stefan Ludwig
Teichstraße 4
39345 Neuenhofe

Sitz:
HEIDEWASSER GmbH
An der Steinkuhle 2
39128 Magdeburg
Telefon 0391.2 89 68 - 0
Telefax 0391.2 89 68 - 99
info@heidewasser.de
www.heidewasser.de

Servicezeiten
Mo – Do 7:00 – 17:00 Uhr
Freitag 7:00 – 15:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen TI-stl	Durchwahl 0391 28968-123	Datum 11.11.2019
--------------	--------------------	-------------------------	-----------------------------	---------------------

Änderung eines Teilbereichs innerhalb des Bebauungsplan Nr. 2 „An der alten Försterei“ in Neuenhofe nach § 13a BauGB vereinfachtes Verfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorliegenden Planung des Bebauungsgebietes nehmen wir wie folgt Stellung:

Diese Stellungnahme gilt nur im Zusammenhang mit der Stellungnahme zum Bebauungsplan „Försterei II“ und muss als Einheit betrachtet werden.

Die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet kann sichergestellt werden.
Die Erschließung sieht eine äußere und innere Erschließung vor.

Die Erschließung ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch unsere Gesellschaft.

Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit uns abzustimmen.

Ein koordinierter Trassenplan und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind uns zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Außerdem ist unserem Unternehmen die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen.

Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden.
Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.

Geschäftsführer Hans-Jürgen Mewes Claudia Neumann Aufsichtsratsvorsitzender Jens Hünerbein	Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015 HRB 106448 Amtsgericht Stendal	Steuernummer 3/102/116/00018 Finanzamt Magdeburg	Bankverbindung Deutsche Kreditbank AG IBAN: DE44 1203 0000 0000 7052 10 BIC: BYLADEM1001	SERVICENUMMER 0391.2 89 68 - 68
--	--	--	---	------------------------------------

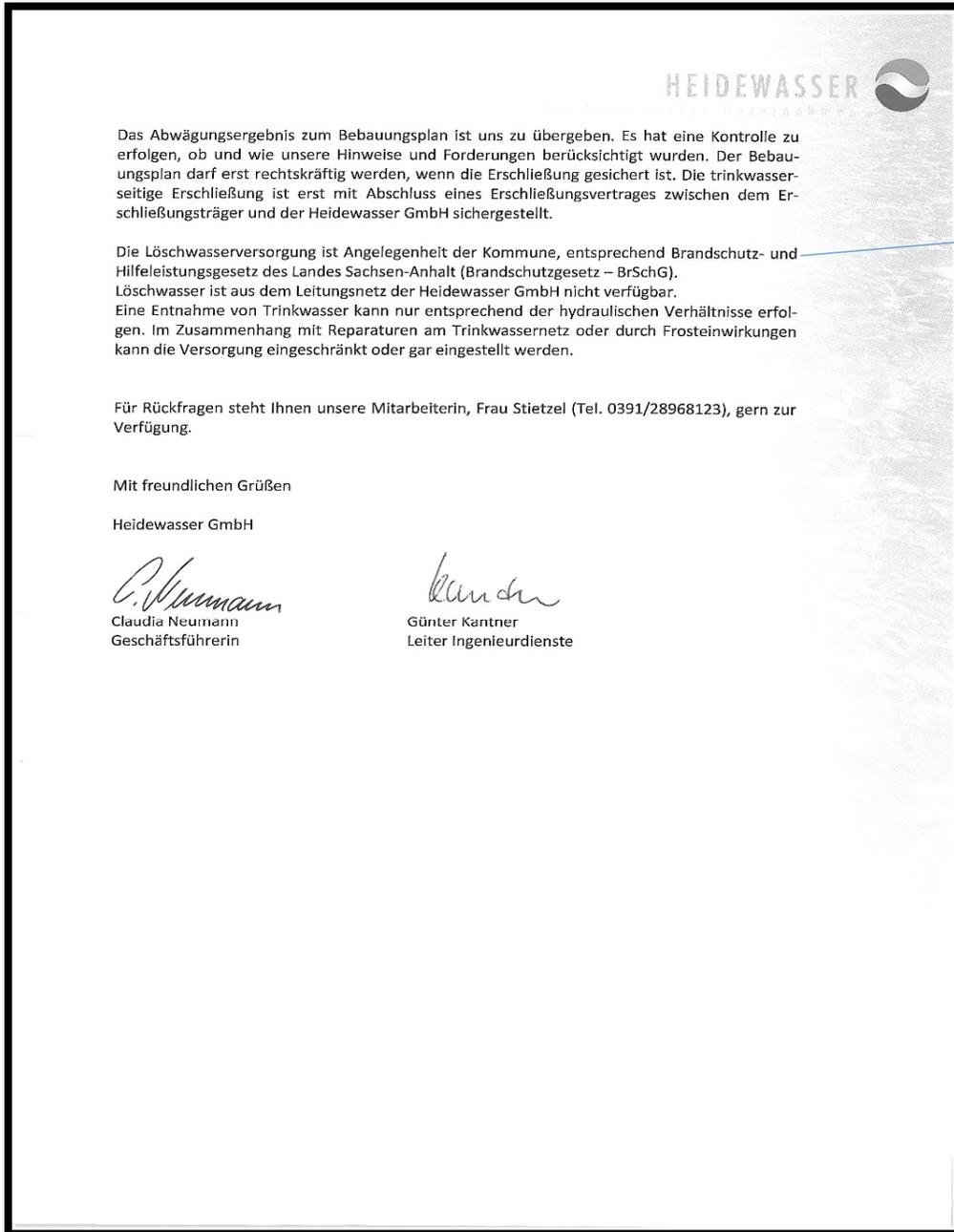
Stellungnahme der Gemeinde

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis.
Es ist kein Beschluss erforderlich.

Es bestehen keine Bedenken.

Die detaillierte Planung des noch zu errichtenden Trinkwassernetzes wurde bereits mit der Heidewasser GmbH abgestimmt.

2. Stellungnahme vom 11.11.19



HEIDEWASSER
GmbH

Das Abwägungsergebnis zum Bebauungsplan ist uns zu übergeben. Es hat eine Kontrolle zu erfolgen, ob und wie unsere Hinweise und Forderungen berücksichtigt wurden. Der Bebauungsplan darf erst rechtskräftig werden, wenn die Erschließung gesichert ist. Die trinkwasserseitige Erschließung ist erst mit Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung ist Angelegenheit der Kommune, entsprechend Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz – BrSchG). Löschwasser ist aus dem Leitungsnetz der Heidewasser GmbH nicht verfügbar. Eine Entnahme von Trinkwasser kann nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Trinkwassernetz oder durch Frosteinwirkungen kann die Versorgung eingeschränkt oder gar eingestellt werden.

Für Rückfragen steht Ihnen unsere Mitarbeiterin, Frau Stietzel (Tel. 0391/28968123), gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Heidewasser GmbH

Claudia Neumann
Geschäftsführerin

Günter Kantner
Leiter Ingenieurdienste

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt, da sich das Gebiet innerhalb des 300m Radius um der Löschwasserzisterne an der Kreuzung Forststraße/Querstraße befindet.

Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass der Versorgungsträger verpflichtet ist, die Entnahme von Löschwasser aus den Versorgungsnetzen zu dulden.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
 Huylandstr. 18, 38820 Halberstadt

SLB-Ingenieurbüro für Baumanagement
 Dipl.-Ing. Stefan Ludwig
 Teichstr. 4
 39345 Neuenhofe

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER PTI 24, Fachref.PPB2, Frank Weber, BLP87019283/19
TELEFONNUMMER 0391 585 2102 email: Frank.Weber02@telekom.de
DATUM 07.11.2019
BETRIFFT Neuenhofe – Bebauungsplan Nr.2 "An der alten Försterei", Änderung eines Teilbereichs

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren und Anfragen Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen der Träger öffentlicher Belange und möchten folgende Hinweise zu o.g. Vorgang geben.

Die Änderungen zum Bebauungsplan Nr. 2 „An der alten Försterei“ in Neuenhofe der Gemeinde Westheide, nehmen wir zur Kenntnis.
 Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.
 Ein Übersichtsplan ist als Anlage beigefügt. Wir bitten Sie, diese Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Werden weitere Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, bitten wir rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit uns, in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur das neue Wohngebiet versorgt werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine große Rolle. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine große Rolle. Eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert.

Verwenden Sie bitte bei Schriftwechsel die im o.g. Anschriftenfeld dieses Schreibens angeführte aktuelle Adresse oder telefonisch über unser Bauherrenberatungsbüro Tel. 08003301903.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
 Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul
 Postanschrift: Huylandstr. 18, 38820 Halberstadt
 Telefon +49 351 474 0, Telefax +49 391 53471806, Internet www.telekom.de
 Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 596 68 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
 Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenis (Vorsitzender), Maria Stottner, Dagmar Vöckler-Busch
 Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Stellungnahme der Gemeinde

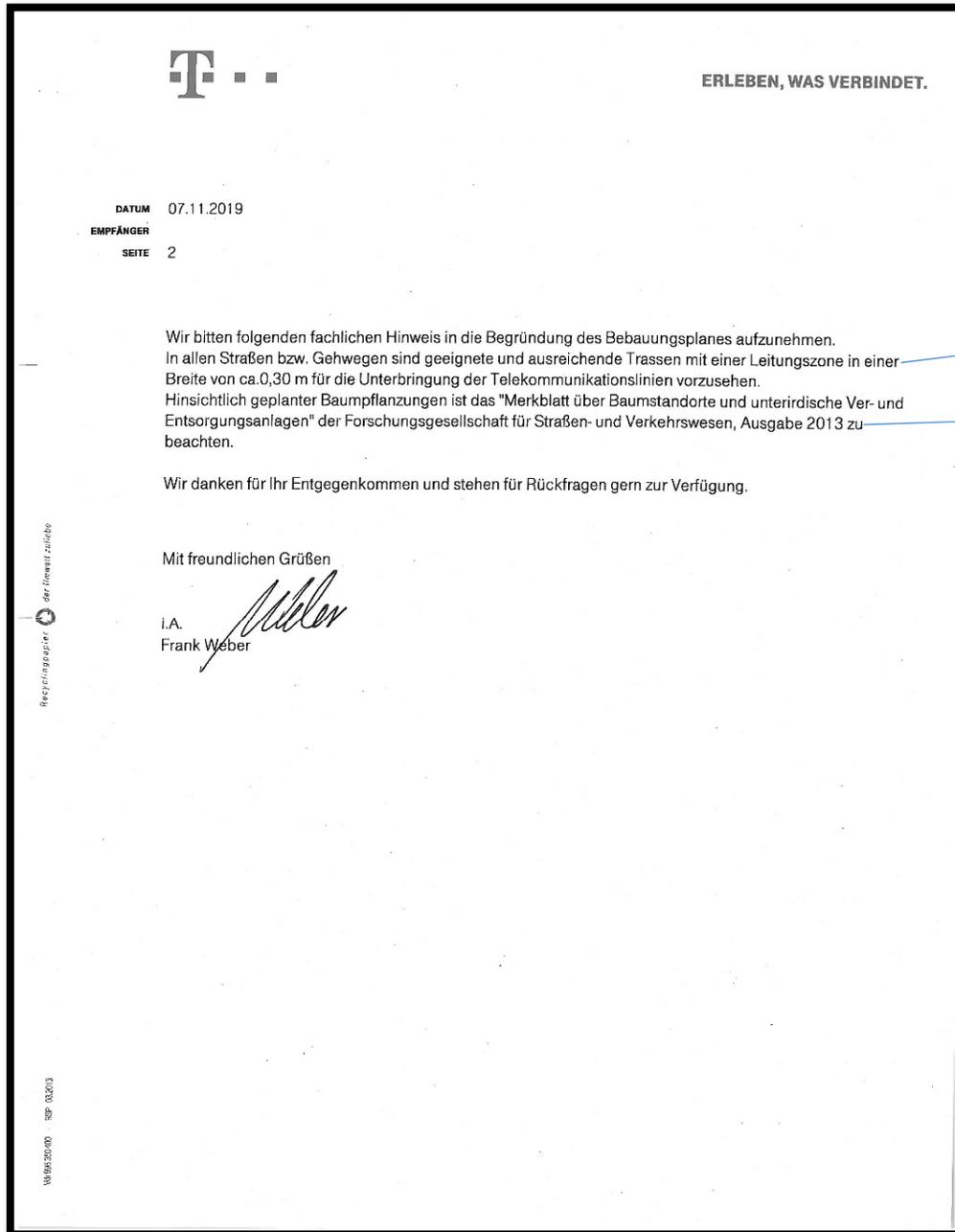
Der Gemeinderat nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

→ Es gibt keine Einwände.

→ Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

3. Stellungnahme vom 07.11.19



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 07.11.2019
EMPFÄNGER
SEITE 2

Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Wir danken für Ihr Entgegenkommen und stehen für Rückfragen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.
Frank Weber

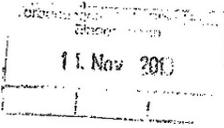
Die erforderliche Leitungszone ist eingeplant.

Die geplanten Baumpflanzungen befinden sich jeweils auf der anderen Straßenseite als die Leitungsverlegung.


SACHSEN-ANHALT

Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
Postfach 158 • 06035 Halle / Saale

Verbandsgemeinde Elbe-Heide
Bauamt
Magdeburger Straße 40
39326 Rogätz



Landesamt für
Geologie und Bergwesen

Dezernat 32
Rechtsangelegenheiten

Änderung eines Teilbereichs innerhalb des Bebauungsplan Nr. 2 "An der alten Försterei" in Neuenhofe

Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 14.10.2019 bat das Ingenieurbüro für Baumanagement Ludwig das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) um eine Stellungnahme im Rahmen der Planungen zur Änderung eines Teilbereichs innerhalb des Bebauungsplan Nr. 2 "An der alten Försterei" in Neuenhofe.

Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten Prüfungen zum o.g. Vorhaben, um Sie auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können.

Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden:

Bergbau

Im Zusammenhang mit der Änderung/Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 2 teilen wir Ihnen mit:

**Sachsen-Anhalt.
Hier macht das
Bauhaus Schule.**
#moderndenken

07.11.2019
32.22-34290-2622/2019-
24151/2019

Herr Häusler
Durchwahl 0345/5212140
E-Mail: stellungnahmen
@lagb.mw.sachsen-anhalt.de

Köthener Str. 39
06118 Halle / Saale

Telefon (0345) 6212-0
Telefax (0345) 622 99 10

www.lagb.sachsen-anhalt.de
poststelle@lagb.mw.sachsen-
anhalt.de

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
Filiale Magdeburg
IBAN DE 21 8100 0000 00 8100 1500
BIC MARKDE33HAN

Stellungnahme der Gemeinde

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

Seite 2/2

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt für das B-Plangebiet nicht vor.

Der gesamte Planungsbereich befindet sich innerhalb des Bergwerkseigentumfeldes „Zielitz II“ Nr. III-A-d/h-614/90/1008 liegt. Rechtsinhaber des Bergbaufeldes ist die K+S Kali GmbH, (Werk Zielitz, Farsleber Straße 1, in 39326 Zielitz). Wir empfehlen, eine Stellungnahme zur Planung vom Inhaber abzufordern.

Die Stellungnahme von K+S liegt bei.

Bearbeiter: Herr Thurm (0345 - 5212 187)

Geologie

Bezüglich des Vorhabens gibt es aus geologischer Sicht nach den derzeitigen Erkenntnissen keine Bedenken.

Es bestehen keine Bedenken.

Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens gibt es keine besonderen Hinweise.

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt.

Oberflächlich stehen mindestens zwei Meter mächtige Kiese und Sande an. Grundwasser ist mit Flurabständen größer zwei Meter zu erwarten, mit Ausnahme im nördlichen Bereich, hier sind Flurabstände kleiner zwei Meter möglich.

Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) einzuholen.

Bearbeiter/-in: Frau Hähnel (0345 - 5212 151), Herr Dr. Balaske (0345 - 5212 180), Herr Schönberg (0391 - 53579 507)

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Häusler


SACHSEN-ANHALT

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Landesamt für
Vermessung
und Geoinformation



SLB- Ingenieurbüro für Baumanagement
Dipl.- Ing. Stefan Ludwig
Teichstraße 4
39345 Neuenhofe

**Änderung eines Teilbereichs innerhalb des Bebauungsplans Nr. 2
"An der alten Försterei" in Neuenhofe, Gemeinde Westheide
Beteiligung und öffentliche Auslegung**

hier: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrter Herr Ludwig,

zur Planung selbst habe ich keine Bedenken oder Anregungen.

Festpunkte des Landes Sachsen-Anhalt sind von dem zukünftigen Baugebiet nicht betroffen.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Elke Michaelis

**Hier macht
das Bauhaus
Schule.**
#moderndenken

ZP 10.2019

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht:
14.10.2019
Mein Zeichen/Meine Nachricht:
V24-6024105/2019

bearbeitet von:
Elke Michaelis

Telefon: 0391 567-3074

**Öffnungszeiten des
Geokompetenz-Centers**
Mo – Fr 8 – 13 Uhr
zusätzlich für Antragsannahme
und Information:
Mo, Mi, Do 13 – 15.30 Uhr
Di 13 – 18 Uhr

Auskunft und Beratung
Telefon: 0391 567-8585
Fax: 0391 567-8686
E-Mail: service.lvermgeo@
sachsen-anhalt.de

Standort Magdeburg
Telefon: 0391 567-7820
Fax: 0391 567-8599
E-Mail:
poststelle.magdeburg.lvermgeo@
sachsen-anhalt.de
Internet: www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de

Landeshauptkasse Sachsen-
Anhalt
Deutsche Bundesbank
IBAN: DE21810000000081001500
BIC: MARKDEF1810
UST-IdNr.: DE 232963370

Stellungnahme der Gemeinde
Der Gemeinderat nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis.
Es ist kein Beschluss erforderlich.

Es bestehen keine Bedenken.

7. Stellungnahme vom 21.10.19


SACHSEN-ANHALT

Landesamt für Umweltschutz
Postfach 200841 06509 Halle (Saale)

zurück an Absender

Fachbereich 2
Abfallwirtschaft /
Bodenschutz /
Anlagentechnik
Wasserwirtschaft

**Informationen zur Änderung der Aufgabenwahrnehmung
„Träger öffentlicher Belange“ (TÖB) im vorsorgenden
Bodenschutz und Datenbereitstellung für das Bodenfunktions-
bewertungsverfahren des LAU**

Halle (Saale), d. 10.10.2019
Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: TÖB_2019
Bearbeitet von: Fr. Bischoff
Tel.: (03 45) - 57 04 462
E-Mail: margret.bischoff@lau.mlu.sachsen-anhalt.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landesamt für Umweltschutz (LAU) war bis zum **31.05.2012** mit der Wahrnehmung der Aufgabe als Träger des öffentlichen Belangs Bodenschutz betraut.
Diese Aufgabe wird nun von den gemäß § 18 Abs. 1 BodSchAG LSA zuständigen Unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte wahrgenommen.
Den Unteren Bodenschutzbehörden wurde zwischenzeitlich zur Wahrnehmung dieser Aufgabe ein standardisiertes Verfahren zur Bodenfunktionsbewertung (BFBV-LAU) einschließlich Arbeitshilfen zur Verfügung gestellt, um zu gewährleisten, dass die Bewertung von Böden im Land Sachsen-Anhalt nach einheitlichen Kriterien erfolgt.
Das o.g. Verfahren basiert auf dem bereits seit 1998 durch das LAU angewendeten Bodenfunktionsbewertungsverfahren, wurde mehrfach überarbeitet und stellt auf die Bewertungskriterien Ertragsfähigkeit, Naturnähe, Wasserhaushaltspotenzial sowie die Betrachtung der Böden als Archive der Kultur- und Naturgeschichte ab, woraus eine Gesamtbewertung für das jeweilige Gebiet abgeleitet werden kann.
Die vorläufige Handlungsempfehlung zum BFBV-LAU ist auf der Internetseite des LAU: <http://www.lau.sachsen-anhalt.de/bodenwasser-abfall/bodenschutz/bodenfunktionsbewertung/> eingestellt und kann von dort heruntergeladen werden.

Sie erhalten hiermit die von Ihnen im LAU eingereichten Unterlagen zurück.

Reideburger Straße 47
06116 Halle (Saale)
Telefon: (03 45) 57 04 - 0
Telefax: (03 45) 57 04 - 405
www.lau.sachsen-anhalt.de

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
Filiale Magdeburg
BIC MARKDEF1810
IBAN DE2181030000001001500

Stellungnahme der Gemeinde

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

Das Landesamt für Umweltschutz ist nicht mehr Zuständig.
Stellungnahme des zuständigen Landkreises liegt bei.



SACHSEN-ANHALT
Ministerium für
Landesentwicklung
und Verkehr

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt
Postfach 3693 • 39011 Magdeburg

Verbandsgemeinde Elbe-Heide
Bauamt
Magdeburger Straße 40
39326 Rogätz

12. Nov. 2019

Bauleitplanung der Gemeinde Westheide, OT Neuenhofe; Landkreis Börde
Hier: Landesplanerische Abstimmung

Halle, 08.11.2019
Ihr Zeichen/Ihre Nachricht:

Mein Zeichen/
Meine Nachricht:
24.31
Bearbeitet von: Frau Winzer
Tel.: (0345) 6912 - 814
Annett.winzer@mlv.sachsen-anhalt.de

Referat 24
Sicherung der
Landesentwicklung

Neustädter Passage 16
06122 Halle (Saale)
poststelle@mlv.sachsen-anhalt.de
Internet:
http://www.mlv.sachsen-anhalt.de

Landeshauptkasse
Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
IBAN
DE24 8500 0000 0001 0015 00
BIC MARKDEF3310

Mit Schreiben vom 01.10.2019 übersandten mir das Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung den Bebauungsplan „Südwestlich Krugbergstraße“ und mit Schreiben vom 14.10.2019 das Ingenieurbüro für Baumanagement die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der alten Försterei“ und den Bebauungsplan „Försterei II“ zur landesplanerischen Abstimmung.
Nach Prüfung der Unterlagen stelle ich fest, dass die vorliegenden Planungen teilweise vom wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide abweichen.
Das betrifft im Einzelnen:
• Bebauungsplan „Südwestlich Krugbergstraße“ in Neuenhofe (Größe des Plangebietes 0,57 ha, 5 WE geplant)
Im FNP ist nur der nördliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche ausgewiesen (0,09 ha). Die anderen Flächen sind als Grünfläche dargestellt.
In der Begründung zur Notwendigkeit des Plangebietes und der Abweichungen zum FNP wird folgendes ausgeführt: „Durch die Bereitstellung von 5 Bauplätzen kann zunächst die Erweiterung der Erschließungsanlagen im Bebauungsplan „An der alten Försterei“

**Hier macht
das Bauhaus
Schule.**
#moderndenken

Stellungnahme der Gemeinde

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis. Den Anregungen wurde gefolgt und eine aktuelle "Wohnbauflächenbedarfsberechnung für die Gemeinde Westheide bis 2030" aufgestellt, welche mit der obersten Landesentwicklungsbehörde abgestimmt wurde, woraufhin am 31.01.2020 erneut Stellung bezogen wurde (ab Seite 16).

Seite 2 von 4

zurückgestellt werden. Eine Umsetzung des BP ist zeitnah nicht absehbar. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen."

- Änderung des Bebauungsplanes „An der alten Försterei“ in Neuenhofe (Größe des Planänderungsgebietes: 1,26 ha, 16 WE geplant)

Im FNP ist das Änderungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt mit folgender Begründung: „Im Baugebiet An der alten Försterei (17 freie Baugrundstücke) soll durch die Zusammenlegung von Grundstücken die Baudichte so angepasst werden, dass insgesamt 10 Bauplätze weniger entstehen.“

Die vorliegende Planung weicht hinsichtlich der Anzahl der geplanten WE von den Aussagen in der Begründung zum FNP erheblich ab.

- Bebauungsplan „Försterei II“ in Neuenhofe (Größe des Plangebietes 0,55 ha, keine Angaben zu den geplanten WE)

Im FNP ist dieses Plangebiet als Grünfläche dargestellt.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird folgendes zu Notwendigkeit der Planung dargelegt.

„Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Angebote zur kleinmaßstäblichen Wohnbebauung für die Bürger der Gemeinde Neuenhofe geschaffen werden.“ Die Abweichungen gegenüber dem FNP wurden nicht begründet.

Darüber hinaus wurden bereits folgende Bebauungspläne rechtskräftig, die auch von den Darstellungen des FNP abweichen:

- Bebauungsplan „Südlich Krugbergstraße“ in Neuenhofe (Größe des Plangebietes 0,23 ha, 3 WE geplant)

Im FNP ist dieses Plangebiet nachrichtlich als Fläche für Abgrabungen dargestellt. In der Begründung zur Notwendigkeit des Plangebietes und der Abweichungen zum FNP wird folgendes ausgeführt: „Im Flächennutzungsplan war für eine weitere Wohnbauentwicklung die Fläche des Bebauungsplanes „An der alten Försterei“ vorgesehen. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind Erschließungsarbeiten in erheblichem Umfang erforderlich, die bisher nicht erfolgten. Eine Umsetzung des Bebauungsplanes ist zeitnah nicht absehbar. Weiterhin hat die Bauflächenbedarfsberechnung die verbleibenden Grundstücke im Baugebiet Krugbergstücken berücksichtigt. Durch den Verkauf mehrerer Grundstücke jeweils an einen Bauherren sind in der Vergangenheit größere Grundstücke entstanden, so dass im Gebiet weniger Wohngebäude errichtet wurden als in der Bilanzierung angenommen. Zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes städtebaulich erforderlich. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

- Bebauungsplan „Gänsekoppel“ in Neuenhofe (Größe des Plangebietes 0,46 ha, keine Angaben zu den geplanten WE)

Im FNP ist dieses Plangebiet als Grünfläche dargestellt.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird folgendes zu Notwendigkeit der Planung dargelegt.

„Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Angebote zur kleinmaßstäblichen Wohnbebauung für die Bürger der Gemeinde

Seite 3 von 4

Neuenhofe geschaffen werden." Die Abweichungen gegenüber dem FNP wurden nicht begründet.

- BP „Neuenhofe nördlich Forststraße“ in Neuenhofe (Größe des Plangebietes 0,67 ha, 3 WE geplant)

Im FNP ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt.

In der Begründung zur Notwendigkeit des Plangebietes und der Abweichungen zum FNP wird folgendes ausgeführt: „Diese Darstellung der innerörtlich gelegenen Fläche erfolgte vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "An der alten Försterei" seit den 90er Jahren bemüht war, die Fläche in die bauliche Nutzung einzubeziehen, dies jedoch am mangelnden Interesse des Eigentümers scheiterte, der die Fläche für die Tierhaltung nutzte. Die Gemeinde hat daher andere, teilweise baulich weniger geeignete Flächen für eine bauliche Nutzung herangezogen und die betroffene Fläche trotz der innerörtlichen Lage als Grünlandfläche dargestellt. Aufgrund des Eigentumsübergangs eröffnete sich die Möglichkeit einer Nutzung durch Wohnbebauung, die den Zielen der Gemeinde Westheide und der Verbandsgemeinde Elbe-Heide entspricht, innerörtliche Flächen bevorzugt zur Deckung des Wohnbedarfes heranzuziehen. Die im Rahmen der Flächennutzungsplanung festgestellten Baulücken im Wohngebiet Krugbergstücken sind inzwischen bebaut oder an Bauwillige veräußert. Durch die Bereitstellung von drei Bauplätzen auf der innerörtlichen Fläche kann zunächst die Erweiterung der Erschließungsanlagen im Bebauungsplan "An der alten Försterei" zeitlich zurückgestellt werden.“

Im Rahmen der Aufstellung des FNP Elbe-Heide wurde eine Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Ortschaften durchgeführt. Für die Ortschaft Neuenhofe wurde ein Bedarf an 9 WE ermittelt, der durch die Bebauungsplangebiete „Krugbergstücken“ (9 freie Baugrundstücke) und „An der alten Försterei“ (17 frei Baugrundstücke) und durch innerörtliche Reserveflächen (6 Baugrundstücke) gedeckt werden kann. Die Gemeinde ging im Rahmen der Aufstellung des FNP davon aus, dass durch Zusammenlegung von Grundstücken weniger Wohneinheiten in den Baugebieten entstehen werden; im Bereich des Baugebietes „An der alten Försterei“, welcher noch nicht erschlossen ist, sollen durch Zusammenlegung von Grundstücken 10 Grundstücke weniger entstehen. Bereits zu dem Zeitpunkt der Aufstellung des FNP ist im OT Neuenhofe von einem Angebotsüberhang auszugehen.

Die nun vorliegenden Planungen und die bereits rechtskräftigen Bebauungspläne, die nicht aus dem FNP entwickelt wurden, weisen eine Fläche von 2,48 ha mit max. 25 WE aus, die den ermittelten Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Neuenhofe bei weitem überschreiten. Die Notwendigkeit zur Ausweisung von weiteren Baugebieten wird damit begründet, dass zur Umsetzung des Bebauungsplanes „An der alten Försterei“ Erschließungsarbeiten in erheblichem Umfang erforderlich sind, die bisher nicht erfolgten und eine Umsetzung des Bebauungsplanes zeitnah nicht absehbar ist. Gleichzeitig wird aber ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „An der alten Försterei“ durchgeführt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass auch hier die Bautätigkeit demnächst aufgenommen werden soll.

Da die Bauleitpläne gemäß § 1 Absatz 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, bitte ich um Darlegungen, inwieweit die o.g. Bebauungspläne dem Ziel Z 26 des LEP-LSA 2010 entsprechen. Danach sind in den Gemeinden, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen, die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. In die Bilanzierung sind die

Seite 4 von 4

bereits rechtskräftigen Bebauungspläne, die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne sowie die Baulücken in der Ortschaft Neuenhofe einzubezieh.

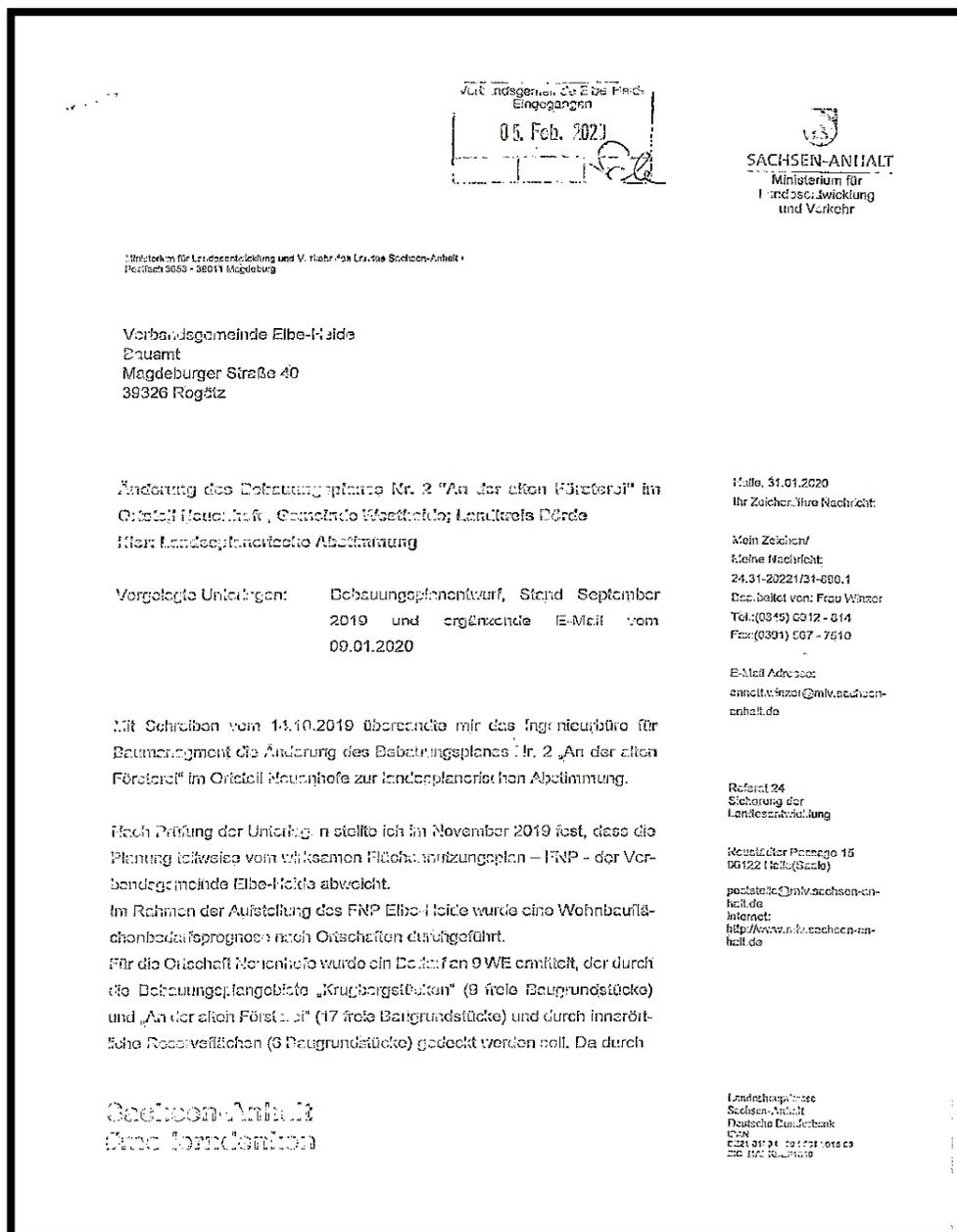
Eine landesplanerische Abstimmung zu den Bebauungsplänen „Südwestlich Krugbergstraße“, Bebauungsplan „Försterei II“ und der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der alten Försterei“ kann erst nach Vorlage der überarbeiteten Unterlagen vorgenommen werden. In den Begründungen zu den Bebauungsplänen ist darzulegen, inwieweit die Plangebiete mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind.

Im Auftrag

Winzer
Winzer

8. Stellungnahme vom 08.11.19

8. Stellungnahme vom 31.01.20



Stellungnahme der Gemeinde

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis.

8. Stellungnahme vom 31.01.20

die rechtskräftigen Bebauungspläne ein Angebotsüberhang an Wohnbauflächen in der Gemeinde Westheide besteht, hat sich die Gemeinde im Rahmen der Ausführung des FNP verpflichtet, eine Anpassung des Bebauungsplanes „An der alten Försterei“ (17 freie Baugrundstücke) in der Art vorzunehmen, dass durch Zusammenlegung von Grundstücken die Daudichte so angepasst wird, dass 10 Bauplätze weniger entstehen. Ein Bedarf für die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen kann aus dem wirksamen FNP nicht abgeleitet werden.

Da die Bauleitpläne gemäß § 1 Absatz 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, habe ich mit Schreiben vom 08.11.2019 einen Nachweis gefordert, inwieweit der o.g. Bebauungsplan dem Ziel Z 26 LEP-LSA 2010 entspricht. Danach sind in den Gemeinden, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen, die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Das Planungsbüro für Stadt-, Regional- und Landesplanung Funke sandte mir per E-Mail vom 09.01.2020 eine Wohnbauflächenbedarfsberechnung bis zum Jahr 2030 auf der Grundlage der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose. Danach ergibt sich aufgrund einer positiveren Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Westheide ein Bedarf von nunmehr 28 Baugrundstücken bis 2030. Da die geplante Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes die Deckung des ermittelten Bedarfs dient, entspricht dies Änderung dem Ziel Z 26 LEP-LSA 2010.

Nicht nachvollzogen werden kann, warum in dem Ortsteil Hillersleben bis zum Jahr 2030 15 Haushalte weniger, im Ortsteil Neuenhofe aber 43 Haushalte mehr erwartet werden. Wenn keine nachvollziehbare Begründung für diese unterschiedliche Entwicklung der Haushalte in den einzelnen Ortsteilen vorgelegt werden kann, ist nur von einem Bedarf von 28 Baugrundstücken, der in den 3 Ortsteilen realisiert werden kann, auszugehen und in der Begründung zum Bebauungsplan auch so auszuführen. Ein Bedarf an 43 Baugrundstücken im Ortsteil Neuenhofe ist derzeit nicht erkennbar.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen durch Zusammenlegung von Grundstücken bedarfsgerechte und der Nachfrage angepasste Grundstücke geschaffen werden. Dadurch reduzieren sich die Baugrundstücke von ursprünglich 25 auf 16 Grundstücke und es werden im Plangebiet nur noch 2 Planstraßen erforderlich.

Nach Prüfung der mir übergebenen Unterlagen stelle ich unter Bezug auf § 13 Abs.2 Landesentwicklungs-gesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA vom 23. April 2015) fest, dass die Änderung des Bebauungsplanes nicht raumbodentausam ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich. Auswirkungen auf planerisch gesteuerten Raumfunktionen sind nicht erkennbar.

Gemäß § 2 Abs.2 LEntwG LSA obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutende Planungen und Maßnahmen.

Die Gemeinde Westheide weist in den Ortsteilen Hillersleben und Neuenhofe grundlegend voneinander abweichende Haushaltsgrößen und Altersstrukturen auf. Während in Neuenhofe seit 1990 in den Wohngebieten ca. 80 EFH neu entstanden sind, hat sich Hillersleben nahezu ausschließlich innerhalb der bestehenden Ortslage und der bereits vor 1990 bestehenden Siedlung entwickelt. Neue Baugebiete wurden nicht erschlossen. Dies hat zu einer abweichenden Alterstruktur der Bewohner in den Ortsteilen geführt. Einer Überalterung im Ortsteil Hillersleben steht eine im Verhältnis zum Landesdurchschnitt jüngere Bevölkerung in Neuenhofe gegenüber. Die jüngere Bevölkerung bietet deutlich bessere Reproduktionsvoraussetzungen für die zukünftige Einwohnerentwicklung, die sich in beiden Ortsteilen am Eigenbedarf orientieren soll. Es ist daher eine deutlich stabilere Einwohnerentwicklung in Neuenhofe gegenüber Hillersleben anzunehmen. Die Aufteilung der prognostizierten Einwohnerentwicklung für die Gesamtgemeinde Westheide auf die einzelnen Ortsteile orientiert sich an der Entwicklung im letzten Jahrzehnt. Diese Entwicklung ist allein aufgrund der Eigenentwicklung eingetreten, da die Zu- und Wegzüge nach der Gemeinde Westheide ausgeglichen sind. Daten zu den Haushaltsgrößen in den einzelnen Ortsteilen liegen nicht vor. Aufgrund der Anzahl der belegten Wohnungen ist jedoch bereits erkennbar, dass in Neuenhofe der Anteil von Haushalten mit 3 und mehr Personen deutlich höher ist, als in Hillersleben. Es ist daher zu erwarten, dass der Rückgang der Haushaltsgrößen in Neuenhofe deutlicher ausfällt als in Hillersleben. Insofern sind die unterschiedlichen Annahmen hinreichend fachlich begründet.

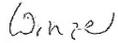
Wird zur Kenntnis genommen.

8. Stellungnahme vom 31.01.20

Hinweis zur Datensicherung

Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 I EntwG LSA des Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bebauungspläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung/Bekanntmachung der o. g. Bebauungspläne und städtebaulichen Satzungen durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.

Im Auftrag



Winzer

Die Hinweise betreffen die Durchführung des Verfahrens und bedürfen daher keiner Behandlung im Rahmen der Abwägung.

s.ludwig-bau@t-online.de

Von: Bauer, Mike <Mike.Bauer@lvwa.sachsen-anhalt.de>
Gesendet: Dienstag, 12. November 2019 13:52
An: 's.ludwig-bau@t-online.de'
Cc: Zorn, Michael
Betreff: Bebauungsplan "Försterei II" ; Änderung eines Teilbereichs innerhalb des Bebauungsplans Nr. 2 "An der alten Försterei", Neuenhofe

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB
Hier: Stellungnahme der Oberen Immissionsschutzbehörde

Vorhaben: Änderung eines Teilbereichs innerhalb des Bebauungsplans Nr. 2 "An der alten Försterei" in Neuenhofe
Stadt: Westheide [Elbe-Heide]
Ortsteil: Neuenhofe
Landkreis: Landkreis Börde
Aktenzeichen: 21102/01-1671/2019.BP
Kurzbezeichnung: Westheide [Elbe-Heide]-1671/2019.BP-OT Neuenhofe, An der alten Försterei

Vorhaben: Bebauungsplan "Försterei II" in Neuenhofe
Stadt: Westheide [Elbe-Heide]
Ortsteil: Neuenhofe
Landkreis: Landkreis Börde
Aktenzeichen: 21102/01-1672/2019.BP
Kurzbezeichnung: Westheide [Elbe-Heide]-1672/2019.BP-OT Neuenhofe, Försterei II

Aus der Sicht der Oberen Immissionsschutzbehörde bestehen zu den o.g. Planentwürfen keine Bedenken in Bezug auf die von unserem Zuständigkeitsbereich erfassten Belange.

Mike Bauer
Referat Immissionsschutz, Chemikaliensicherheit,
Gentechnik, Umweltverträglichkeitsprüfungen

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt
Dessauer Straße 70
06118 Halle (Saale)

Tel.: 0345 514 2194
Fax: 0345 514 2512
E-Mail: Mike.Bauer@lvwa.sachsen-anhalt.de

Sachsen-Anhalt.
Hier macht das
Bauhaus Schule.

#moderndenken

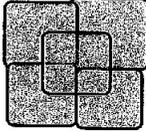
Stellungnahme der Gemeinde

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

Es bestehen keine Bedenken.

10. Stellungnahme vom 13.11.19



region magdeburg



regionale planungsgemeinschaft magdeburg | MGC | Bremerstraße 10 | 39104 Magdeburg

Verbandsgemeinde Elbe-Heide
 Bauamt
 Magdeburger Str. 40
 39326 Rogätz

regionale planungsgemeinschaft magdeburg
 -der verbands-
 julius-bremerstraße 10
 39104 magdeburg
 telefon 0391.535 474 10
 telefax 0391.535 474 23
 info@regionmagdeburg.de

landkreis hörde
 hammerstraße 2
 39310 halderndöhlen
 telefon 03906.77 40 10
 telefax 03901.49 008
 le.schramm@boushuetz.de

Ihr Zeichen Mein Zeichen Bearbeiter Ruf Magdeburg
 2019-00292 Herr Kielwein 0391-53547415 13.11.2019

Betreff: Bebauungspläne Neuenhofe

Sehr geehrter Herr Knoost,

die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg ist um Stellungnahme für mehrere Bebauungspläne in Neuenhofe gebeten worden. Bei der Prüfung der vorliegenden Planungen musste ich feststellen, dass diese teilweise vom wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide abweichen. Eine Auflistung der betroffenen Bebauungspläne enthält das Schreiben der obersten Landesentwicklungsbehörde, Ref. 24 vom 08.11.2019.

Gemäß Ziel 11 des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg können Gemeinden, die keine zentralörtliche Funktion übernehmen, für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung (Eigenbedarf) Wohnbauflächen mit entsprechendem Nachweis ausweisen. Da die Bebauungspläne von der Bedarfsnachweisführung des Flächennutzungsplanes abweichen, ist von der Gemeinde der Nachweis erneut zu erbringen.

Bei der Nachweisführung ist generell eine Flächenbilanz, die eine Analyse der unausgelasteten, unversiegelten und brachliegenden Flächen beinhaltet, erforderlich. Hinsichtlich des Bedarfs an Wohnbauflächen sind die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung (auf Grundlage der amtlichen statistischen Bevölkerungsprognose), die Entwicklung der Haushaltsstruktur und der Grundstücksgrößen pro Wohneinheit zu analysieren. Ebenso sind Angaben über die Nachfrage nach Bauland erforderlich.

Zudem sind in diesem Fall die Bilanzierung der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne in Neuenhofe in die Analyse miteinzubeziehen. Eine Stellungnahme für die Bebauungspläne „Südwestlich Krugbergstraße“, Bebauungsplan „Försterei II“ und der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der alten Försterei“ kann erst nach Vorlage der überarbeiteten Unterlagen erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen,
 im Auftrag

 Kielwein
 Sachbearbeiter für Regionalplanung

www.regionmagdeburg.de

Seite 1 von 1

Stellungnahme der Gemeinde
 Der Gemeinderat nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis. Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Der entsprechende Eigenbedarfsnachweis wurde geführt und mit der obersten Landesentwicklungsbehörde abgestimmt. Diese hat in der Folge festgestellt, dass die Planung nicht raumbedeutsam ist.

11. Stellungnahme vom 22.10.2019

Verbandsgemeinde Elbe-Heide
Eingetragen
24. Okt. 2019



Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
LANDESMUSEUM FÜR VORGESCHICHTE

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt - Richard-Wagner-Str. 9 - D 06114 Halle

Verbandsgemeinde Elbe-Heide
Bauamt
Magdeburger Straße 40

39326 Rogätz

Dr. Barbara Fritsch
Abteilung Archäologie

Telefon: 039292 / 6998-22
Telefax: 039292 / 6998-50
bfritsch@lda.stk.sachsen-anhalt.de

www.arch.lsa.de

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 2 „An der alten Försterei“
Bauherr: Gemeinde Westheide
Bauort: Neuenhofe

22.10.2019

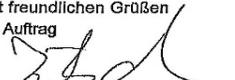
Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genanntem Vorhaben erhalten Sie aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) folgende fachliche **Stellungnahme zu archäologischen Belangen:**

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen **Meldepflicht** im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen: Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA). Im Übrigen bitte ich, auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA aufmerksam zu machen, insbesondere dessen § 14 Abs.9.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dr. Barbara Fritsch

Ihr Zeichen
14.10.2019

Unser Zeichen
42.1
19 - 25178 / Fsch

Postanschrift
Landesamt für Denkmalpflege
und Archäologie Sachsen-Anhalt -
Landesmuseum für Vorgeschichte
Richard-Wagner-Str. 9
06114 Halle (Saale)

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
IBAN: DE21 8100 0000 0081 0015 00
BIC: MARKDEF1630
Bundesbankfiliale Magdeburg
VAT: DE 1937 117 14

Anlage: -
Verteiler: Landkreis Börde, Untere Denkmalschutzbehörde, Postfach 100153, 39331 Haldensleben, Akte

Stellungnahme der Gemeinde

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis.
Es ist kein Beschluss erforderlich.

Verbandsgemeinde Elbe-Heide
Eingegangen
20. Nov. 2019
KLG



**Landkreis
Börde**

Der Landrat

Landkreis Börde • Postfach 100153 • 39331 Haldensleben

Verbandsgemeinde Elbe-Heide
Bauamt
Magdeburger Str. 40
39326 Rogätz

Vorhaben: 1. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 2 "An der alten Försterei" in Neuenhofe im Verfahren nach § 12 BauGB i.V.m. mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

Im o. g. Planverfahren wurde der Landkreis Börde mit Schreiben vom 23.10.2019 als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Folgende Unterlagen wurden eingereicht:

- Entwurf Planzeichnung
- Entwurf Begründung

Seitens des Landkreises wird mit folgenden Hinweisen und Anregungen Stellung genommen:

Kreisplanung

Raumordnung

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen zu o.g. Vorhaben wird durch die untere Landesentwicklungsbehörde auf der Grundlage des Runderlasses zur Zusammenarbeit der obersten Landesentwicklungsbehörde mit den unteren Landesentwicklungsbehörden im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (Rd.Erl. des MLV vom 1.11.2018 – 24-20002-01, veröffentlicht im MBl. LSA Nr. 41/2018 vom 10.12.2018) folgendes festgestellt:

1. Nach Pkt. 3.3. Buchstabe n) des Rd.Erl. handelt es sich bei den o.g. Vorhaben um kein raumbedeutsames im Sinne von raumbeanspruchendes oder raumbeeinflussendes Vorhaben.
2. Nach Pkt. 3.3 des Rd.Erl. ist das Vorhaben von der Vorlage nach § 13 Abs. 1 Landesentwicklungsgesetz Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203) bei der obersten Behörde ausgenommen.

**Dezernat 4
Amt für Kreisplanung**

Ihr Zeichen/Nachricht vom:

Mein Zeichen/Nachricht vom:
2019-03907-brf

Datum:
19.11.2019

Sachbearbeiter/In:
Frau Braune

Haus / Raum:
E2-307.0

Telefon / Telefax:
03904/72406239
03904/724068100

E-Mail:
franziska.braune@landkreis-boerde.de

Besucherschrift:
Bornsche Straße 2
39340 Haldensleben

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153
39331 Haldensleben

Telefonzentrale:
03904 7240-0

Zentrales Fax:
03904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
landratsamt@landkreis-boerde.de

E-Mail-Adressen nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

Öffnungszeiten:

Di.	08:00 Uhr - 12:00 Uhr
	13:00 Uhr - 18:00 Uhr
Do.	08:00 Uhr - 12:00 Uhr
	13:00 Uhr - 16:00 Uhr
Fr.	08:00 Uhr - 11:30 Uhr

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 300 300 3002

Deutsche Kreditbank
BIC: BYLADEM1001
IBAN: DE19 1203 0000 0000 7637 63

Stellungnahme der Gemeinde

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

Seite 2

19.11.2019
2019-03907

3. Die vorliegende Stellungnahme der unteren Landesentwicklungsbehörde wird Bestandteil der Stellungnahme des Landkreises Börde als Träger öffentlicher Belange.

Begründung:

Bei o.g. Vorhaben handelt es sich um die 1. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der alten Försterei“ in Neuenhofe. Der Teilbereich umfasst einen Geltungsbereich von 15.640 m². Es sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Als Baugebiet ist Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Tatbestände des Pkt. 3.3. Buchstabe n) des Runderlasses zur Zusammenarbeit der obersten Landesentwicklungsbehörde mit den unteren Landesentwicklungsbehörden im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (Rd.Erl. des MLV vom 1.11.2018 – 24-20002-01, veröffentlicht im MBl. LSA Nr. 41/2018 vom 10.12.2018) sind erfüllt. Die Baugebltsfestsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ wird beibehalten. Das Vorhaben ist nicht raumbedeutsam.

Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung der Wohnbauflächen an den heutigen Bedarf mit größeren Grundstücken. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Für eine Bebauungsplanänderung ist als Voraussetzung ein rechtsgültiger Ursprungsplan vorzuhalten. Dieser steht im vorliegenden Fall dem Landkreis Börde nicht zur Verfügung.

Das Plangebiet dient der innerörtlichen Nachverdichtung und wird demnach im Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben und wurden in der Begründung beschrieben und sind entsprechend der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde gemäß dem Schreiben vom 08.11.2019 zu modifizieren.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 ist für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur eingeschränkt anwendbar, nämlich für die Änderungen und Ergänzungen, soweit dadurch die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden sowie für die Aufhebung des Planes wegen nicht fristgerechten Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Insoweit stellt Abs. 6 S. 3 IS einer Rechtsfolgenverweisung auf die Heranziehung von § 13 Abs. 2 und 3 BauGB ab (Schiller in BRS Rn. 1038; Gatz in BK § 12 Rn. 42). (Baltis/Krautzberger/Löhr/Mitschang, 14. Aufl. 2019, BauGB § 12 Rn.

Der vorliegende Bebauungsplan soll als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Dafür ist die Erarbeitung eines Vorhaben- und Erschließungsplan notwendig. Dieser lag zur Prüfung nicht vor.

Nach §12 Abs. 3 S. 1 wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Folglich kann es ohne einen Vorhaben- und Erschließungsplan, auch keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geben (VGH Mannheim Ur. v. 26. 10. 2011 – 5 S 920.10, BeckRS 2011, 56682 Rn. 107) (Baltis/Krautzberger/Löhr/Mitschang, 14. Aufl. 2019, BauGB § 12 Rn. 53)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt nach dieser Sichtweise die rechtliche Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans dar, und zwar gleichermaßen, wie der klassische Bebauungsplan es für den städtebaulichen Entwurf tut. Er wird in das Aufstellungsverfahren sowie in den

Um die Voraussetzungen zu schaffen, wird dem Landkreis Börde durch die Gemeinde ein rechtsgültiger Ursprungsplan zur Verfügung gestellt.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne sind erstellt, abgestimmt und freigegeben. Diese Pläne werden Bestandteil des Durchführungs- und Erschließungsvertrages.
Die Unterlagen sind dem Landkreis Börde bereits zugestellt worden.

Satzungsbeschluss einbezogen (OVG Lüneburg Urt. v. 27. 9. 2018 – 12 KN 191.17, NuR 2018, 780 (782)). Nicht ausreichend ist es danach, wenn sich die planende Gemeinde und der Vorhabenträger darauf beschränken, nur eine als Bebauungsplan bezeichnete Urkunde zu erstellen und parallel dazu einen Durchführungsvertrag zu schließen.

(Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang, 14. Aufl. 2019, BauGB § 12 Rn. 54)

Als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nimmt der Vorhaben- und Erschließungsplan insbesondere am Planungsprozess für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan teil. Das bedeutet, dass sowohl der Vorhaben- und Erschließungsplan als auch der Bebauungsplan alle anstehenden Verfahrensschritte gemeinsam durchlaufen, und zwar in Bezug auf alle zu treffenden Beschlüsse, die Planausfertigung sowie auch die Planbekanntmachung.

(Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang, 14. Aufl. 2019, BauGB § 12 Rn. 59)

So ist der Zeitpunkt für den Durchführungsvertrag an das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geknüpft. Er ist dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgelagert, denn der Durchführungsvertrag muss grundsätzlich bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.

(Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang, 14. Aufl. 2019, BauGB § 12 Rn. 61)

Des Weiteren wird der Hinweis gegeben, dass in der Kommentierung zum Vorhaben- und Erschließungsplan die gleichzeitige Funktion als Vorhabenträgers und Planer der Bauleitplanung als kritisch angesehen wird, da es dadurch zu Konflikten im Abwägungsprozess kommen kann und die Neutralität eines externen Planers nicht gegeben ist.

Mithin noch nicht so richtig geklärt ist aber, ob der Vorhabenträger selbst einzelne Verfahrensschritte, insbesondere die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung oder die Aufbereitung eingegangener Stellungnahmen für die nachfolgende Abwägung bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für sein eigenes beabsichtigtes Vorhaben übernehmen kann. Dabei ist zwar zu berücksichtigen, dass der Vorhabenträger schon den Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der dann Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden soll und diesen an einen Bebauungsplan gestellten Anforderungen, insbesondere des Abwägungsgebots entsprechen muss.

Allerdings geht es hier insbesondere darum, dass die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgte Planung unmittelbar dem Vorhabenträger zugutekommt und insoweit einseitige Interessen im Vordergrund stehen dürften. Neutralität und Interessenferne als anzubringenden Kriterien wird dadurch wohl weniger entsprochen (Reidt in BRS Rn. 600). Dem kann wiederum entgegengehalten werden, dass die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellende Gemeinde freilich verantwortlich bleibt und dass auch die Möglichkeit besteht, dass ein Vertreter der Gemeinde an allen Abstimmungsterminen teilnehmen muss sowie eine Berichtspflicht seitens des Vorhabenträgers eingeführt werden kann, doch vermag dies weder abschließend zu überzeugen noch ist es geübte Praxis. Im Gegenteil, derlei Akteurskonstellationen werden gerade vermieden um der Gefahr einseitig ausgerichteter Interessen wirkungsvoll begegnen zu können (wie hier Gatz in BK § 12 Rn. 14; Schiller in BRS Rn. 600 und Reidt NVwZ 1998, 592 unter Hinweis auf § 20 VwVfG. a. A. Krautzberger in EZBK, § 12 Rn. 22 c; Busse in SU § 12 Rn. 26).

(Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang, 14. Aufl. 2019, BauGB § 12 Rn. 81, 82)

Der Punkt 7.1 Art der baulichen Nutzung wird in der Begründung nicht näher erläutert obwohl hier eine Veränderung zur Ursprungsplanung vorgenommen wurde. Die zulässigen Nutzungen werden eingeschränkt.

Nach den Angaben auf der Planzeichnung bleibt fraglich, ob die Nutzungen gemäß § 4 Abs.2 Nr.2 zulässig oder nicht zulässig sind.

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis, weist aber drauf hin, dass er die Doppelfunktion des Vorhabenträgers und Planers als unkritisch erachtet, da ausschließlich der Gemeinderat die Abwägung vornimmt und darüber beschließt.

19.11.2019
2019-03907

Seite 4

Bei dem Ausschluss von Nutzungsarten ist darauf zu achten, dass dadurch der Gebietscharakter verändert werden kann. So ist bei Herausnahme der Absätze 2 (teilweise) und Absatz 3 des § 4 BauNVO eher die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO notwendig.

*Weitere Voraussetzung ist, dass bei Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Ist dies nicht der Fall, ist die Festsetzung unzulässig; eine solche Festsetzung wäre wegen Überschreitung der Rechtsgrundlage fehlerhaft. Durch die Wahrung der Zweckbestimmung des Baugebiets wird sichergestellt, dass der in der Baugebietsfestsetzung zum Ausdruck kommende Grundsatz, nach dem die Art der baulichen Nutzung in den Baugebieten nach Baugebietsarten unterschieden und typisiert festgelegt ist, nicht beeinträchtigt wird. Die Festsetzung nach § 1 Abs. 5 darf daher nicht dazu führen, dass das Baugebiet seine Prägung verliert und im Ergebnis ein anderer, uU gar nicht in der BauNVO vorgesehener neuer Baugebiets-typ geschaffen wird.
(EZBK/Söfker, 134. EL August 2019, BauNVO § 1 Rn. 67)*

*Wie nach § 1 Abs. 5 müssen auch für modifizierende Festsetzungen nach § 1 Abs. 6 städtebauliche Gründe gegeben sein, die es rechtfertigen, von dem Grundsatz abzuweichen, nach dem in den Baugebieten auch die ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von Nutzungen typisierend festgelegt ist (s. oben).
Darüber hinaus setzt § 1 Abs. 6 wie die übrigen differenzierenden Festsetzungen voraus, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
(EZBK/Söfker, 134. EL August 2019, BauNVO § 1 Rn. 80)*

Bauordnung

Vorbeugender Brandschutz

Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes gegen das o. g. Vorhaben keine Einwände.

Bauaufsicht

Allgemeine Hinweise:

Mit der vorgelegten Planung soll eine Bauplanung aus dem Jahr 1998 aufgenommen und in flächenmäßig eingekürzter Form verwirklicht werden. Es soll ein allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäuser als Erweiterung der dörflichen Struktur entstehen. Da dies am Rand der Ortslage geplant ist, könnte auch kleingewerbliche Tierhaltung zugelassen werden.

Auflagen:

1. Die öffentliche Straße (Hirschkopfweg) ist durchgehend planerisch zu sichern.
2. Die innere Erschließung (Straßenlagen) sollten schon im Entwurf ausgearbeitet sein.

Begründung:
Mit den Bauantragsunterlagen ist die gesicherte Erschließung von den Bauherren vorzulegen. Ohne eine grundstücksbezogene Planung ist dies nur schwer zu realisieren, da die Erschließungsträger den nötigen Vorlauf benötigen.

Der Anregung wird gefolgt und die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes gemäß §3 BauNVO in die Begründung und den Bebauungsplan übernommen.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne sind erstellt, abgestimmt und freigegeben. Diese Pläne werden Bestandteil des Durchführungs- und Erschließungsvertrages.
Die Unterlagen sind dem Landkreis Börde bereits zugestellt worden.

19.11.2019
2019-03907

Seite 5

Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht

Gefahrenabwehr
Auf Grundlage der hier vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnissen wurde für die Flurstücke

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Neuenhofe	3	700/142 und 1096

keinen Verdacht auf Kampfmittel festgestellt.

Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen.

Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend ausgeschlossen werden kann, ist der Antragsteller auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 8/2015, S. 167 ff.) hinzuweisen.

Der B-Plan ist durch den Hinweis auf Kampfmitteln zu ergänzen.

Natur und Umwelt

Abfallüberwachung
Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 "An der alten Försterei" nichts entgegen.

Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde anzuzeigen.

Immissionsschutz
Es bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken gegen die Änderungen.

Naturschutz und Forsten
NATURSCHUTZ
Keine Bedenken. Keine weiteren Hinweise.

Wasserwirtschaft
ABWASSER
Gegen die 1. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 2 "An der alten Försterei" in Neuenhofe bestehen keine Bedenken.
NIEDERSCHLAGSWASSER
Gegen die 1. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 2 "An der alten Försterei" in Neuenhofe bestehen keine Bedenken.

Der Anregung wird gefolgt und der Hinweis auf Kampfmittel im B-Plan ergänzt.

Seite 6

19.11.2019
2019-03907

TRINKWASSER/ GRUNDWASSER

Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Aufgabe:

Das Plangebiet ist aus dem öffentlichen Netz mit Trinkwasser zu versorgen.

Hinweis 1:

Wenn im Plangebiet Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o. ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (<http://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/lagb/>) zu erfolgen. Im Geothermie-Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeanlagen abgerufen werden.

Hinweis 2:

Wenn im Plangebiet Brunnen (z. B. zur Gartenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Hinweis 3:

Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z. B. für Fundamentbau) sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 8 -10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen.

Hinweis 4:

Aufgrund der geringen Geschützteit des Grundwassers sind bei sämtlichen Handlungen und Maßnahmen die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG in besonderem Maße zu beachten.

WASSERBAU

Aus wasserbaulicher Sicht bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans keine Bedenken.

Das Vorhabengebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht betroffen.

Straßenverkehr

Die Prüfung der vorliegenden Unterlagen ergab keine Einwände bzw. Hinweise zu o.g. Vorhaben. Die verkehrsbehördliche Zustimmung wird hiermit erteilt.

Zum weiteren Verfahrensverlauf

Nach In-Kraft-Treten der Planung ist der Kreisplanung als Grundlage für nachfolgende weitere Planungen oder Genehmigungsverfahren, ein ausgefertigtes und bekanntgemachtes Planexemplar (einschl. Begründung und Satzungsbeschluss) in beglaubigter Kopie zur Verfügung zu stellen.

Der Anregung wird gefolgt und der Hinweis im B-Plan ergänzt.

13. Stellungnahme vom 19.11.19

19.11.2019
2019-03907

Seite 7

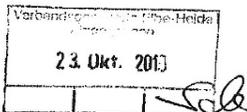
Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften.

im Auftrag



Scharf
AmtsleiterIn

14. Stellungnahme vom 17.10.19



Stadt Haldensleben | Postfach 100 154 | 39331 HALDENSLEBEN

Verbandsgemeinde „Elbe-Heide“
Bauamt
Magdeburger Straße 40
39326 Rogätz



Am/Abt.:
Bauamt
Abteilung Stadtplanung/ Umwelt

Beauftragung:
Frau Schneemann
Telefon:
03904 479-365
Mail:
petra.schneemann@haldensleben.de

Ihr Zeichen:
60/601/6011

Gebäude/Zimmer:
Markt 21 / 204
Fax:
03904 479-399

Ihre Nachricht vom:
14.10.2019

Datum:
17.10.2019

Änderung eines Teilbereiches innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der alten Försterei“ in Neuenhofe nach § 12 in Verbindung mit § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren hier: Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Änderung eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „An der alten Försterei“ in Neuenhofe nach § 12 in Verbindung mit § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren bestehen seitens der Stadt Haldensleben grundsätzlich keine Einwände.

Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der alten Försterei“ sollen bestehende, bereits über einen Bebauungsplan gesicherte, Bauflächenreserven marktgängig erschlossen und einer Wohnnutzung zugänglich gemacht werden, um der Bodenschutzklausel nach § 1 a BauGB gerecht zu werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden statt der ursprünglich 25 nur noch 16 Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau erschlossen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Waldmann
Amtsleiter

Vermittlung: 03904 479-0
Lieferanschrift: Markt 20-22, 39340 Haldensleben

Mail: poststelle@haldensleben.de

Sprechzeiten Bürgerbüro:
Mo-Fr 08.00-12.00 Uhr
Di, Do 13.00-18.00 Uhr
jeden 1. Sa im Monat 10.00-12.00 Uhr

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
Commerzbank AG
Volksbank Helmestedt
Datenschutz: www.haldensleben.de/datenschutz

NOIAE21HDL
DRESDERFF10
RENODEF14NFV

DE69 8106 5000 3009 1313 10
DE36 8108 0000 0030 2090 00
DE62 2709 2695 3025 0214 00
datenschutz@haldensleben.de

Stellungnahme der Gemeinde

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis.
Es ist kein Beschluss erforderlich.

15. Stellungnahme vom 22.10.19

Stellungnahme der Gemeinde

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis.
Es ist kein Beschluss erforderlich.

EINHEITSGEMEINDE
Hansestadt Gardelegen
Die Bürgermeisterin



Algenstedt, Berge, Breitenfeld, Dannefeld, Estedt, Gardelegen, Hemstedt, Hottendorf, Jeggau, Jävenitz, Jerchel, Jeseritz, Kassieck, Kloster Neuendorf, Köcke, Letzingen, Lindstedt, Mieste, Miesterhorst, Peckfitz, Potzehne, Roxförde, Sachau, Schenkenhorst, Seethen, Sichau, Solpke, Wanefeld, Wiepke, Zichtau

• Hansestadt Gardelegen • Postfach 11 41 • 39631 Hansestadt Gardelegen •

Verbandsgemeinde „Elbe-Heide“
Bauamt
Magdeburger Str. 40
39326 Rogätz

Verbandsgemeinde Elbe-Heide
Eingegangen
28. Okt. 2019



Fachbereich	Baudienstleistungen
Sachgebiet	Bauordnung und Bauplanung
Gebäude	Haus II, Rudolf-Breitscheid-Str. 3
Raum	116
Auskunft erteilt	Frau Pelst
Telefon	03907 716 177
E-Mail	marion.pelst@gardelegen.de
Aktenzeichen	

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Datum
14.10.2019		VG Elbe-Heide_Änderung B-Plan	22.10.2019

Änderung eines Teilbereiches innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der alten Försterei“ in Neuenhofe nach § 12 in Verbindung mit § 13a BauGB vereinfachtes Verfahren
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

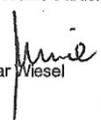
Sehr geehrte Damen und Herren,

die Unterlagen zum Entwurf der Änderung eines Teilbereiches innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der alten Försterei“ in Neuenhofe der Gemeinde Westheide wurden geprüft.

Mit der beabsichtigten Planung werden Belange der Hansestadt Gardelegen nicht berührt. Bedenken liegen nicht vor.

Mit freundlichen Grüßen

Hansestadt Gardelegen

i. A.

Ottmar Wiesel

JETZT GEHT'S LOS!
Glasfaser-Kampagne unterstützen.
Zweckverband Breitband Altmark
www.breitband-altmark.de



Hansestadt Gardelegen
Rudolf-Breitscheid-Straße 3
39639 Hansestadt Gardelegen
Telefon: 03907 716 0
Telefax: 03907 716 111, 716 220
E-Mail: info@gardelegen.de
Online: www.gardelegen.de

Bankverbindungen:
Sparkasse Altmark West
IBAN: DE00 81100 0000 0040 01
SWIFT: NOLADE21SAW

Volksbank Gardelegen
IBAN: DE13 81100 0004 0000 1501 50
SWIFT: GENODEF1GAT

GEMEINDE CALVÖRDE

mit den Ortsteilen
Berenbrock, Dorst, Elsebeck, Flecken Calvörde, Grauingen, Klüden,
Lössewitz, Mannhausen, Velsdorf, Wegenstedt und Zobbenitz



Der Bürgermeister

Post- u. Hausanschrift: Verbandsgemeinde Flechtingen
Außenstelle Calvörde * Flecken Calvörde * Haldensleber Str. 21 * 39359 Calvörde

Verbandsgemeinde
„Elbe-Heide“
Magdeburger Str. 40
39326 Rogätz

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:

Unser Zeichen:
Unsere Nachricht:

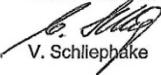
Bearbeiter: Frau Dörtheit
Telefon: 039054 986-137
Fax: 039054 986-126
E-Mail: s.doertheit@vg-
flechtingen.de
Datum: 2019-10-28

**Änderung eines Teilbereiches innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2
„An der alten Försterei“ OT Neuenhofe der Gemeinde Westheide
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Bau GB und
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange der Nachbargemeinde Calvörde werden mit o.a. Bauleitplanung nicht berührt. Das Einvernehmen wird erteilt.

Mit freundlichen Grüßen


V. Schliephake

Verbandsgemeinde Flechtingen
Sitz Flechtingen
Lindensplatz 11-15
39345 Flechtingen
Tel.Nr.: 039054 986-100
Fax: 039054 986-126

Außenstelle Calvörde
Flecken Calvörde
Haldensleber Straße 21
39359 Calvörde
Tel.Nr.: 039051 973-0
Fax: 039051 973-265
www.calvoerde.de

Allgemeine Sprechzeiten der VerbGem
Außenstelle Calvörde
Mo.: 09:00 – 12:00 Uhr
Di.: 09:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 18:00 Uhr
Mi.: geschlossen
Do.: 09:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr
Fr.: geschlossen

Sprechzeiten des
Bürgermeisters
Dienstag 16:00 – 18:00 Uhr
und nach telefonischer Vereinbarung
Bankverbindung
DKB
IBAN: DE 57 1203 0000 0010 7186 74

Stellungnahme der Gemeinde

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

17. Stellungnahme vom 04.11.19

STADT WOLMIRSTEDT Die Bürgermeisterin



Stadtverwaltung Wolmirstedt • Postfach 1166 • 39321 Wolmirstedt

Verbandsgemeinde Elbe-Heide
Bauamt
Magdeburger Straße 40
39326 Rogätz

Fachbereich 1
Stabsstelle Stadtentwicklung
Ansprechpartnerin:
Frau Bunk
Gebäude / Zimmer-Nr.:
Altbau / 103
Telefon / Telefax:
039201 64-798
039201 64-800
E-Mail:
d.bunk@stadtwolmirstedt.de
Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Datum:
Bu / 04.11.2019

Stellungnahme der Stadt Wolmirstedt zur Änderung des Teilbereichs Innerhalb des Bebauungsplan Nr. 2 „An der alten Försterei“ nach § 12 und § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit Datum vom 14.10.2019 haben Sie uns darum gebeten, eine Stellungnahme über die Änderung eines Teilbereichs innerhalb des Bebauungsplan Nr. 2 „An der alten Försterei“ nach § 12 i.V.m. § 13a BauGB, abzufassen.

Die vorliegende Planung steht den Belangen der Stadt Wolmirstedt nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Doris Bunk
Sachbearbeiterin

Sprechzeiten:	Hausanschrift:	Kontakt:	Bankverbindungen:
Di: 09:00 – 11:30 13:30 – 17:30 Do: 13:30 – 16:30 Fr: 08:30 – 11:30	Stadt Wolmirstedt A.-Bebel-Straße 25 39328 Wolmirstedt www.stadtwolmirstedt.de	Tel.: +49 39201 64-0 Fax: +49 39201 64-000 E-Mail: info@stadtwolmirstedt.de	Kreissparkasse Börde Konto-Nr.: 330 21 21 21 0 BLZ: 610 550 00 BIC: NOLADE21HDL IBAN: DE90610550003302121210 Identifikationsnummer: DE8851W0000168899
Jeden 1.Sa. Im Monat ist das Einwohnermeldeamt von 10:00 – 12:00 geöffnet.			DKB Konto-Nr.: 107 26 88 7 BLZ: 120 300 00 BIC: BYLADEM1001 IBAN: DE00 120300000010728887

Stellungnahme der Gemeinde

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis.
Es ist kein Beschluss erforderlich.



/ K+S KALI GmbH, Farsleber Straße 1, 39326 Zieltz

SLB - Ingenieurbüro
für Baumanagement
Teichstraße 4
39345 Neuenhofe

Zieltz, 28.10.2019

GMK – 835
1.20_191028_036
Klaus Keilwitz
Tel. 039208-4-3036
Fax 039208-4-4064
klaus.keilwitz@k-plus-s.com

Ihre Zeichen:

1. Bebauungsplan „Försterei II“
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „An der alten Försterei“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Planungsgebiete befinden sich innerhalb des Bergwerksfeldes 614/90/1008 (Zieltz II). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S KALI GmbH das Bergwerkseigentum verliehen. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert.

Bisher sind im o.g. Bereich *keine* Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen.

Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5 m \pm 50 % zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefelagen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben grundsätzlich keine bergschadenkundliche Bedeutung.

Stellungnahme der Gemeinde

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

2

Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind aus unserer Sicht Beeinträchtigungen des Vorhabens nach derzeitigem Erkenntnisstand auszuschließen.

Im Bereich des geplanten Standortes werden seitens der K+S KALI GmbH keine übertägigen Anlagen betrieben.

Die Hinweise sind in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans „Försterei II“ unter Punkt 14.0 Bergwerksfelder bereits teilweise berücksichtigt.

Mit freundlichem Glückauf

K+S KALI GmbH
Werk Zilitz


Dr. Hoppe


Jahnke


Schnürer

18. Stellungnahme vom 28.10.19


SACHSEN-ANHALT

Landesverwaltungsamt · Postfach 19 63 · 39009 Magdeburg

Gemeinde Westheide
Lindenstr. 3
39345 Westheide OT Born

Referat
Bauwesen

Nur per E-Mail

Magdeburg, *14*. Nov. 2019

Bebauungsplan „Försterei II“ und Bebauungsplans Nr. 2 "An der alten Försterei", Ortsteil Neuenhofe, Gemeinde Westheide
Hier: bauplanungsrechtliche Hinweise

Ihr Zeichen:
Mein Zeichen:
305.a-21048-36/19
Bearbeitet von:
Frau Langner

Sehr geehrte Damen und Herren,

romy.langner@lwa.sachsen-anhalt.de
Tel.: (0391) 567-2203
Fax: (0391) 567-2293

Dienstgebäude:
Hakeborner Str. 1
39112 Magdeburg

Tel.: (0391) 567-02
Fax: (0391) 567-2696
Postlwa@lwa.sachsen-anhalt.de

Hauptsitz:
Ernst-Kamieth-Straße 2
06112 Halle (Saale)

Tel.: (0345) 514-0
Fax: (0345) 514-1444
Poststelle@lwa.sachsen-anhalt.de

Internet:
www.landesverwaltungsamt.sachsen-anhalt.de

E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1810
IBAN: DE2181000000081001500

Hier macht das Bauhaus Schule.
#moderndenken

0391/19

Stellungnahme der Gemeinde

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

Seite 2/4

Weiter heißt es in dieser Festsetzung: „Es werden die Nutzungen gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 und BauNVO festgesetzt.“ Entweder ist an dieser Stelle das „und“ zu viel oder es fehlt eine weitere zulässige Nr. (möglicherweise die 2). Näheres hierzu ergibt sich auch nicht aus der Begründung. Das gleiche trifft für den B-Plan Nr. 2 „An der alten Försterei“ zu. Hier erfolgt die textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung mit gleichem Wortlaut. Ich bitte dies zu überprüfen.

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass hier kein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden kann, wenn sich die zulässigen Nutzungen nur auf das Nutzungsspektrum aus § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauNVO beschränken. Wird das Nutzungsspektrum für ein Allgemeines Wohngebiet soweit eingeschränkt, dass nur Wohngebäude zulässig sind, kann sich hier tatsächlich nur ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO entwickeln. Eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt in diesem Fall nicht rechtmäßig, da dieser nach § 1 Abs. 3 BauGB die notwendige Erforderlichkeit fehlt. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets kommt auch nicht aufgrund der zulässigen höheren Toleranzen gegenüber Immissionen in Frage.

Soweit Sie unter Punkt 17.1 der Begründung darlegen, dass die Belange von Natur und Landschaft bei Anwendung von § 13a i.V.m. § 13b BauGB trotz dem Entfall der Eingriffsregelung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, stelle ich fest, dass Sie diese Belange nur wenig bis gar nicht ermittelt und in der Begründung dargelegt haben. Insofern ist fraglich, was genau Sie in der Abwägung berücksichtigen wollen.

Ich weise darauf hin, dass die Gemeinde sich auch bei der Anwendung von § 13a i.V.m. § 13b BauGB ausführlich mit den Umweltbelangen beschäftigen muss, auch aufgrund des Umweltschadensgesetzes. Im beschleunigten Verfahren sind die Anforderungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 Abs. 7 BauGB ebenso anzuwenden.

Allerdings halte ich, unabhängig von dem Vorstehenden, die Aufstellung des Bebauungsplans „Försterei II“ auf Grundlage von § 13a i.V.m. § 13b BauGB nach Aktenlage für nicht rechtmäßig. Der räumliche Anwendungsbereich von § 13b BauGB erfordert, dass die überplanten Flächen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Flächen, an die der Bebauungsplan auf Grundlage von § 13b BauGB anschließen soll, können planungsrechtlich nach § 34 und § 30 BauGB zu beurteilen sein. Für das Vorliegen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil kommt es aber bei Flächen, die nach § 30 BauGB zu beurteilen sind, darauf an, dass diese bereits bebaut sind.

„Soweit über § 13b BauGB gestattet werde (so VGH München Beschl. v. 4.5.2018 – 15 NE 18.382, BeckRS 2018, 8637), das vereinfachte Verfahren für maßvolle Flächenüberplanungen im Außenbereich zu instrumentalisieren, gilt dies jedenfalls nicht, sofern hierüber entgegen der gesetzgebe-

Der Anregung wird gefolgt und die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes gemäß §3 BauNVO in die Begründung und den Bebauungsplan übernommen.

Betrifft nur B-Plan "Försterei II.

Seite 3/4

rischen Zielrichtung der Zersiedelung des Außenbereichs Vorschub geleistet wird, also nicht integrierte Standorte „auf der grünen Wiese“ einer Bebauung zugänglich gemacht werden (vgl. Arndt/Mitschang ZfBR 2017, 738/741).

Hiervon sei dann auszugehen, wenn – trotz Angrenzung einzelner Bauparzellen des neuen Planungsgebiets an den Ortsrand und trotz der Einhaltung der Größenbegrenzung von 10 000 Quadratmetern – der vorhandene Siedlungsbereich nicht lediglich „abrundend“ in den Außenbereich erweitert werde, sondern bei städtebaulich wertender Betrachtung tatsächlich ein neuer Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich entsteht, der sich vom bestehenden Ortsrand ersichtlich „absetzt“ und deshalb einen qualitativ neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen vorgibt.“

(EZBK/Krautzberger, 134. EL August 2019, BauGB § 13b Rn. 11, 12)

Gerade dies ist hier der Fall. Die im Internet zur Verfügung stehenden Luftbilder zeigen, dass der Bebauungsplan „Försterei II“ mit seiner Längsseite von ca. 170 m Länge lediglich mit ca. 48 m an die vorhandene Bebauung grenzt. Auf der übrigen Länge sowie auch auf den anderen 3 Seiten des Geltungsbereichs grenzt der Bebauungsplan an den Außenbereich, da der Bebauungsplan Nr. 2 „An der alten Försterei“ auf einer Fläche von ca. 15.000 qm noch unbebaut ist.

Darüber hinaus gibt es in mittelbarer Nähe weitere, rechtskräftige Bebauungspläne, die Allgemeine Wohngebiete und Reine Wohngebiete festsetzen und derzeit, nach den im Internet zur Verfügung stehenden Luftbildern, noch freie Kapazitäten von ca. 9000 qm aufweisen. Es handelt sich hierbei um die Bebauungspläne „Neuenhofe nördliche Forststraße“ (WA), „südliche Krugbergstraße“ (WR) und „südwestliche Krugbergstraße“ (WA).

Insofern sehe ich zum jetzigen Zeitpunkt keine Erforderlichkeit für die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die planungsrechtliche Grundlage für noch weitere Wohnbauflächen schaffen soll. Etwas Anderes geht auch nicht aus der Begründung zum Bebauungsplan hervor. An einer städtebaulichen Begründung und Erläuterung zur Erforderlichkeit der Planung fehlt es hier gänzlich. Auch wenn für die Anwendung des § 13b BauGB keine besonderen städtebaulichen Gründe vorliegen müssen und auch kein konkreter Bedarfsnachweis erforderlich ist, so entspricht es den Grundsätzen der Bauleitplanung, dass i. S. des Erforderlichkeitsgebots gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Planung nach Art und Ausmaß notwendig ist und eben auch einer städtebaulichen Rechtfertigung bedarf. Fehlt es an der Erforderlichkeit einer Planung, so fehlt es auch an der Planungsbefugnis.

Soweit sich die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort anders darstellen, als es den im Internet zur Verfügung stehenden Luftbildern zu entnehmen war, bitte ich Sie dringend die Begründung zum Bebauungsplan „Försterei II“ daraufhin und im Hinblick auf meine anderen Hinweise zu überarbeiten und zu ergänzen.

Betrifft nur B-Plan "Försterei II."

Der Anregung wurde gefolgt woraufhin der entsprechende Eigenbedarfsnachweis geführt und mit der Obersten Landesentwicklungsbehörde abgestimmt wurde. Hierin wird der Bedarf bis 2030 dargestellt und die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen und deren städtebauliche Rechtfertigung und der daraus wiederum folgenden Planungsbefugnis abgeleitet.

Betrifft nur B-Plan "Försterei II."

Seite 4/4

Auch war es mir nicht möglich in den Amtsblättern der Verbandsgemeinde Elbe-Heide, die erforderliche Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung zu finden. In der Bekanntmachung ist gem. § 13a (3) Nr. 1 BauGB darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Bitte überprüfen Sie, ob eine solche Bekanntmachung erfolgt ist.

Ich bitte Sie, die gegebenen Hinweise in der Planung zu berücksichtigen und mich über das Abwägungsergebnis zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Romy Lafigner

Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit richtet gemäß BauGB nach der Hauptsatzung der jeweiligen Gemeinde hier nach § 12 Abs 3 der Hauptsatzung vom 07.10.2014 welche mit Satzung vom 05.11.2019 außer Kraft trat, und sich nun nach § 12 Abs. 4 der Hauptsatzung richtet. Alle übrigen Bekanntmachungen (außer Satzungen) sind in den Aushangkästen zu veröffentlichen.