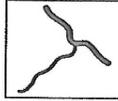


1. Stellungnahme vom 12.11.19

**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

Verbandsgemeinde Elbe-Heide
Bauamt
Magdeburger Straße 40
39326 Rogätz

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

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

fa2019-057_B-Plan_SLB.docx

12. November 2019

**Stellungnahme des Abwasserverbandes Haldensleben „Untere Ohre“ gem. §4 Abs. 2 BauGB zum
Bebauungsplan „Försterei II“ 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. Der Kanal steht im hydraulischen Zusammenhang mit den Anlagen zur zentralen Entsorgung des Bebauungsplangebietes „An der alten Försterei“ und ist daher zeitgleich zu errichten. 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 darzustellen. Für die ggf. notwendige wasserrechtliche Genehmigung wird an die Untere Wasserbehörde des LK Börde verwiesen.

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.

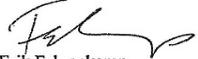
1. Stellungnahme vom 12.11.19

Seite 2

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

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

Mit freundlichen Grüßen



Erik Fahrenkamp
- Technischer Leiter -

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-sti	Durchwahl 0391 28968-123	Datum 11.11.2019
--------------	--------------------	-------------------------	-----------------------------	---------------------

Bebauungsplan Försterei II nach § 13 BauGB

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 zur Änderung eines Teilbereichs innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der alten Försterei“ in Neuenhofe und muss als Einheit betrachtet werden.

Die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet kann sichergestellt werden.
Die Erschließung sieht eine 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
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------

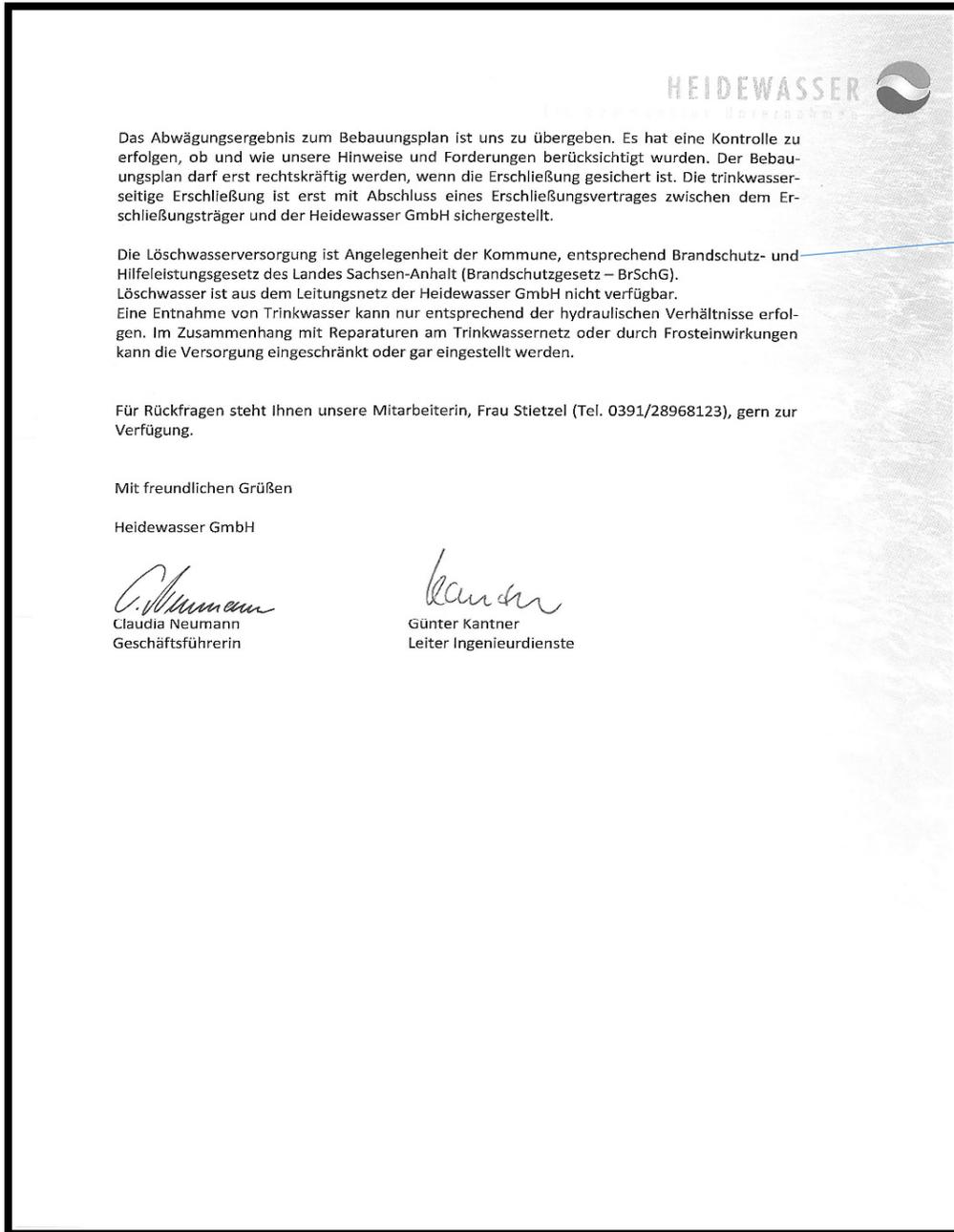
Stellungnahme der Gemeinde

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



Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt, da sich das Gebiet innerhalb des 300m Radius um der Löschwassersysteme 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.

3. Stellungnahme vom 05.11.19



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
 Huylandstr. 18, 38820 Halberstadt
 SLB - Ingenieurbüro für Baumanagement
 Teichstraße 4
 39345 Neuenhofe

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER PTI 24, Fachreferent PPB 2, Frank Weber, 87019226/19
TELEFONNUMMER 0391/585 2102; E-Mail: Frank.Weber02@telekom.de
DATUM 05.11.2019
BETRIFFT Neuenhofe – Bebauungsplan „Försterei II“

Sehr geehrter 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 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.

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.
 Ein Übersichtsplan liegt dem Schreiben als Anlage bei. 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.

Wir verweisen hier auch auf das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG vom 04. Nov. 2016) hier speziell den § 77i Abs.7.

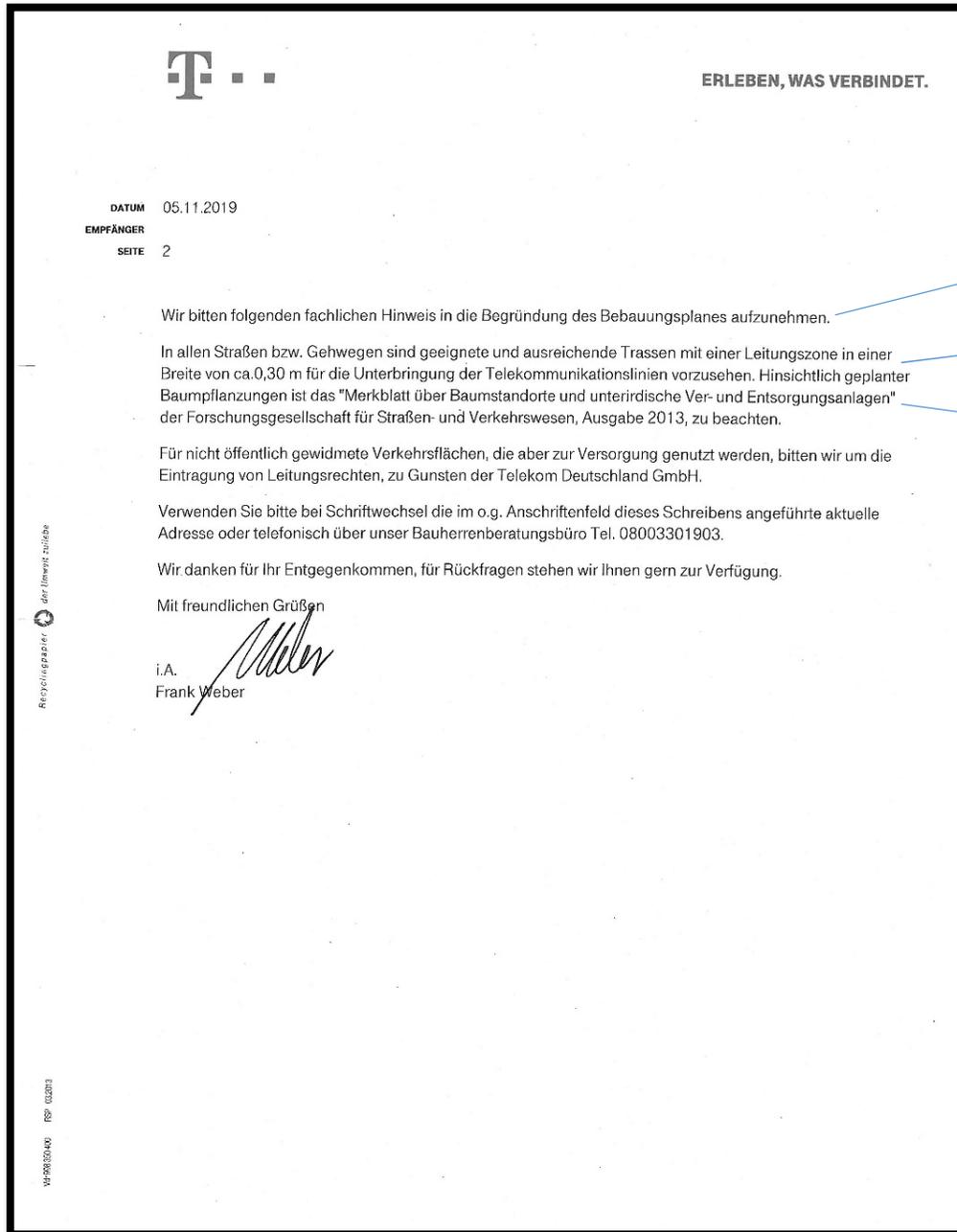
DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
 Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radobou
 Postanschrift: Huylandstr. 18, 38820 Halberstadt
 Telefon +49 351 474-0, Telefax +49 391 53471806, Internet www.telekom.de
 Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE1 759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
 Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wörsner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldanits (Vorsitzender), Maria Stettner, 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.

3. Stellungnahme vom 05.11.19



Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Die erforderliche Leitungszone ist eingeplant.

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

4. Stellungnahme vom 29.10.19

**Unterhaltungsverband
„Untere Ohre“**
Körperschaft des öffentlichen Rechts



Geschäftsstelle:
Ramstedter Str. 26
39326 Zielitz

Telefon-Nr.: 039208 49661
Fax-Nr.: 039208 49678
E-Mail: uhv-untere-ohre@t-online.de

VerbGem. Elbe-Heide
-Bauamt-
Magdeburger Str. 40
39326 Rogätz

Ihr Zeichen:	Ihr Schreiben:	Unser Zeichen:	Datum:
	14.10.2019	I/54.53.4/2019	29.10.2019

Stellungnahme –Bebauungsplan „Försterei II“ in Neuenhofe, Gemeinde Westheide

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem Plangebiet befinden sich keine Gewässer II. Ordnung , die gemäß § 54 WG LSA vom Unterhaltungsverband zu unterhalten sind.
Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände.

Mit freundlichem Gruß

Köppe

K ö p p e
Geschäftsführerin

Stellungnahme der Gemeinde

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

→ Es gibt keine Einwände.

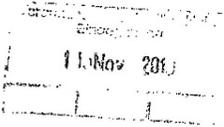
5. Stellungnahme vom 07.11.19



SACHSEN-ANHALT

Landesamt für
Geologie und Bergwesen

Dezernat 32
Rechtsangelegenheiten



Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
Postfach 168 • 06036 Halle / Saale

Verbandsgemeinde Elbe-Heide
Bauamt
Magdeburger Straße 40
39326 Rogätz

07.11.2019
32.22-34280-2621/2019-
24163/2019

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

Bebauungsplan "Försterei II" der Gemeinde Westheide OT 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 Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes der Gemeinde Westheide.

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

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

Der gesamte B-Plan-Bereich befindet sich innerhalb des Bergwerkseigent-

Sachsen-Anhalt.
Hier macht das
Bauhaus Schule.

#moderndenken

Köthener Str. 38
06118 Halle / Saale

Telefon (0345) 6212-0
Telefax (0345) 522 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 1600
BIC MARKDEF1810

Stellungnahme der Gemeinde

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

Seite 2/3

umfeldes „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.

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

Es bestehen keine Bedenken.

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

Oberflächlich stehen mindestens zwei Meter mächtige Kiese und Sande an. Grundwasser ist im südlichen Bereich mit Flurabständen größer zwei Meter zu erwarten. Im nördlichen Bereich sind abnehmende Flurabstände bekannt. An der Nordgrenze ist flurnahes Grundwasser wahrscheinlich. Standortkonkrete Baugrunduntersuchungen (mittels Bohrungen*), einschließlich der Bewertung des Grundwasserstandes werden deshalb empfohlen.

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.

* Die Bohrungen sind nach Lagerstättengesetz beim Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) mindestens zwei Wochen vor Bohrbeginn anzuzeigen und die Dokumentation der Bohr- und Ausbauarbeiten gemäß DIN 4943 spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Arbeiten zu übergeben. Dafür steht Ihnen das Portal des LAGB unter: <http://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/wilma.aspx> zur Verfügung.

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

6. Stellungnahme vom 28.10.19


SACHSEN-ANHALT

Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Otto-von-Guericke-Straße 13, 39104 Magdeburg

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



**Bebauungsplan "Försterei II" 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

28.10.2019

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht:
14.10.2019
Mein Zeichen/Meine Nachricht:
V24-6024101/2019

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: DE2181000000081001500
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

Fachbereich 2
Abfallwirtschaft /
Bodenschutz /
Anlagentechnik
Wasserwirtschaft

Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt
Postfach 200841 06509 Halle (Saale)

zurück an Absender

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

Halle (Saale), d. 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

Landeshaupkassensachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
Filiale Magdeburg
BIC MARKDEF1810
IBAN DE21810300000001001500

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.

8. Stellungnahme vom 08.11.19



SACHSEN-ANHALT
Ministerium für
Landesentwicklung
und Verkehr

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

12. Nov. 2019

Verbandsgemeinde Elbe-Heide
Bauamt
Magdeburger Straße 40
39326 Rogätz

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
DE21 8100 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.

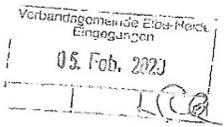
Eine landesplanerische Abstimmung zu den Bebauungsplänen „Südwestlich Krugbergstraße“, Bebauungsplan „Försterei II“ und der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der alten Försterei“ kann erst nach Vorlage der überarbeiteten Unterlagen vorgenommen werden. In den Begründungen zu den Bebauungsplänen ist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

Im Auftrag

Winzer

8. Stellungnahme vom 08.11.19

8. Stellungnahme vom 31.01.20




SACHSEN-ANHALT
Ministerium für
Landesentwicklung
und Verkehr

MLV Minister für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt -
Postfach 3653 • 59014 Magdeburg

Verbandsgemeinde Elbe-Heide
Bauamt
Magdeburger Straße 40
39326 Rogätz

Bebauungsplan "Försterei II" im Ortsteil Neuenhofe, Gemeinde West-
heide, Landkreis Börde
Thema: Landesplanerische Abstimmung

Vorgelagte Unterlagen: Bebauungsplänenwurf, Stand September
2019 und ergänzende E-Mail vom
09.01.2020

Mit Schreiben vom 14.10.2019 übersandte mir das Ingenieurbüro für
Baumanagement den Bebauungsplan „Försterei II“ im Ortsteil Neuenhofe
zur landesplanerischen Abstimmung.

Nach Prüfung der Unterlagen stellte ich im November 2019 fest, dass die
Planung vom wirksamen Flächennutzungsplan – FNP – der Verbandsgeme-
inde Elbe-Heide abweicht.

Im Rahmen der Aufstellung des FNP Elbe-Heide wurde eine Wohnbauflä-
chenbedarfsprognose 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 freie Baugrundstücke) und durch innerört-
liche Reservestellen (6 Baugrundstücke) gedeckt werden kann. Da durch

Halle, 31.01.2020
Ihr Zeichen/Ihre Nachricht:

Mein Zeichen/
Meine Nachricht:
24.31-2022/31-891.1
Bearbeitet von: Frau Witzner
Tel: (0346) 6812 - 314
Fax: (0391) 667 - 7910

E-Mail Adresse:
ann.sitzler@mlv.sachsen-
anhalt.de

Platzort 24
Stichwort der
Landesentwicklung

Hausstraße Postwege 16
03122 Halle(Saale)

poststelle@mlv.sachsen-an-
halt.de
Internet:
http://www.mlw.sachsen-an-
halt.de

Landesbankkassa
Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
0339
BIC: 2500 0330 0001 0010 00
CIC: 2500 0330 0001 0010 00

Sachsen-Anhalt
Innovationskonzepte

Stellungnahme der Gemeinde

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis.

8. Stellungnahme vom 31.01.20

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

Da die Bebauungspläne 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 Dorfplanung 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. Da der vorliegende Bebauungsplan der Deckung des ermittelten Bedarfs dient, entspricht der Bebauungsplan dem Ziel Z 28 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 nachvollziehbarere 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.

Der Bebauungsplan „Försterei II“ in Neuenhofe weist eine Größe von ca. 0,55 ha aus. Geplant sind 4 Baugrundstücke.

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 der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich. Auswirkungen auf planerisch geordneten 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 raumbedeutsame 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 stabileren 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.

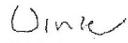
Wird zur Kenntnis genommen.

8. Stellungnahme vom 31.01.20

Hinweise zur Datenerhebung

Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 LEntwG LSA das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung/Bekanntmachung der o. g. Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft gehaltenen 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.

9. Stellungnahme vom 12.11.19

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

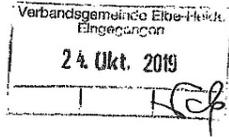
Stellungnahme der Gemeinde

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

Es bestehen keine Bedenken.

11. Stellungnahme vom 22.10.2019



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 / 6998-30
bfritsch@lda.stk.sachsen-anhalt.de

www.archlea.de

Vorhaben: **Bebauungsplan „Försterei II“**
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**:

Ihr Zeichen
14.10.2019

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.

Unser Zeichen
42.1
19 - 25179 / Fsch

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.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Barbara Fritsch

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
IBAN: DE21 8100 0000 0081 0015 00
BIC: MARKDEF1810
Bundesbankfiliale Magdeburg
VAT: DE 1937 117 14

Anlage: -
Verteiler: Landkreis Börde, Untere Denkmalschutzbehörde, Postfach 100153, 38331 Haldensleben, Akte

Stellungnahme der Gemeinde

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

Landkreis Börde • Postfach 100153 • 39331 Haldensleben

Verbandsgemeinde Elbe-Heide
Bauamt
Magdeburger Str. 40
39326 Rogätz

Vorhaben: Entwurf Bebauungsplan "Försterei II" in Neuenhofe der Gemeinde Westheide
die Aufstellung erfolgt im Verfahren nach §13b BauGB

Im o. g. Planverfahren wurde der Landkreis Börde mit Schreiben vom 14.10.2019 als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Folgende Unterlagen wurden eingereicht:

- Entwurf Planzeichnung M 1:1000
- Entwurf Begründung

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

Kreisplanung

Regionalplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160) und die konkreten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg (beschlossen am 17.05.2006, am 29.05.2006 genehmigt und am 30.06.2006 bekanntgemacht (außer Teilplan Wind der durch Urteil des BVerwG 2016 außer Kraft gesetzt wurde)) festgestellt. Der Regionale Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg befindet sich zurzeit in Neuaufstellung.

Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten.

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203) ist der Antragsteller verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24), die raumbedeutsamen Planungen



**Landkreis
Börde**

Der Landrat

Dezernat 4
Amt für Kreisplanung

Ihr Zeichen/Nachricht vom:

Mein Zeichen/Nachricht vom:
2019-03806-brf

Datum:
05.11.2019

Sachbearbeiter/in:
Frau Braune

Haus / Raum:
E2-307.0

Telefon / Telefax:
03904/72406239
03904/724056100

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

Besucheranschrift:
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 - 16:00 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 0000 300 3002

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

Verbandsgemeinde Elbe-Heide
Eingereicht am
11. Nov. 2019

Stellungnahme der Gemeinde

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

05.11.2019
2019-03806

Seite 2

und Maßnahmen mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24) nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.

Zur Beachtung der in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung ist die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg einzuholen.

Begründung:
Die Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist einzuholen. Bei o.g. Vorhaben handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einem Geltungsbereich von 5.466 m² in Neuenhofe. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die Tatbestände des Pkt. Pkt. 3.3. Buchstabe p) 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 nicht vollständig erfüllt. Der Geltungsbereich überschreitet mit 5.466 m² die Grenze von < 2.000 m². Sollte die Oberste Landesentwicklungsbehörde einschätzen, dass eine raumbedeutsame Planung vorliegt, sind die Ziele der Raumordnung zu beachten.

Hinweis:
Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft und als Fläche für Landwirtschaft-Grünlandnutzung dargestellt. Folglich ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bauleitplanung

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

Das Bauleitplanverfahren ist nicht allein nach dem § 13b BauGB aufzustellen. Das Verfahren ist in Verbindung mit den Gegebenheiten des § 13 BauGB aufzustellen und durchzuprüfen.

Gemäß § 13 b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² befristet bis zum 31.12.2019 im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs.1 BauGB vorwiegend dem Wohnen. Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- o Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- o Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- o Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Bebauungsplan darf abweichend von § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom Flächennutzungsplan abweichen, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Die Stellungnahme liegt bei.

Die Oberste Landesentwicklungsbehörde hat festgestellt, dass es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt.

Der Flächennutzungsplan wird zeitnah durch die Gemeinde angepasst.

Der Anregung wird gefolgt und das Verfahren wird in Verbindung mit den Gegebenheiten des §13 BauGB aufgestellt und durchgeprüft.

Der Anregung wird gefolgt und in der Begründung (Pkt. 17.6) ergänzt.

Gemäß Pkt. 1.0 und 17.0 der Begründung wurde geprüft und festgestellt, dass die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung (jetzt WR) schließt die gewerbliche Nutzung über den §3 BauNVO und somit die Ansiedlung von Gewerbe, von welchem schwere Unfallgefahren hervorgehen könnten, aus. Somit sind die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 BImSchG ausreichend beachtet worden.

Der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplan sollte zur Vermeidung von Unklarheiten zeitnah erfolgen.

Diese Information ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Punkt 11.1 Art der baulichen Nutzung in der Begründung ist nicht übereinstimmend mit den Angaben auf der Planzeichnung. Der angegebene Paragraph § 1 Abs. 1 in der Begründung gilt für die Ausweisung im Flächennutzungsplan. Im weiteren heißt es , alle weiteren Nutzungen nach § 4 BauNVO sind... nicht zulässig. Nach den Angaben auf der Planzeichnung bleibt fraglich, ob die Nutzungen gemäß § 4 Abs.2 Nr.2 zulässig oder nicht zulässig sind.

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)

Die nördliche verkehrliche Erschließung endet im Plangebiet, daher ist hier in der Planzeichnung ein DIN-gerechter Wendehammer darzustellen.

Für eine rechtssichere Anwendung des Bebauungsplanes sind die Baugrenzen, sowie der Fußgängerbereich zu bemaßen.

In der Begründung fehlt der Punkt 9.0.

Bauordnung

Vorbeugender Brandschutz

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

Maßnahmen des baulichen Brandschutzes wurden nicht geprüft.

Der Hinweis wurde in die Begründung (Pkt. 8.0) aufgenommen.

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

Der Anregung wird gefolgt und der Wendehammer wurde in den B-Plan übernommen.

Dem Hinweis wurde gefolgt und die Bemaßung in den B-Plan eingefügt.

Recht, Ordnung und KommunalaufsichtGefahrenabwehr

Auf der Grundlage der vorliegenden Belastungskarten wurde für das Flurstück 145/2, der Flur 3 in der Gemarkung Neuenhofe kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt.

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

Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz auszuschließen ist, 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 Bebauungsplan ist durch den Hinweis auf Kampfmittel zu ergänzen.

Natur und UmweltAbfallüberwachung

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem Bebauungsplan "Försterei II" 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

Keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Naturschutz und Forsten**NATURSCHUTZ**

Keine Einwände

FORSTEN

Forsthoheitliche Belange sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Hinweis:

An das Vorhaben grenzt im Osten Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) an. Seitens der Unteren Forstbehörde (Landkreis Börde) wird empfohlen mit Gebäuden einen Abstand zu Wald von 30 m (in Abhängigkeit der standörtlichen Wuchsteistung) einzuhalten, um Bewirtschaftungsschwernisse und Verkehrssicherungsprobleme im angrenzenden Wald langfristig zu vermeiden sowie eine Gefährdung von Gebäuden und sich darin aufhaltenden Personen auszuschließen. Diese Empfehlung entspricht gesetzlichen Regelungen anderer Bundesländer (siehe § 25 Abs. 3 SächsWaldG; § 26 Abs. 5 ThürWaldG...).

Wasserwirtschaft

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

ABWASSER

Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

NIEDERSCHLAGSWASSER

Laut Bebauungsplan soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in diesem verbleiben und zur Versickerung gebracht werden. In den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sollte die Pflicht zur Niederschlagswasserbeseitigung auf den einzelnen Grundstücken festgesetzt werden, wenn kein zentrales System geplant ist. Entsprechend des § 79b des WG LSA kann die Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde dem Grundstückseigentümern überlassen werden.

Für mögliche Regenwasserspeiche (Zisternen) sollten eine Bemessung so erfolgen, dass auch ein Starkregenereignis zwischenspeichert werden kann. Bei einer breitflächigen Verregnung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist darauf zu achten, dass die zur Verfügung stehende Fläche ausreichend bemessen und sickerfähig ist. Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke übertreten oder diese nachteilig beeinträchtigen können.

Sinnvoll ist die Planung und Errichtung von oberflächigen Versickerungsanlagen (z.B. Sickermulde) Diese müssen ausreichend bemessen sein. Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind zu beachten. Insbesondere gelten hierbei die technischen Merkblätter DWA-A138 und DWA-M153.

Nach § 69 (1) WHG ist eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll. Soll das auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers nicht über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden (Sickermulde, Rigole) so gilt die Erlaubnisfreiheit nicht. (Sickerschacht) Für die Errichtung einer Sickeranlage, wenn es kein Wohngrundstück ist, bedarf es immer nach § 8 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis für diese Benutzung des Gewässers gemäß § 9 (1) WHG.

Für notwendige Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung (z. B Sickeranlagen an Verkehrsflächen) sollten die notwendigen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Ortslage ist entsprechend der Planung zu aktualisieren.

TRINKWASSER/ GRUNDWASSER

Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Auflage:

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.

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

13. Stellungnahme vom 05.11.19

05.11.2019
2019-03806

Seite 6

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.

WASSERBAU
Aus wasserbaulicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände.

Straßenverkehr

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

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

im Auftrag


 Scharf
 Amtsleiterin

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

14. Stellungnahme vom 17.10.19

Verbandsgemeinde Elbe-Heide
eingetragen
23. Okt. 2019

Stadl Haldensleben | Postfach 100 154 | 39331 HALDENLEBEN

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



HALDENLEBEN
Die Bürgermeisterin
AmrAbtl.
Bauamt
Abteilung Stadtplanung/ Umwelt

Bearbeitung: 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

**Bebauungsplan „Försterei II“ nach § 13 b BauGB
hier: Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Försterei II“ nach § 13 b BauGB bestehen seitens der Stadt Haldensleben grundsätzlich keine Einwände.

Da durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der alten Försterei“ statt der ursprünglich 25 nur noch 16 Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau erschlossen werden, soll das Baugebiet um das Flurstück 145/2 der Flur 3 in der Gemarkung Neuenhofe erweitert werden. Über den Bebauungsplan „Försterei II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 4 weiteren Einfamilienhäusern geschaffen werden.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag


Wachmann
Amtsleiter

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

Mail: poststelle@haldensleben.de

Sprechzeiten Bürgerbüro:
Mo-Fr 09.00-12.00 Uhr
Di, Do 13.00-16.00 Uhr
jeden 1. Sa im Monat 10.00-12.00 Uhr

Bankverbindungen
Kreissparkasse Elbe
Gommersbänk AG
Volksbank Heinstedt
Datenschutz: www.haldensleben.de/datenschutz

NOLADEZ1HDL
DRESDEFF610
QENDEFF1WFV
DE69 8105 5000 3003 1313 10
DE36 8108 6000 0530 2090 00
DE25 2709 2455 3095 6214 00

Stellungnahme der Gemeinde

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

Verbandsgemeinde Flechtlingen
-Bauamt- 1

Bebauungsplan „Försterei II“ nach § 13b BauGB
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Allgemeines und Ziel der Planung

- Mit der Aufstellung des B-Planes sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für weitere Angebote einer kleinmaßstäblichen Wohnbebauung für die Bürger in der Gemeinde Neuenhofe geschaffen werden
- Hierbei kommt das Planungsinstrument eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13b BauGB zur Anwendung
- betrifft eine Teilfläche des Flurstückes 145/2 der Flur 3 der Gemarkung Neuenhofe
- Fläche insgesamt: 5.466 m²
- **Lage:** das geplante Gebiet befindet sich im östlichen Bereich der Gemeinde Neuenhofe
- die westlich und östlich gelegen Wohnbebauung soll nach Osten/Norden erweitert werden
- die Planungsfläche befindet sich zurzeit in einem unbepflanzten Innenbereich

Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung: **W** – Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl: 0,4; zulässige Vollgeschosse II
- Bauweise: **offen**, zugelassen werden Einzel- und Doppelhäuser
- Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen in Form eines Baufensters ausgewiesen, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauGB auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden zugelassen

Erschließung

- **verkehrliche Erschließung** erfolgt über eine Zuwegung von der westlich liegenden Föhrbockstraße und der südlich liegenden Forststraße. Die Ausführung erfolgt in Form einer Verbindungsstraße (Hirschkopfweg) zwischen den beiden Straßen.
- **Trinkwasser:** Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung der Heidewasser GmbH
- **Abwasser:** Anschluss an vorhandenes Abwassernetz gewährleistet
- **Niederschlagswasser:** Versickerung auf dem Grundstück, Oberflächenwasser der Straßenverkehrsfläche Versickerung mittels Rigole o.ä.
- **Gas/ELT:** Anschluss ist gewährleistet

Auswirkungen der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m², dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Die vorliegende Aufstellung des B-Planes „Försterei II“ der Gemeinde Westheide ist damit nicht umweltprüfungspflichtig. Diese Regelung ist befristet bis zum 31.12.2019 und gilt auch für Bebauungspläne für Wohnbebauung, die an den Innenbereich angrenzen und eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² aufweisen.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange im Verfahren nach § 13a BauGB ist dennoch erforderlich. Im Geltungsbereich werden Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht erkennbar.

Bearbeiter: Frau Dörhelt
Tel.: 039054/986-137
e-mail: s.doerhelt@vg-flechtlingen.de

Stellungnahme der Gemeinde

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

16. Stellungnahme vom 04.11.2019

Verbandsgemeinde Flechtingen 2
-Bauamt-

Wertung

Die Belange der Nachbargemeinde Calvörde werden mit der vorliegenden Planung nicht berührt. Es wird empfohlen das gemündliche Einvernehmen zu erteilen.

Flechtingen, den 04.11.2019

Dörheit
Dörheit
Sachbearbeiterin Bauamt

Genz
Genz
Leiterin Bauamt

Zustimmung der Gemeinde Calvörde: Datum 11.11.2019

Volkmar Schliephake
V. Schliephake
Bürgermeister
Gemeinde Calvörde
Bürgermeister
Volkmar Schliephake

Hinweise und Bedenken der Gemeinde Calvörde:

keine

Bearbeiter: Frau Dörheit
Tel.: 039054/986-137
e-mail: s.doerheit@vg-flechtingen.de

17. Stellungnahme vom 04.11.19

STADT WOLMIRSTEDT

Die Bürgermeisterin



Stadtverwaltung Wolmirstedt • Postfach 1155 • 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 64-768
039201 64-800
E-Mail:
d.bunk@stadtwolmirstedt.de
Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Datum:
Bu / 04.11.2019

Stellungnahme der Stadt Wolmirstedt zum Bebauungsplan „Försterei II“ nach § 13b BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 14.10.2019 haben Sie uns gebeten, unter Berücksichtigung der § 4 (2) BauGB und § 2 (2) BauGB zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan Stellung zu beziehen.

Wir haben keine Bedenken gegenüber des Entwurfs des Bebauungsplanes „Försterei II“ nach § 13b BauGB.

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	Stadt Wolmirstedt	Tel.: +49 39201 64-6	Kreisparkasse Börde	DKB
13:30 – 17:30	A.-Bebel-Straße 26	Fax: +49 39201 64-800	Konto-Nr.: 330 21 21 21 0	Konto-Nr.: 107 26 89 7
Do: 13:30 – 16:30	39326 Wolmirstedt	E-Mail: info@stadtwolmirstedt.de	BLZ: 610 550 00	BLZ: 120 300 00
Fr: 09:00 – 11:30	www.stadtwolmirstedt.de		BIC: NOLADE21HDL	BIC: BYLADE33HAN
Jeden 1.Sa. im Monat ist das Einwohnermeldeamt von 10:00 – 12:00 geöffnet.			IBAN: DE90810550003302121210	IBAN: DE08120300000010728887
			Identifikationsnummer: DE68STW00000168698	

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 Ziellitz

SLB - Ingenieurbüro
für Baumanagement
Teichstraße 4
39345 Neuenhofe

Ziellitz, 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 (Ziellitz 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.

Werk Ziellitz - Farsleber Straße 1 - 39326 Ziellitz - Telefon: +49 39208 40 - Fax: +49 39208 42207 - www.kali-gmbh.com
Bankverbindung: Deutsche Bank AG, BLZ 520 700 12, Konto 25 152 000
S.W.I.F.T-Code: DEUTDE33 - IBAN DE84 5207 0012 0025 1520 00
Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Burkhard Lohr - Geschäftsführer: Alexa Hergenröther (Vors.), Bastian Siebert
Sitz der Gesellschaft: Kassel - Registergericht: Kassel HRB 7452

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

19. Stellungnahme vom 14.11.19



SACHSEN-ANHALT

LANDESVERWALTUNGSAMT

Referat
Bauwesen

Landesverwaltungsamt · Postfach 19 63 · 39009 Magdeburg

Gemeinde Westheide
Lindenstr. 3
39345 Westheide OT Born

Nur per E-Mail

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

Magdeburg, *14* . Nov. 2019

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

derzeit befindet sich der Bebauungsplan „Försterei II“ im Ortsteil Neuenhofe der Gemeinde Westheide in Aufstellung. Außerdem wird ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „An der alten Försterei“ geändert.

Dienstgebäude:
Hakeborner Str. 1
39112 Magdeburg

Mit dem Bebauungsplan „Försterei II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Angebote zur kleinmaßstäblichen Wohnbebauung für die Bürger der Gemeinde Neuenhofe im Außenbereich geschaffen werden. Das Aufstellungsverfahren für den B-Plan wird nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB geführt.

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

Laut der textlichen Festsetzung TF 1 zur Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vorgesehen, in dem alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauGB ausgeschlossen sind. Dieser Ausschluss entspricht der aktuellen Rechtsprechung zum sachlichen Anwendungsbereich „Wohnnutzung“ des § 13b BauGB.

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

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

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

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

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.

Der Anregung wird gefolgt und es wurden Ergänzungen in der Begründung unter Pkt. 17.ff vorgenommen und im Pkt. 18.0 abgewogen.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an ein bereits bebautes Grundstück, sodass der Forderung aus dem §13b BauGB entsprochen wird.

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 Plangebietes 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.

Der Auffassung des Landesverwaltungsamtes wird nicht gefolgt, da im vorliegenden Fall des Baugebietes "Försterei II" der Zersiedlung nur Vorschub geleistet werden würde, wenn nicht gleichzeitig das bestehende Baugebiet "An der alten Försterei" erschlossen werden würde.

Bei der Betrachtung beider Bebauungspläne wird klar, dass der B-Plan "Försterei II" tatsächlich keine Erweiterung in den Außenbereich darstellt, sondern den Siedlungsbereich abrundet und sich eben nicht vom bestehenden Ortsrand ersichtlich absetzt.

Der auf der Ostseite angrenzende Wald gibt qualitativ keinerlei Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen. Genau genommen ist sogar das Gegenteil der Fall.

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.

Die "Wohnbauflächenbedarfsberechnung für die Gemeinde Westheide bis 2030" wird als Anlage zur Begründung des B-Planes aufgenommen.

19. Stellungnahme vom 14.11.19

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.