

Anlage

Stellungnahmen von Bürgern zum Bebauungsplan "Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße" - Stadt Haldensleben

Nr.	Bürger	Datum Schreiben	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahme der Stadt	Beschlussvorschlag
1.1.	Anwohner der Bülstringer Straße	29.01.2023	<p>– Die Familie des Bürgers ist Eigentümer der Bülstringer Straße 86. Sie haben sich mit der Bebauung westlich des Grundstücks abgefunden. Das jetzt östlich ein Baugebiet entstehen soll, ist für die Bürger nicht akzeptabel. Der Verkaufswert sinkt rapide und von der Lebensqualität redet der Bürger gar nicht. Die Familie hat vor ca. 5 Jahren das Grundstück erworben mit dem Wissen, dass östlich des Gartens eine landwirtschaftliche Fläche verbleibt. Das heißt, das Grundstück wird von allen Seiten mit Häusern (bis zu 10m hoch) umzingelt. Dies betrifft nicht nur die Bürger. Auch die Anwohner der Bülstringer Straße 80 A-C und 84 sind damit nicht einverstanden. Alle genießen die Ruhe und Natur. Ob es die Pferde, der Milan, das Rehwild, der Fasan oder der Hase ist, die man beobachten kann. Der Bürger bittet diese Oase für Insekten und das Niederwild zu erhalten.</p>	<p>– Es ist zutreffend, dass sich durch eine Bebauung von bisher offenen Flächen das Lageumfeld für bisher am Stadtrand errichtete Wohngebäude ändert und hierdurch private Interessen an der Beibehaltung eines bisherigen Zustandes beeinträchtigt werden. Dies ist bei der Ausweisung neuer Baugebiete, die in der Regel an den Stadträndern erfolgt, unvermeidbar. Die angrenzenden Flächen auf dem Grundstück Bülstringer Straße 86 werden als Gartenland genutzt. Die Planung im Bebauungsplangebiet beinhaltet eine Einfamilienhausbebauung, die sich in die nähere Umgebung einfügt. Vorliegend wird den Belangen einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland der Vorrang eingeräumt. Nach den einschlägigen Urteilen der Verwaltungsgerichtsbarkeit sind Lageveränderungen, die sich durch eine im Maßstab angepasste benachbarte neue Wohnbebauung ergeben, im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums hinzunehmen.</p>	Den Anregungen wird nicht gefolgt.
		06.03.2023	<p>– Leider mussten die Bürger feststellen, dass es für sie beim neuen Entwurf keine positiven Veränderungen gibt. Den Bürgern ist aufgefallen, dass bei der Lagebeschreibung (Grenzen) ihr Grundstück 248 (neu 1848), Flur 3 in keinster Weise erwähnt wird. Diese Betrag ca .44 m der westlichen Grenze des Wohngebietes nördlich Bülstringer Straße, allein dies mit Sichtschutzzaun zu befrieden um halbwegs seine Privatsphäre zu waren, geht in den niedrigen fünfstelligen Bereichen. Dies ist für die Bürger nicht akzeptabel.</p>	<p>– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Kartengrundlage entspricht dem angegebenen Stand von 2019. Sie wurde für das Satzungssexemplar aktualisiert. Nach dem Nachbarschaftsgesetz Sachsen-Anhalt obliegt die Einfriedungspflicht dem, der eine neue Nutzung herbeiführt, von der Störungen ausgehen können. Die ist in der Regel bei Wohngrundstücken der Fall. Es ist somit Aufgabe der neuen Bauherren ihre Grundstücke einzufrieden.</p>	

Stellungnahmen von Nachbargemeinden zum Bebauungsplan "Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße" - Stadt Haldensleben

Nr.	Nachbargemeinde	Datum Schreiben	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahme der Stadt	Beschlussvorschlag
2.1.	Gemeinde Niedere Börde	15.02.2023	<p>– Wahrzunehmende Belange der Gemeinde Niedere Börde sind nicht ersichtlich. Aus diesem Grunde bestehen gegen diese Bauleitplanung keine Bedenken.</p>	<p>– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</p>	kein Beschluss erforderlich
2.2.	Verbandsgemeinde Elbe-Heide	15.03.2023	<p>– Mit der geplanten Bauleitplanung werden städtebauliche Belange der Verbandsgemeinde Elbe-Heide nicht berührt. Anregungen und Hinweise werden nicht geäußert.</p>	<p>– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</p>	kein Beschluss erforderlich
2.3.	Gemeinde Hohe Börde	06.04.2023	<p>– Wahrzunehmende Belange sind für die Gemeinde Hohe Börde nicht erkennbar, da das geplante Vorhaben eine hinreichend große Entfernung zur Gemeinde Hohe Börde hat.</p>	<p>– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</p>	kein Beschluss erforderlich

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Bebauungsplan "Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße" - Stadt Haldensleben

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum Schreiben	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahme der Stadt	Beschlussvorschlag
3.1.	50Hertz Transmission GmbH Netzbetrieb	09./15.02.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Nach Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z.B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich
3.2.	Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben	08.03.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Der Abwasserverband Haldensleben "Untere Ohre" ist im Bereich der Gemarkung Haldensleben für die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung zuständig. Aus Sicht des Abwasserverbandes Haldensleben bestehen zum Entwurf der Bauleitplanung der Stadt Haldensleben keine Einwände. - Der Abwasserverband Haldensleben weist im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf folgende Sachverhalte hin: Der Verband unterhält zur Entsorgung des Schmutz- und abflusswirksamen Niederschlagswassers eine Mischkanalisation mit Freigefälleleitungen im Einzugsgebiet der Bülstringer Straße. Für die Entsorgung des Schmutzwassers zur Verbandskläranlage Hillersleben ist in der Bülstringer Straße ein Mischwasserkanal DN300 bis 500 mit einer Tiefenlage im Kreuzungsbereich mit der Planstraße von ca.2,3m vorhanden, so dass das Schmutzwasser der ausgewiesenen Wohnbauflächen mehrheitlich im Freigefällekanal, in Abhängigkeit von den örtlichen Höhenverhältnissen, in südlicher Richtung zur Bülstringer Straße entwässern kann. Hierzu ist im Zuge der inneren Erschließung des Plangebietes ein Schmutzwasserkanal DN200 durch Neubau im Mindestgefälle an das vorhandene Mischsystem anzuschließen. - Für den nördlichen Bereich der ausgewiesenen Wohnbauflächen ist gegebenenfalls eine Entsorgung des Schmutzwassers über separate Hauspumpwerke notwendig. Eine belastbare Aussage kann hier erst nach dem Vorliegen von entsprechenden Planungsgrundlagen, insbesondere eines Geländehöhenprofils, getroffen werden. - Die Entsorgung des abflusswirksamen Niederschlagswassers im Plangebiet ist mittels Versickerung einer zentralen Ableitung vorzuziehen und obliegt den Grundstückseigentümern. Die vorhandenen abwassertechnischen Anlagen des Abwasserverbandes sind unabhängig dem Vorgenannten für die zentrale Entsorgung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ungeeignet, da das Mischsystem im Zusammenhang mit der vorhandenen hydraulischen Auslastung keine weiteren Zuflüsse aufnehmen kann. - Um das anfallende Niederschlagswasser der Straßenverkehrs- und Wohnbauflächen geordnet entsorgen zu können, ist ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept im Rahmen der Planungsphasen zu erarbeiten. Aus Sicht des Abwasserverbandes ist neben einer möglichen Versickerung auch die zentrale Ableitung des Niederschlagswassers über den östlich 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. - Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. - Die gesetzlichen Regelungen enthalten zunächst eine Beseitigungspflicht des Grundeigentümers für das Niederschlagswasser. - Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. 	kein Beschluss erforderlich

			<p>vom Erschließungsgebiet verlaufenden Vorfluter "Graben zum Pfefferbreitengraben (K32a)" zu untersuchen. Abhängig vom möglichen Verlauf der Leitungen ist gegebenenfalls eine grundbuchrechtliche Leitungssicherung zu erwirken.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die neuerschlossenen Grundstücke unterliegen der Beitragspflicht, somit ist ein Abwasserbeitrag für die zentrale Schmutzwasser- sowie für die gegebenenfalls zentrale Niederschlagswasserentsorgung durch den Verband zu erheben. Die Kosten für die Grundstücksanschlüsse sind gemäß den Satzungsfassungen des Verbandes vom Grundstückeigentümer bzw. vom Erschließungsträger zu tragen. Darüber hinaus weist der Verband darauf hin, dass ein Anschluss- und Benutzungszwang für die Niederschlagswasserentsorgung im Verbandsgebiet nicht besteht. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. 	
3.3.	Amt für Landwirtschaft, Flurneordnung und Forsten Mitte	28.02.2023	<ul style="list-style-type: none"> – Gegebenheiten im Lagegebiet und Lage: Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemarkung Haldensleben in der Stadt Haldensleben nördlich der Bülstringer Straße. Das Planungsgebiet liegt teilweise auf einem landwirtschaftlichen Grünland-Feldblock. Auf der Vorhabenfläche soll eine Wohnbebauung stattfinden. – Stellungnahme: Grundsätzlich wird in Stellungnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht nach dem Landwirtschaftsgesetz § 15 geprüft. Demnach darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen entzogen werden. Vorher muss eine Prüfung aller Möglichkeiten erfolgen und in den Planungsunterlagen nachgewiesen werden, dass eine Realisierung des Vorhabens nur auf landwirtschaftlicher Nutzfläche möglich ist. Sollte ein Flächenentzug stattfinden, ist dieser gering zu halten. – Der Bewirtschafter bzw. Eigentümer der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist rechtzeitig zu informieren. Durch den Investor ist zu prüfen, ob Meliorations- oder Drainageanlagen von der Baumaßnahme betroffen sind. Sollten bei den notwendigen Erdarbeiten Schäden an den Anlagen auftreten, muss der Investor diese beseitigen und haftet außerdem für die Funktionstüchtigkeit. – Durch Wohnbebauungen an Ortsrändern mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt es regelmäßig zu Konflikten. Es ist mit Konfliktpotenzial, ausgelöst durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen, zu rechnen. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung durch Landmaschinen bei Bestellungen-, Dünge- und Erntearbeit, auch an den Wochenenden, Feiertagen und in den Abend- und Nachtstunden sind zu dulden. 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. – Die Ausweisung neuer Baugebiete erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches. Das BauGB sieht vor, alternative Möglichkeiten zu prüfen. Dies ist durch die Stadt Haldensleben im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfolgt. Weiterhin wurde ein Baulückenkataster erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass Flächen im Innenbereich nicht in einem bedarfsgerechten Umfang zur Verfügung stehen. – Dies erfolgt durch den Vorhabenträger. Drainageanlagen sind nicht vorhanden. – Dies ist zutreffend und entspricht der Rechtslage. auf den Sachverhalt wird hingewiesen. 	kein Beschluss erforderlich
3.4.	Avacon Netz GmbH	13.02.2023	<ul style="list-style-type: none"> – Leerauskunft, im Bereich der Leitungsauskunft befinden sich keine Einbauten der Avacon Netz GmbH. 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich
3.5.	Deutsche Telekom Technik GmbH PT124	10.02.2023	<ul style="list-style-type: none"> – Im unmittelbaren Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, jedoch ist die Telekommunikationslinie im Bereich der Bülstringer Straße zu beachten. Sollte hier eine Kreuzung oder Einmündung entstehen, so ist diese mit Kabelschutzrohren zu sichern. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. – Bei der Planung/ Ausführung der Maßnahme ist darauf zu achten, 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. – Der Sachverhalt betrifft Bau- und 	kein Beschluss erforderlich

			<p>dass Beschädigungen ausgeschlossen werden. Eine Veränderung der Lage der Anlagen darf nur mit der Zustimmung der Deutschen Telekom erfolgen. Die Deutsche Telekom ist unverzüglich zu informieren, wenn während der Planungs- oder Bauphase festgestellt wird, dass vorhandenen Anlagen umgelegt werden müssen. In diesem Fall ist auch die bauausführende Firma dahingehend zu unterrichten, dass sie sich 8 Wochen vor der erforderlichen Umliegung mit der Deutschen Telekom in Verbindung setzen muss. Dieser Zeitraum ist für die Bauvorbereitung (Materialbeschaffung, Vertragsgestaltung) zwingend erforderlich. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Anschließend wird der Anschluss des Neubaugebietes an das Telekommunikationsnetz geprüft. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über unsere Bauherren-Hotline oder im Internet beantragen. - Bei Planungsänderungen wird um erneute Beteiligung gebeten. 	<p>Erschließungsmaßnahmen. Im Bebauungsplanverfahren bedarf er keiner Behandlung.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Hinweis ist in der Begründung enthalten. - Eine Planänderung ist nicht vorgesehen. 	
3.6.	GDMcom mbH	14.02.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Auskunft zum angefragten Bereich für folgende Anlagenbetreiber: Erdgasspeicher Peissen GmbH, Halle - nicht betroffen; Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) - nicht betroffen (Die Ferngas Netzgesellschaft mbH ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH, der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).); ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig - nicht betroffen; VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig - nicht betroffen. - Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind. - Anhang: Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS Gastransport GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), VNG Gasspeicher GmbH, Erdgasspeicher Peissen GmbH. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben. - Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. - Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig – mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen. - Weitere Anlagenbetreiber: Im angefragten Bereich können sich Anlagen Dritter befinden, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Andere Netzbetreiber wurden – soweit bekannt – im Verfahren beteiligt. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Geltungsbereich wurde nicht geändert. Eine erneute Stellungnahme ist somit nicht erforderlich. - Baumaßnahmen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. - Andere Netzbetreiber wurden – soweit bekannt – im Verfahren beteiligt. 	kein Beschluss erforderlich

3.7.	Industrie- und Handelskammer Magdeburg	07.03.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Die Industrie- und Handelskammer macht im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange grundsätzlich keine Anregungen geltend. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich
3.8.	K+S Minerals and Agriculture GmbH Werk Zielitz	15.02.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 614/90/1008 (Zielitz II). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S Minerals and Agriculture 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 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 \pm50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefen werden max. 2mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben grundsätzlich keine bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind aus Sicht der K+S Minerals and Agriculture GmbH Beeinträchtigungen des Vorhabens nach derzeitigem Erkenntnisstand auszuschließen. - Im Bereich des geplanten Standortes werden seitens der K+S Minerals and Agriculture GmbH keine übertägigen Anlagen betrieben. - Die Hinweise sind zum Teil in der Begründung unter Punkt 3.3. im Absatz bergbauliche Belange bereits berücksichtigt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Hinweise sind in der Begründung enthalten. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich
3.9.	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	16.03.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme zu den Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege: Vom Vorhaben sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich
		17.03.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme zu archäologischen Belangen: Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten an der Ohre sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bei dem Bauvorhaben in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Eisenzeit, des Mittelalters und der Neuzeit zutage. Unmittelbar westlich des Vorhabens kamen bei archäologischen Untersuchungen in den Jahren 2021 und 2022 (1. und 2. Dokumentationsabschnitt) im Vorfeld der Erschließung eines Wohngebiets archäologische Befunde aus der Jungsteinzeit und Bronzezeit zur Vorschein. Neben Siedlungsresten wurden Bestattungen eines jungsteinzeitlichen Brandgräberfelds der Schönfelder Kulturgruppe dokumentiert. Es ist davon auszugehen, dass sich Siedlungen und Gräberfeld in östliche Richtung fortsetzen. Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Ein Hinweis auf die vermuteten archäologischen Kulturdenkmale wird in die Begründung aufgenommen. 	kein Beschluss erforderlich

			<p>nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt.</p> <p>– Gemäß § 2 in Verbindung mit § 18 Abs.1 DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Alle Kulturdenkmale genießen gemäß § 14 Abs.1 und § 14 Abs.2 Gleichbehandlung. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist ein mitwirkungsbedürftiger Verwaltungsakt. Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass bei Erdingriffen archäologische Kulturdenkmale verändert werden, kann ein repräsentatives Dokumentationsraster (=1.Dokumentationsabschnitt) mit Ziel zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz innerhalb des eingegrenzten Planungsgebietes zuzüglich begründeter Anhaltspunkte für Kulturdenkmale dazu dienen, das Versagen einer Genehmigung abzuwenden. Dieser Schritt kann der Genehmigung vorgelagert oder von dieser umfasst sein. Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, muss aus facharchäologischer Sicht den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren (1.Dokumentationsabschnitt) vorgeschaltet werden. Die Kosten des gemäß Hinweis der Oberen Denkmalschutzbehörde vom 06.03.2013 (Az: 502a-57731-4065-f5/07) durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchzuführenden 1.Dokumentationsabschnittes fallen nicht in die Prüfung der Zumutbarkeit, da sie der Herstellung der Genehmigungsfähigkeit dienen (vgl. OVG LSA 2L154/10 Rdnr.64); also dem Antragsteller dazu dient, die begehrte Genehmigung zu erhalten. Im Anschluss ist zu prüfen, ob dem Bauvorhaben aus facharchäologischer Sicht zugestimmt werden kann – voraussichtlich nur unter der Bedingung, dass entsprechend § 14 Abs.9 eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung), zugestimmt werden. Die Dokumentation wird gemäß Hinweis der Oberen Denkmalschutzbehörde vom 06.03.2013 (Az: 502a-57731-4065-f5/07) durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchgeführt. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorische Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherr und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA abzustimmen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip (vgl. zu Kosten archäologische Dokumentation Verwaltungsvorschriften vom 17.05.2021). Die Vereinbarung ist in Kopie der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich nach Unterzeichnung, jedoch spätestens mit der Baubeginnanzeige zu überreichen.</p> <p>– Dieses Schreiben ist als Information zu betrachten, nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.</p>	<p>– Hinweise auf die vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vorgeschlagene Vorgehensweise und die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht werden in die Begründung aufgenommen. Auflagenvorbehalte sind im Satzungsverfahren nicht zulässig, diese können allenfalls als Nebenbestimmungen im Baugenehmigungsverfahren geltend gemacht werden.</p> <p>– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</p>	
3.9.	Landesamt für Geologie und Berg-	09.03.2023	<p>– Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des Landesamtes für Geologie und Bergwesen erfolgten</p>	<p>– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</p>	kein Beschluss erforderlich

	wesen		<p>Prüfungen zur Anfrage, um die Stadt auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bergbau: Bergbauliche Belange stehen dem Vorhaben grundsätzlich nicht entgegen. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen für den Planungsbereich nicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass der nachgefragte Bebauungsplanbereich innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes Zielitz II" (Nr.III-A-d/h-614/90/1008) liegt. Rechtsinhaber des Bergbaufeldes ist die K+S Minerals and Agriculture GmbH. Da die Rechte des Inhabers/ Eigentümers der Bergbauberechtigung zu berücksichtigen sind, wird empfohlen von diesem eine entsprechende Stellungnahme zu dem geplanten Vorhaben einzuholen. - Geologie / Ingenieurgeologie: Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen am geplanten Standort nicht bekannt. Die geologischen Verhältnisse sind bekannt. Für das Errichten von Neubauten wird dennoch empfohlen, eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. - Hydrogeologie: Nach im Landesamt für Geologie und Bergwesen vorhandenen Unterlagen ist am geplanten Standort mit flurnahem Grundwasser zu rechnen. Die geltenden Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes wurden in der Begründung des Bebauungsplans berücksichtigt. Ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ist für das geplante Vorhaben erforderlich und soll zeitnah erstellt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die K+S Minerals and Agriculture GmbH wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. 	
3.10.	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	27.02.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Zur Planung bestehen keine Bedenken oder Anregungen. Gesetzlich geschützten Festpunkte des Landes Sachsen-Anhalt sind vom Bauvorhaben nicht betroffen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich
3.11.	Landesstraßenbau- behörde Sachsen- Anhalt, Regionalbereich Mitte	02.03.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Der Bebauungsplan liegt an keiner Straße, die von der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt Regionalbereich Mitte verwaltet wird und soll auch über eine solche weder direkt noch indirekt erschlossen werden. Somit werden die Belange, die die Landesstraßenbaubehörde (LSBB) Sachsen-Anhalt Regionalbereich Mitte zu vertreten hat, nicht berührt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich
3.12.	Landesver- waltungsamt	16.02.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines 16.299m² großen allgemeinen Wohngebietes im Westen des zentralen Siedlungsbereichs der Stadt Haldensleben vor. Aus der Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde bestehen zum Planentwurf keine Bedenken in Bezug auf die vom Zuständigkeitsbereich erfassten Belange. In der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich
		17.02.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Referates 407: Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vertritt die Naturschutzbehörde des Landkreises Börde. - Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10.05.2007, BGBl. Teil I S.666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Der Landkreis Börde wurde im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB beteiligt. - Die Sachverhalte sind gesetzlich geregelt und somit zu beachten. 	kein Beschluss erforderlich

		03.03.2023	– Es werden keine wahrzunehmenden Belange in Zuständigkeit des Referates 404 - Wasser berührt.	– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich
3.13.	Landkreis Börde	06.03.2023	<p>– Von Seiten der unteren Landesentwicklungsbehörde wird betont, dass die Ziele und Grundsätze der Raumordnung 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, genehmigt am 29.05.2006 und bekannt gemacht am 30.06.2006 (außer Teilplan Wind, der durch Urteil des BVerwG 2016 außer Kraft gesetzt wurde) festgestellt sind. Der Regionale Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg (REP MD) 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 23.04.2015 (GVBl. LSA S.170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S.203) ist der Antragsteller verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde, die raumbedeutsamen Planungen 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 nach § 13 Abs.2 LEntwG LSA.</p> <p>– Zur Beachtung der in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung ist die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg einzuholen.</p> <p>– Begründung: Die Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist einzuholen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße" der Stadt Haldensleben. Das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplanes befindet sich in der Beteiligung gemäß § 13b i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB. Hierbei werden unbebaute Flächen, welche in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Stadt Haldensleben (2025) künftig als Bedarfsflächen zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen des Eigenbedarfs der Stadt Haldensleben vorgesehen sind, als Wohnbauflächen für die Errichtung von ca. 20 Einfamilienhäusern ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,6299 Hektar. Es ist beabsichtigt, diese Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen. Der Bebauungsplan soll hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben stellt den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes teilweise als Wohnbauflächen sowie teilweise als landwirtschaftliche Flächen dar. Damit ist der Bebauungsplan als nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes i.S.d. § 8 Abs.2 BauGB entwickelt zu betrachten. Im Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll die Flächendarstellung komplett als Wohnbaufläche vorgesehen werden. Die Darstellung wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die Tatbestände nach Pkt.3.3 Buchstabe</p>	<p>– Die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. Sie hat eingeschätzt, dass der Bebauungsplan mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.</p> <p>– Die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde in die Abwägung eingestellt.</p> <p>– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</p>	Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

		<p>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 01.11.2018 -24-20002-01, veröffentlicht im MBl. LSA Nr.41/2018 vom 10.12.2018) sind nicht erfüllt. Sollte die oberste Landesentwicklungsbehörde einschätzen, dass eine raumbedeutende Planung vorliegt, sind die Ziele der Raumordnung zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit, stellte für die Flurstücke 255/1, 256, 257/2, 259/3, 259/4, 1106/301 der Flur 3 in der Gemarkung Haldensleben keinen Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung fest. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz 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. - Folgende Hinweise und rechtliche Bedenken sind aus der Sicht des Straßenverkehrsamtes zu beachten: Im Sinne des Straßensrechts sind Privatstraßen nicht straßenrechtlich öffentlich. Die Rechtsverhältnisse bestimmen sich nicht nach den Straßengesetzen, sondern nach bürgerlichem Recht (BGB). Es gibt keinen Gemeingebrauch und keine Straßenbaulast. Die Anordnung von Verkehrszeichen bzw. die Geltung der StVO kann mit der Stadt/ Gemeinde vereinbart werden, soweit öffentlicher Verkehr stattfinden soll. Die Verkehrssicherungspflichten (z.B. Reinigung, Winterdienst usw.) unterliegen der Verantwortung der Eigentümer der Flächen. Nachträgliche Verlegungen/ Reparaturen usw. von Versorgungsleitungen sind mit den Eigentümern abzusprechen. Straßenschäden sind ebenfalls von den Eigentümern zu beseitigen und sämtliche Kosten, wie z.B. Straßenbeleuchtung werden auf die Eigentümer umgelegt. Die Bereitstellung und Erhaltung von Straßen für den öffentlichen Verkehr sind öffentliche Aufgaben. Deshalb gehören öffentliche Straßen in öffentliche Hand (hier Gemeindestraße) mit einer entsprechenden Widmung. Damit unterliegen sie dem Straßen- und Wegerecht und dürfen von der Allgemeinheit benutzt werden. Hierzu zählen auch Post, Paketdienste, Handwerksdienstleister, Rettungsdienst, Feuerwehr usw. Die Fläche ist als Wohngebiet ausgewiesen, d.h. es kann hier als nichtstörende gewerbliche Nutzung zugelassen werden (Praxen, Büros), damit ist eine übermäßige Nutzung der Privatstraße gegeben und der Ärger der Anlieger ist vorprogrammiert. Diese werden mit allen rechtlichen Mitteln verhindert, dass die Privatstraße für jedermann nutzbar ist. Dem allgemeinen Verkehr dienende Straßen als private Einrichtungen sind dem deutschen Straßenwesen fremd. Bisher umgesetzte Überlegungen über Übertragung des Baues und der Unterhaltung öffentlicher Straßen an private Gesellschaften haben an dem 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. - Die Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen. Die Hauptzufahrt ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, Sie dient damit unabhängig vom Eigentum dem öffentlichen Verkehr. Für die von der Haupterschließung abgehenden Wege, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, ist eine öffentliche Nutzung nicht erforderlich. Sie dienen ausschließlich der Zuwegung für die Hinterlieger. 	
--	--	--	---	--

		<p>Charakter der Straßen als öffentliche Einrichtungen nichts geändert. Die Einschaltung von Unternehmen/ Privatpersonen zur Erschließung von Baugebieten ist eine vorübergehende Hilfskonstruktion zur Entlastung der Gemeinden. Der Begriff des (öffentlichen) Eigentümerweges ist eine nicht unbedenkliche Inpflichtnahme Privater für Aufgaben der öffentlichen Hand. Die im Bebauungsgebiet entstehenden Erschließungsstraßen sollen Privatstraßen werden. Jeder Käufer eines Grundstückes erwirbt somit einen Teil der Verkehrsfläche, es entstehen sogenannte Interessentenwege. Dabei kann die Nutzung eines Privatweges eingeschränkt werden, indem der Eigentümer nicht möchte, dass andere Personen als die Anlieger diese Straße benutzen. Er kann mit dem Schild "Privatweg Durchgang verboten" das Recht auf öffentliche Nutzung einschränken.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Amt für Planung und Umwelt/ Sachgebiet Kreisplanung: Dem Landkreis Börde liegt der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben vor. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen, da er nicht für den gesamten Geltungsbereich Wohnbaufläche darstellt. Laut Begründung Punkt 2.4 ist die redaktionelle Anpassung des Flächennutzungsplans vorgesehen. - Gemäß Planzeichnung und Begründung (Punkt 2.3) wird ein Teil der Bülstringer Straße in den Geltungsbereich einbezogen. Dabei handelt es sich nicht, wie in der Begründung Punkt 2.3 genannt, um das Flurstück 301/4, sondern um das Flurstück 1106/301 der Flur 3. - Die Bemaßung der westlichen Geltungsbereichsgrenze muss nachvollziehbar und eindeutig auf der Planzeichnung erkennbar sein. Die entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze angebrachte Maßkette ist jedoch unvollständig und damit nicht eindeutig. Der südliche Bezugspunkt liegt nicht mehr auf dem Kartenausschnitt. Eine Änderung dahingehend ist vorzunehmen, um die Ausdehnung des Geltungsbereiches in nördliche Richtung eindeutig darzustellen. - Zudem sind die westlich angrenzenden Flurstücke neu vermessen und besitzen neue Flurstücksbezeichnungen. - In Bezug auf den räumlichen Anwendungsbereich des § 13b BauGB ist weiterhin festzustellen, dass sich die in das Plangebiet einbezogenen Außenbereichsflächen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile "anschließen" müssen. Die Anbindung des Plangebietes an den bestehenden Siedlungsbereich i.S. des § 13b BauGB darf nicht nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgen. (vgl. EZBK/Krautzberger, 146.EL April 2022, BauGB § 13b Rn.12 und BayVGH, Beschluss vo0 04.05.2018 -15NE18.382- (MW 2018, S.673, beck-online)) Das ausgewiesene neue allgemeine Wohngebiet besitzt nur Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage im Sinne des § 13b BauGB durch die Wohnbebauung entlang der Bülstringer Straße. Um den o.a. rechtlichen Voraussetzungen des § 13b BauGB gerecht zu werden, wird empfohlen, die Zeitschiene der Erschließung und der Bebauung des westlich angrenzenden Wohngebiets in der Begründung zu erläutern, um darzustellen, dass zeitnah eine Bebauung westlich an das neue Plangebiet 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die Flurstücksbezeichnung wird korrigiert. - Die Masskette wird redaktionell vervollständigt. - Die Plangrundlage wird aktualisiert. - Dies ist ausreichend und bedarf keiner gesonderten Prüfung. Die nebenstehende Aussage ist unvollständig aus dem Kommentar von Krautzberger verkürzt und hierdurch unkorrekt wiedergegeben. Das Urteil des VGH München, dass Krautzberger zitiert, spricht von einer im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebietes "völlig" untergeordneten Grenze, wie dies in dem Fall der Gemeinde Irchenrieth, der dem Urteil des VGH München zugrunde liegt, erkennbar ist. Hier wurde eine selbständig erschlossene, sich erkennbar vom Siedlungsbereich absetzende Siedlung geplant, die zusätzlich noch durch eine Hochspannungsleitung vom Siedlungsbereich getrennt ist. Dies ist nicht mit dem vorliegenden Fall vergleichbar. Das Plangebiet erfüllt hinreichend die Forderung die Siedlungsstruktur von Haldensleben zu ergänzen. Die Stadt Haldensleben wird daher an der Verfahrenswahl und der gewählten Abgrenzung festhalten. Diese sind rechtlich einwandfrei. 	
--	--	---	--	--

		<p>angrenzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In östliche und westliche Richtung von der geplanten Straßenverkehrsfläche aus sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB). In der Begründung sollte zur Verdeutlichung erläutert werden, dass die Erschließung über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen nur die Wohngrundstücke betrifft, die nicht an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen und nicht über diese erschlossen werden, um den verwendeten Begriff "Hinterlieger" zu konkretisieren. - Weiterhin sollte in der Begründung dargelegt werden, wodurch die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte begründet werden sollen (zum Beispiel Eintragung in das Grundbuch, Baulasten o.ä.). - SG Abfallüberwachung: Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem Entwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße" nichts entgegen. Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Amt für Planung und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen. - SG Naturschutz und Forsten: Es bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. - SG Immissionsschutz: Keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken. - SG Wasserwirtschaft: Abwasserbeseitigungspflichtig für die Ortslage Haldensleben ist der Abwasserverband Haldensleben (AVH) "Untere-Ohre". Das auf dem Grundstück anfallende Abwasser ist durch den Verfügungsberechtigten für das Grundstück dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überlassen. Das Schmutzwasser (soziales und sanitäres Abwasser) ist grundsätzlich getrennt vom Niederschlagswasser abzuführen. Der zentrale Schmutzwasseranschluss ist über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation des Abwasserverband Haldensleben (AVH) "Untere-Ohre" vorzunehmen. In der Bülstringer Straße liegt laut Abwasserbeseitigungskonzept des AVH eine Schmutzwasserleitung. Die Erschließung bzw. Anbindung ist mit dem Abwasserverband Haldensleben (AVH) "UntereOhre" abzuklären. Einleitungsbedingungen werden durch den Abwasserverband Haldensleben (AVH) "Untere-Ohre" festgelegt. - Zur gesicherten Erschließung eines Bebauungsgebietes nach BauGB gehört auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers soll erst im weiteren Verfahren geklärt werden. Eine Bebauung kann erst erfolgen, wenn die Entsorgung des Regenwassers rechtssicher geklärt wurde. Für das Baugebiet soll ein eigenständiges Niederschlagsentwässerungssystem geschaffen werden. Für die Errichtung einer Niederschlagswasserkanalisation sind die Festlegungen der Allgemeinverfügung für das Trinkwasserschutzgebiet zu beachten und einzuhalten. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nur bedingt möglich. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Begriff Hinterlieger ist durch eine Vielzahl von Urteilen ein verfestigter Rechtsbegriff, der keiner gesonderten Erläuterung bedarf. - Dies ist unzulässig. Festsetzungen in Bebauungsplänen dürfen nicht in normativer Weise erweitert bzw. auf weitere mit ihrem Vollzug verbundene Fragen ausgedehnt werden (Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar Rn. 12 zu § 9 Abs. 1 BauGB). Der Festsetzungskatalog nach § 9 Abs.1 BauGB ist abschließend. - Die Sachverhalte sind verordnungsrechtlich geregelt und zu beachten. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Der Abwasserverband (AV) Haldensleben "Untere Ohre" wurde im Verfahren beteiligt. Die weiteren Sachverhalte betreffen gesetzliche Regelungen, die zu beachten sind. Im Satzungsverfahren bedürfen sie keiner Behandlung. - Grundsätzlich ist die Errichtung baulicher Anlagen gemäß § 30 BauGB erst zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen <u>und</u> die Erschließung gesichert ist. Zur Sicherung der Erschließung gehört auch der Nachweis einer geordneten Beseitigung des Niederschlagswassers. Dieser ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen. 	
--	--	--	--	--

		<p>Soll das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf diesen verbleiben, so ist dieses nur bei einer offenen Bebauung und einer flächenhaften Versickerung (gegebenfalls mit einer Zwischenspeicherung) möglich. Bei einer breitflächigen Verregnung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist darauf zu achten, dass die zur Verfügung stehende Fläche ausreichend bemessen und sickertfähig ist. Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke übertreten oder diese nachteilig beeinträchtigen können. Im Einzelfall ist auch die Planung und Errichtung einer oberflächigen Versickerungsanlage unter Einhaltung der Festlegungen für das Trinkwasserschutzgebiet (z.B. Sickermulde) möglich und sinnvoll. Diese müssen ausreichend bemessen sein. Die Planung und Errichtung dieser Anlagen hat gemäß den Hinweisen der ATV A138 zu erfolgen. Nach § 69 Abs.1 WG ist eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hofoder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind zu beachten. Es sollte für die betreffenden Baugebiete festgesetzt werden, dass unabhängig von einer möglicherweise erlaubnisfreien Niederschlagswasserableitung mit den Bauantragsunterlagen eine Planung zur fachgerechten und schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung einzureichen ist. Die technischen Merkblätter DWA-A138 und DWA-M153 sind hierbei zu beachten. Sollte die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken in die Vorflut erfolgen, so bedarf diese Einleitung nach § 8 Abs.1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis, da dieses eine Benutzung des Gewässers gemäß § 9 Abs.1 WHG darstellt. Zur Planung der möglichen Ableitmenge in eine Vorflut sind die allgemeinen Anforderungen des Runderlasses 23.4-62551 vom 23.05.2013 des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt zu beachten. - Aus wasserbaulicher Sicht bestehen gegen den Entwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße" der Stadt Haldensleben grundsätzlich keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und außerhalb von Hochwasserrisikogebieten (§ 78b WHG). Gewässer erster oder zweiter Ordnung sind vom Vorhaben nicht betroffen. - Hinweise: Zu beachten ist, dass östlich des Plangebietes der "Graben zum Pfefferbreitengraben" als Gewässer zweiter Ordnung verläuft. Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung gelten für den angrenzenden Gewässerrandstreifen, die Bestimmungen und Verbote gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 50 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA). Der Gewässerrandstreifen beträgt im Außenbereich 5 Meter ab Böschungsoberkante (§ 50 Abs.1 WG LSA). Innerhalb bebauter Ortsteile ist die "Verordnung 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Hinweise betreffen die Erschließungsplanung. Im Bebauungsplanverfahren bedürfen sie keiner Behandlung. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der verrohrte Graben endet auf dem Flurstück 159/2 östlich des Geltungsbereiches. Er berührt das Plangebiet nicht. Dies wurde auch in der Stellungnahme des Unterhaltungsverbandes bestätigt. Gewässerrandstreifen sind nur bei offenen Gewässern zu beachten. 	
--	--	--	--	--

			<p>über die Unterhaltung der Gewässer zweiter Ordnung" (Unterhaltungsordnung) im Landkreis Börde vom 19.05.2011 zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Lage im Wasserschutzgebiet Haldensleben wurde sowohl im Plan als auch in der Begründung formuliert. - In der Begründung ist folgende Änderung auf Seite 9, im Abschnitt Wasserschutzgebiete, vorzunehmen: im ersten Anstrich (zu Bohrungen) ist weiterhin zu formulieren, dass eine Genehmigung gemäß Schutzgebietsverordnung erforderlich ist. Der letzte Satz "Eine Bohrung in die Liegendschicht.." ist zu entfernen. - Zum weiteren Verfahrensverlauf: Sollte der Planentwurf vor In-Kraft-Treten geändert oder ergänzt werden, ist der Landkreis Börde gemäß § 4a Abs.3 BauGB nochmals als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Nach Abwägung durch die Gemeinde gemäß § 3 Abs.2 Satz 4 BauGB wird um Mitteilung des Ergebnisses gebeten. Nach In-Kraft-Treten der Planung ist dem Amt für Planung und Umwelt als Grundlage für nachfolgende weitere Planungen oder Genehmigungsverfahren, ein ausgefertigtes und bekanntgemachtes Planexemplar (einschließlich Begründung und Satzungsbeschluss) in beglaubigter Kopie zur Verfügung zu stellen. Das Amt für Planung und Umwelt ist über das durch Bekanntmachung nach § 10 Abs.3 BauGB bewirkte In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes zu informieren. Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die Begründung wird entsprechend geändert. - Die Hinweise betreffen die Durchführung des Verfahrens. Sie bedürfen im Rahmen der Abwägung keiner Behandlung. 	
3.14.	Ministerium für Infrastruktur und Digitales	08.03.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 13 Abs.2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Haldensleben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes nördlich der Bülstringer Straße zu schaffen. Das Plangebiet ist ca. 1,82ha groß und ist städtebaulich integriert. Mit der geplanten Errichtung von 25-30 Einfamilienhäusern kann die bauliche Entwicklung der Bülstringer Straße abgerundet werden. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Haldensleben ist das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche, überwiegend aber als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche für Gärten dargestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der nach § 13a BauGB aufgestellt wird, von den Darstellungen des FNP abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird; der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen. - Landesplanerische Feststellung: Der Bebauungsplan "Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße" der Stadt Haldensleben ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. - Begründung der Raumbedeutsamkeit: Gemäß § 3 Nr.6 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Der Bebau- 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich

		<p>das Mittelzentrum der jeweils im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Haldensleben einschließlich seiner Erweiterungen. Zentrale Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe u.a. als Wohnstandort zu entwickeln (Z28 LEP-LSA 2010). Die Begründung des Bebauungsplanes legt dar, dass aufgrund der positiven demographischen Entwicklung ein Bedarf an weiteren Wohnbauflächen besteht. Der wirksame FNP der Stadt Haldensleben, bekanntgemacht am 12.04.2013, weist aufgrund des ermittelten Bedarfs, der bis zum Jahr 2025 zu decken ist, neue Wohnbauflächen aus. In dieser Bedarfsermittlung ist die Stadt Haldensleben von einem Rückgang der Einwohner von 18.911 EW im Jahr 2011 auf 16.421 EW im Jahr 2020 ausgegangen. Die tatsächliche Entwicklung der Einwohner vollzog sich aber weit positiver, im Jahr 2020 lebten in der Stadt Haldensleben 19.133 EW. Auf dieser Grundlage wurde in dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Haldensleben, beschlossen am 03.03.2022, eine aktuelle Berechnung für die Einwohnerentwicklung bis 2030 durchgeführt, die sich an der 7.Regionalisierten Bevölkerungsprognose orientiert. Im Ergebnis dessen wurde ein Bedarf an 250 WE im Ein- und Zweifamilienhaussegment bis zum Jahr 2030 ermittelt, der nicht nur durch bereits bestehenden und noch nicht aufgefüllte Bebauungsplangebiete gedeckt werden kann. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan "Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße" in der Kernstadt Haldensleben aufgestellt, der die Lücke zwischen dem westlich angrenzenden Bebauungsplan "Bülstringer Straße /Satueller Straße" und den östlich angrenzenden Gartenanlagen schließen wird. Das Bebauungsplangebiet ist nach Einschätzung der Stadt Haldensleben als städtebaulich gut integrierten Standort einzustufen. Da der Bebauungsplan der Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäusern dient, ist eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung festzustellen. Dem Bebauungsplan "Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße" der Stadt Haldensleben stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rechtswirkung: Es wird auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG verwiesen. - Hinweis zur Datensicherung: Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist Bestandteil des ROK. Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales ist von der Genehmigung/ Bekanntmachung der Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen. Mit der Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die Hinweise betreffen die Durchführung des Verfahrens. Sie bedürfen im Rahmen der Abwägung keiner Behandlung. 	
--	--	--	--	--

			<p>leben. Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete, die der Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung quantitativ und qualitativ dienen. (2.Entwurf REP MD, Z121) In den Vorranggebieten für Wassergewinnung sind alle Vorhaben unzulässig, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Güte und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden. (2.Entwurf REP MD, Z122). Das geplante Wohngebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes. In der Anlage 3 zur Verordnung des Wasserschutzgebietes ist die Ausweisung von Baugebieten für die Wohnbebauung von den Verbotstatbeständen ausgenommen. Aufgrund dieses Ausnahmetatbestandes geht die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg davon aus, dass das Vorhaben mit dem in Aufstellung befindlichen Vorranggebiet für Wassergewinnung sowie mit dem Ziel 122 vereinbar ist. Für die Beurteilung der Vereinbarkeit mit dem Wasserschutzgebiet wird auf die untere Wasserbehörde des Landkreises Börde verwiesen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach Auffassung der Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes/ Sachlichen Teilplanes ZO mit dem Vorhaben vereinbar. Da es sich um in Aufstellung befindliche Erfordernisse des REP MD/Sachlichen Teilplanes ZO handelt, wird darauf hingewiesen, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können. Gemäß § 12 Abs.2 ROG kann die Maßnahme/ Planung befristet untersagt werden, wenn die Verwirklichung der vorgesehenen Ziele der Raumordnung unmöglich gemacht oder erschwert wird. - Die Feststellung der Vereinbarkeit der Planung/ Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs.2 Nr.10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat eingeschätzt, dass der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. 	
3.16.	Stadtwerke Haldensleben GmbH	20.02.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Der Erschließungsträger hat sich rechtzeitig mit den Stadtwerken Haldensleben abzustimmen, um die Randbedingungen für einen Erschließungsvertrag festzulegen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich
3.17.	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH	08.03.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Die TWM GmbH unterhält keine Anlagen im ausgewiesenen Plangebiet. Wie in die Bebauungsplanunterlagen bereits aufgenommen, befindet sich das ausgewiesene Plangebiet innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes (WSG) Wasserwerk Haldensleben. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverordnung des Landkreises Börde sind in der Anlage 1 zur Begründung angeführt. Daher sind keine weiteren Hinweise seitens der TWM erforderlich. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich
3.18.	Unterhaltungsverband Untere Ohre	02.03.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Von dem Vorhaben sind keine Gewässer 2.Ordnung betroffen, die gemäß § 54 WG LSA der Unterhaltungspflicht des Verbandes unterliegen. Aus Sicht des Verbandes bestehen keine Einwände. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich