

Stadt Nienburg (Saale)

**Bebauungsplan Nr. 01/2021 „Wohngebiet Nienburger Straße Neugattersleben“ OT Neugattersleben
der Stadt Nienburg (Saale), Entwurf 10/2022**

**Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sowie
Öffentlichkeitsbeteiligung**

**Abwägung, Beratung und Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 1 Abs. 7, § 3 Abs. 2 und § 4
Abs. 2 BauGB)**

Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

01. 50 Hertz Transmission GmbH

Schreiben vom 19.01.2023

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, 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.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

02. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abteilung Denkmalpflege

Schreiben vom 19.01.2023

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind von den Planungen nicht betroffen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Bitte berücksichtigen Sie auch die Stellungnahme der Abt. Archäologie, die Ihnen gesondert zugeht.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägung der Stellungnahme der Abt. Archäologie des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie zum Entwurf des Bebauungsplans unter Nr. 17.

03. Stadt Staßfurt

Schreiben vom 19.01.2023

Ihr Schreiben vom 18.01.2023 ist bei der Stadt Staßfurt per E-Mail eingegangen. Sie baten die Stadt Staßfurt um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Zu o.g. Bauleitplanung. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt später.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 17.05.2023 im Amtsblatt „DER SAALEKURIER“ Nr. 01/2023 der Stadt Nienburg (Saale) bekannt gemacht und wurde vom 24.05.2023 bis 26.06.2023 öffentlich ausgelegt.

Auf einem über 5.000 m² großen Baugrundstück sollen 2 Einfamilienhäuser entstehen, die sich allerdings aufgrund der Anordnung auf dem Grundstück nicht nach § 34 BauGB einfügen. Aus diesem Grund soll Baurecht über das Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geschaffen werden. Zudem soll es die Möglichkeit geben, auf dem Grundstück einen nicht störenden Handwerksbetrieb bzw. ausnahmsweise einen nicht störenden Gewerbebetrieb zu errichten. Entsprechend dem derzeitigen Planungsstand und den mir vorliegenden Unterlagen zum Vorentwurf ergeben sich von Seiten der Stadt Staßfurt keine Bedenken oder Einwände gegenüber den Bauleitplanungen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

04. Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH

Schreiben vom 20.01.2023

Unsererseits wird gegen o. g. Maßnahme kein Einwand erhoben, da sich in diesem Bereich keine Anlagen oder Anlagenteile der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH befinden. Die Stellungnahme hat eine Gültigkeit von 6 Monaten.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

05. Polizeirevier Salzlandkreis

Schreiben vom 20.01.2023

Mit Schreiben vom 18.01.2023 baten Sie das Polizeirevier Salzlandkreis um eine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 01/2021 "Wohngebiet Nienburger Straße in Neugattersleben" der Stadt Nienburg (Saale).

Das Polizeirevier Salzlandkreis ist von der Bebauungsmaßnahme nicht betroffen. Einwendungen bzw. Anregungen zum Planungsverfahren liegen dementsprechend nicht vor.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zu beachten ist, dass sich diese Stellungnahme nur auf die öffentlichen Belange des Polizeireviers Salzlandkreis bezieht. Sämtliche Aspekte, die Verkehrsorganisation betreffend, wurden bislang nicht betrachtet. Die verkehrsorganisatorische Bewertung, einschließlich der Beurteilung möglicher Verkehrseinschränkungen durch die Baumaßnahmen sowie erforderlicher verkehrsrechtlicher Anordnungen, muss zeitnah vor dem Baubeginn über die zuständige Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Salzlandkreis erfolgen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Salzlandkreis als zuständige Straßenverkehrsbehörde wurde zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

06. Einheitsgemeinde Osternienburger Land

Schreiben vom 23.01.2023

Seitens der Gemeinde Osternienburger Land bestehen keine Einwände. Die eingeleitete Planung berührt die Belange der Gemeinde Osternienburger Land nicht.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

07. Telekom Deutschland GmbH

Schreiben vom 23.01.2023

Wir bedanken uns für die Beteiligung an Ihrer Planung. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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. Im Rahmen dieser Vollmacht nehmen wir zu der Planung Stellung.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Im direktem Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.
Zurzeit sind keine Baumaßnahmen in diesem Bereich geplant.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

In der Anlage fügen wir den Bestandsplan der Telekommunikationsanlagen bei (*hier nicht wiedergegeben*), den wir Ihnen aus technischen Gründen nicht in digitaler Form liefern können. Wir weisen darauf hin, dass diese Unterlagen nur für Ihre Planung verwendet werden dürfen und eine Weitergabe an Dritte unzulässig ist. Die dargestellten Telekomtrassen bedeuten:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- Schwarz (durchgehend) = Rohrtrasse
- Schwarz (Punkt – Strich) = ui – Trasse
- Schwarz (Strich – Strich) = oi – Trasse
- Grau = alte Telekomtrasse (außer Betrieb)

Sollten Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit uns, in Verbindung zu treten. Telefonisch über unser Bauherrenberatungsbüro Tel. 08003301903 oder im Internet unter www.telekom.de/bauherren .

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Herstellung der Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom ist nicht die Aufgabe der Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung.

Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de>
Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

08. Verbandsgemeinde Saale-Wipper

Schreiben vom 23.01.2023

Hierdurch möchte ich Ihnen mitteilen, dass die Mitgliedsgemeinden der Verbandsgemeinde Saale-Wipper keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/2021 „Wohngebiet Nienburger Straße in Neugattersleben“ der Stadt Nienburg (Saale) vorzubringen haben.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

9. GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH

Schreiben vom 24.01.2023

Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen- Sachsen)	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

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!

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadtwerke Bernburg GmbH als Betreiber des Verteilnetzes Gas wurden zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.

Der dargestellte Bereich enthält den der Anfrage.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

10. Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Schreiben vom 25.01.2023

Die Beteiligung bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes habe ich zur Kenntnis genommen und hinsichtlich der Belange des Vermessungs- und Katasterwesens geprüft.

Die Anregung wird zu Kenntnis genommen.

Zu den Planungsabsichten selbst habe ich keine Bedenken oder Anregungen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Ich möchte aber darauf hinweisen, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 373), wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Zukünftige Bautätigkeiten sind nicht die Aufgabe der Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung. Die Begründung soll um den Hinweis des Schutzes von Grenzmarken gemäß § 5 sowie um die Ordnungswidrigkeiten gemäß § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) ergänzt werden.

11. Stadt Bernburg (Saale)

Schreiben vom 25.01.2023

Der Stadt Bernburg (Saale) wird mit Ihrer E-Mail vom 18.01.2023 Gelegenheit gegeben, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/2021 „Wohngebiet Nienburger Straße in Neugattersieben“ eine Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abzugeben, wofür ich mich bedanken und folgendes mitteilen möchte:
Wahrzunehmende Belange werden nicht berührt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

12. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)

Schreiben vom 27.01.2023

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

13. Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte

Schreiben vom 01.02.2023

Zu dem Vorhaben „Bebauungsplan Nr. 01/2021“ der Stadt Nienburg (Saale), Wohngebiet Nienburger Straße Neugattersleben“ bestehen seitens des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte keine Bedenken.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

14. Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau

Schreiben vom 06.02.2023

Der im Betreff genannte Vorentwurf wurde durch die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau hinsichtlich der durch die zu vertretenden Belange geprüft.

Wir befürworten den Bebauungsplan unter der Voraussetzung, dass das Vorhaben unter den Aspekten der Raumordnung und Bauleitplanung zulässig ist und keine angrenzenden Unternehmen negativ betroffen sind.

Ergebnis dieser Abwägung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalts, den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sowie den Zielen und Grundsätzen des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg vereinbar. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme (Raumordnung) gebeten. Östlich angrenzend an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich ein Motorrad- Handel- und Werkstattbetrieb innerhalb von Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan Neugattersleben als Gemischte Bauflächen dargestellt sind. Die Baugebietstypen, die an diesem Standort aus der gemischten Baufläche entwickelt werden können, dienen gemäß § 5 bis § 6 BauNVO alle auch der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Ebenfalls ist in den Baugebietstypen, die aus einer gemischten Baufläche gemäß § 5 bis § 6 BauNVO an diesem Standort entwickelt werden können, auch immer eine Wohnnutzung allgemein zulässig. Somit kann die Aufstellung des Bebauungsplans mit seiner Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet keine negative Betroffenheit gegenüber dem Motorrad- Handel- und Werkstattbetrieb auslösen.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

15. Landesverwaltungsamt Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung

Schreiben vom 06.02.2023

Hiermit übersende ich Ihnen die Stellungnahme des Referates 407 zu dem Bebauungsplan:

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Entwurf des hier benannten Bebauungsplanes vertritt die Naturschutzbehörde des Salzlandkreises.

Hinweis:

Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Salzlandkreis als untere Naturschutzbehörde wurde zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Nach § 19 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG ist eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat. Abweichend von § 19 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG liegt gemäß § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG keine Schädigung vor bei zuvor ermittelten nachteiligen Auswirkungen von Tätigkeiten einer verantwortlichen Person, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 genehmigt wurden oder zulässig sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind der Stadt Nienburg (Saale) keine Vorkommen von Arten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind oder von europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG), bekannt.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

16. Ministerium für Infrastruktur und Digitales

Schreiben vom 09.02.2023

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Nienburger Straße Neugattersleben" im Ortsteil Neugattersleben ist die Schaffung von Baurecht für die Baulücke der Flurstücke 34/44 und 34/45 der Flur 8 der Gemarkung Neugattersleben mit einer Gesamtgröße von 5.026 m². Es soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen zwei Wohnhäuser errichtet werden. Im wirksamen Flächennutzungsplans Neugattersleben wird die Fläche als Gemischte Baufläche dargestellt, somit wird der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan Neugattersleben ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt ist korrekt.

Als oberste Landesentwicklungsbehörde (Referat 24) stelle ich nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Bezug auf § 13 (2) LEntwG LSA fest, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/2021 „Wohngebiet Nienburger Straße in Neugattersleben“ der Stadt Nienburg (Saale) nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich. Gem. § 2 (2) Nr. 10 LEntwG LSA obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßgaben.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis zur Datensicherung

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

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales soll von der Bekanntmachung des Bebauungsplans „Wohngebiet Nienburger Straße Neugattersleben“ durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis gesetzt werden.

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

(noch Stellungnahme Ministerium für Infrastruktur und Digitales)

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 dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

17. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abteilung Archäologie

Schreiben vom 10.02.2023

Im Geltungsbereich des BPL sind bei gegenwärtigem Wissensstand keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Bitte weisen Sie alle Beteiligten auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale hin.

Gemäß § 2 in Verb. mit §18 (1) DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal *ipso iure* und nicht durch einen Verwaltungsakt. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Es ist festzuhalten, dass die im § 9 (3) DenkmSchG LSA verankerte Wochenfrist bei in Erde oder Wasser gefundenen Sachen dazu dient, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, ggf. mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Fachamt, bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs. 9 Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA enthalten (vgl. Urteil OVG LSA, 17.04.2003, 2 L 150/02).

18. Landesverwaltungsamt, Referat Wasser

Schreiben vom 13.02.2023

Ich teile Ihnen mit, dass durch den Bebauungsplan Nr. 01/2021 "Wohngebiet Nienburger Straße in Neugattersleben" in der Gemeinde Nienburg (Saale) keine wahrzunehmenden Belange in Zuständigkeit des Referats 404 – Wasser – berührt werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung enthält in Kapitel 7 „Hinweise“ bereits den Hinweis auf die Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung enthält in Kapitel 7 „Hinweise“ bereits den Hinweis auf die Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 sowie die Genehmigungspflicht gemäß § 14 Abs. 1, den Hinweis auf § 14 Abs. 2 zur Genehmigung von Bau- und Erdarbeiten sowie die gemäß § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) festgelegten Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation. Die Begründung soll um den Hinweis auf die Erhaltungspflicht gemäß § 9 Abs. 1 DenkmSchG LSA ergänzt werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

19. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg

Schreiben vom 14.02.2023

Nach Rücksprache mit der Obersten Landesentwicklungsbehörde, Ref. 24, wurde festgestellt, dass das Vorhaben nicht raumbedeutsam ist. Demnach ist die Aufgabe einer Stellungnahme durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg nicht erforderlich.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

20. Stadtwerke Bernburg GmbH

Schreiben vom 15.02.2023

In der Mail vom 10.03.2022 an *ihr Büro* haben wir zur Aufstellung des Entwurfs des Bebauungsplans unsere Stellungnahme St 7/22 und unseren Gasleitungsbestand als dxf-Datei in der Nienburger Straße in Neugattersleben gesandt.

Der Inhalt unserer Stellungnahme wurde im Punkt 5.5 "Gas" der Begründung des B-Plan-Entwurfs sinngemäß übernommen. Seitdem hat sich weder an unserem Leitungsbestand noch am Inhalt unserer Stellungnahme St 7/22 etwas geändert.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung enthält unter Punkt 5.5 sinngemäß die Inhalte der Mail der Stadtwerke Bernburg vom 10.03.2022.

Stellungnahmen

21. Salzlandkreis

Schreiben vom 16.02.2023

Der Salzlandkreis hat die Planunterlage dankend erhalten und gibt als Träger öffentlicher Belange nachfolgende gebündelte Stellungnahme ab:

Die untere Landesentwicklungsbehörde äußert:

1. Ziele der Raumordnung

Die landesplanerische Stellungnahme vom 09.02.2023 nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA i.V.m. § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA erfolgte durch die oberste Landesentwicklungsbehörde (MID LSA) und ist entsprechend zu berücksichtigen.

2. Planungsgrundsätze, Planungsgebot und Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohnhäusern in östlicher Ortsrandlage von Neugattersleben als Ortsteil der Stadt Nienburg (Saale). Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,55 ha. Es handelt sich bei dem Geltungsbereich augenscheinlich um ein derzeit als Grünfläche genutztes Areal, welches erkennbar nicht bzw. nicht nachhaltig anthropogen vorgeprägt ist. Des Weiteren ist der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,55 ha durchaus so groß, dass das prägende Gewicht der Umgebungsbebauung als untergeordnet eingeschätzt werden kann. Denn mit wachsender Größe schwindet das prägende Gewicht der Umgebungsbebauung; sobald eine freie Fläche so groß ist, dass sie einer eigenen und von der Umgebung unabhängigen städtebaulichen Planung und Entwicklung zugänglich ist, unterbricht sie den Bebauungszusammenhang und ist selbst als Außenbereich zu qualifizieren. Die Zuordnung zum Siedlungsbereich ist in diesem Fall m.E. nicht zutreffend, allenfalls wäre die Fläche als „Außenbereichsinsel“ bzw. als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ einzuordnen.

Ergebnis dieser Abwägung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales (MID) wurde zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weil dessen Geltungsbereich in einem Gebiet liegt, das sich innerhalb des Siedlungsbereichs befindet. Der Begriff der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB bezieht sich auch auf die so genannten „Außenbereiche im Innenbereich“, also Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind, also innerhalb des Siedlungsbereichs liegen, deren Bebaubarkeit aber sich aus § 34 BauGB ergebenden Gründen entgegenstehen.

Nach den Beschlüssen des Oberverwaltungsgerichts des Saarlandes vom 11.10.2012 (Az. 2 B 276/12, Leitsatz 8 und 2 B 272/12, Leitsatz 7) ist die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach dem § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB für nicht qualifiziert beplante Gebiete nicht zwingend auf eine Überplanung von Flächen beschränkt, die nach der bodenrechtlichen Vorgabe des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB der im Zusammenhang bebauten Ortslage zuzurechnen sind. In Ortsrandbereichen oder bei Vorliegen so genannter weiträumig von Bebauung umschlossener „Außenbereichsinseln“ können grundsätzlich auch solche Flächen überplant werden, die von einem Bebauungszusammenhang nicht mehr erfasst und daher nach der Systematik der §§ 34, 35 BauGB im Umkehrschluss dem Außenbereich

Stellungnahmen

(noch Stellungnahme Salzlandkreis)

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich regelmäßig aus den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinden. Sie kann sich darüber hinaus auch aus städtebaulichen Konzepten, einem städtebaulichen Rahmenplan bzw. sonstigen informellen Planungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ergeben.

Für die Stadt Nienburg (Saale) existiert ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK, Stand 11/2016), in dem die wesentlichsten Entwicklungsziele der Stadt Nienburg (Saale) bestimmt wurden. In Anbetracht der festgestellten und anhaltenden Entwicklungen (Bevölkerungsrückgang, Veränderungen der Altersstruktur, zunehmender Leerstand) wurden folgende Entwicklungsziele insbesondere zur

Ergebnis dieser Abwägung

im Sinne der letztgenannten Bestimmung zuzurechnen sind. Gerade in Übergangszonen von Innen- und Außenbereich, in denen die Beurteilung der Zugehörigkeit bisher baulich genutzter Grundstücke einer gewissen faktischen "Deutungsbreite" zugänglich ist, ist es zur Ausräumung von Zweifeln durchaus sinnvoll, diese Bereiche durch eine Festlegung im Wege der Bauleitplanung eindeutig und im Falle des Vorliegens der sonstigen Verfahrensvoraussetzungen gegebenenfalls im Wege der "Innenentwicklung" eindeutig der - dann beplanten - Ortslage zuzuordnen. Auch nach dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz vom 24.02.2010 (Az. 1 C 10852/09) kann ein beschleunigtes Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB auch bezüglich der Überplanung einer sogenannten Außenbereichsinsel im Innenbereich zur Anwendung kommen.

Entscheidend ist, ob nach der Verkehrsauffassung und Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende nicht oder nicht mehr baulich genutzte Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist oder nicht. Für die räumliche Lager des Plangebiets spricht auch, dass für das Plangebiet ein Bodenrichtwert für Bauland ausgewiesen wird. Somit handelt es sich beim Plangebiet auch nach der Verkehrsauffassung um einen Bestandteil des Siedlungsbereichs.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung soll um die Entwicklungsvorstellung der Stadt Nienburg (Saale) entsprechend des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK, Stand 11/2016) ergänzt werden.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

(noch Stellungnahme Salzlandkreis)

Verbesserung des Stadtbildes bzw. der Ortsbilder genannt. So stellt das Konzept die „Nachnutzung von leer stehenden Gebäuden“, „Abriss oder Umnutzung leer stehender Gebäude mit Begrünung der Brachflächen“, „Baulückenmobilisierung z.B. durch Restriktionen für Grundstückseigentümer“, „keine Ausweisung von neuen Wohnbauflächen in den Außenbereichen“, „Beschränkung der Wohnbautätigkeit auf die Schließung von Baulücken und im Bestand“ sowie „Nutzen der potenziellen Wohnbauflächen im Innenbereich der jeweiligen Ortsteile“ als wesentlich Ziele zur Verbesserung des Stadtbildes und der Wohnsituation dar. Insofern entspricht der für das geplante Vorhaben gewählte Standort als anthropogen eher unbelastete Fläche und Außenbereichsinsel in Ortsrandlage von Neugattersleben nur bedingt den zuvor genannten städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Nienburg (Saale).

In diesem Zusammenhang fehlt es grundsätzlich gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an einer ausführlichen Auseinandersetzung mit möglichen Standortalternativen (insbesondere im Innenstadtbereich bzw. im Ortskern des Ortsteils wozu Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können) und der Darlegung und Begründung, warum dieser Standort gewählt wurde.

Hinsichtlich des städtebaulichen Erfordernisses der Planung ist ein schlüssiger Bedarfsnachweis erforderlich. Mangels einer zentralörtlichen Funktionszuweisung für den Nienburger Ortsteil Neugattersleben ist lediglich die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Dementsprechend ist die Begründung durch eine Bedarfsermittlung zu ergänzen, welche insbesondere die aktuelle Bevölkerungsentwicklung betrachtet sowie den vorhandenen Bestand für die geplanten Wohnformen (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) aufzeigt. Auch die Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten der Bedarfsdeckung z.B. durch potentielle bauliche Anlagen im Bestand oder durch weitere Potentiale an unausgelasteten Standorten (neben Bebauungsplänen auch Baulücken, Brachen sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten)

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung soll um eine Auseinandersetzung mit möglichen Standortalternativen (insbesondere im Innenstadtbereich bzw. im Ortskern des Ortsteils wozu Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können) und der Darlegung und Begründung, warum dieser Standort gewählt wurde, ergänzt werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung soll um einen schlüssigen Bedarfsnachweis ergänzt werden.

Stellungnahmen

(noch Stellungnahme Salzlandkreis)

innerhalb der Gemeinde sind dabei in die Betrachtung einzubeziehen. Es ist nachzuweisen, inwieweit die Planung dem Begriff der Eigenentwicklung für die geplanten Wohnnutzungen der örtlichen Bevölkerung am Vorhabenstandort gerecht wird. Eine städtebauliche Erforderlichkeit entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB ist aufgrund der fehlenden Bedarfsermittlung unter dem Gesichtspunkt der Eigenentwicklung m.E. derzeit nicht nachgewiesen.

Neben dem informellen Konzept basieren die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen im Übrigen auf einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Stadt Nienburg (Saale) verfügt noch nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet der Einheitsgemeinde. Die Einheitsgemeinde Stadt Nienburg (Saale) hat einen Aufstellungsbeschluss für den gesamträumlichen Flächennutzungsplan des Hoheitsgebietes gefasst. Der 2. Entwurf dieses Flächennutzungsplanes lag dem Salzlandkreis zur Stellungnahme vor. Im 2. Entwurf des FNP (Stand 08/2017) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Der 2. Entwurf des FNP der Stadt Nienburg (Saale) ist derzeit nicht rechtswirksam, da ein FNP gem. § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB erst mit der Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung rechtswirksam wird. Gemäß § 204 Abs. 2 BauGB gelten die wirksamen Flächennutzungspläne der Gemeinden als Teilflächennutzungspläne (TFNP) fort, sofern Gemeinden in ihrem Gebiet oder Bestand geändert werden. Entsprechend beruhen die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen des Ortsteils Neugattersleben auf dem wirksamen TFNP aus dem Jahr 1997 einschließlich der Änderung aus dem Jahr 2007. Der TFNP der Gemeinde Neugattersleben weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO aus. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird somit nicht entsprochen. Ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (§ 8 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die

Ergebnis dieser Abwägung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan ist weder aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Neugattersleben noch aus dem 2. Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Nienburg (Saale) entwickelt. Der Flächennutzungsplan Neugattersleben sowie der 2. Entwurf des Flächennutzungsplans Nienburg (Saale) sollen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Stellungnahmen

(noch Stellungnahme Salzlandkreis)

geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf allerdings nicht beeinträchtigt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Übrigen sollten auch die Darstellungen in dem in Aufstellung befindlichen FNP der Stadt Nienburg (Saale) entsprechend angepasst werden.

Bezug nehmend auf die vorliegenden Unterlagen soll das Vorhaben im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB umgesetzt werden. Die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - basiert auf der Zuordnung des Plangebietes zum Siedlungsbereich. Mit der Voraussetzung des Tatbestandsmerkmals der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Die Anwendung des § 13a BauGB kann durchaus für sogenannte „Außenbereiche im Innenbereich“ (BVerwG Urt. v. 1.12.1972 C 6.71; VG München (11. Kammer), Urteil vom 07.07.2016 - M 11 K 15.2582) Anwendung finden. Als sogenannte Außenbereichsinseln werden bauplanungsrechtlich als Außenbereich zu qualifizierende Flächen bezeichnet, die vollständig von Bereichen qualifizierter oder vorhabenbezogener Planungen (§ 30 Abs. 1, 2 BauGB) und/oder von nicht-qualifiziert beplantem Innenbereich (§§ 34 Abs. 1 S. 1, 30 Abs. 3 BauGB) umgeben sind („Außenbereich im Innenbereich“). Laut BauGB-Kommentar (Quelle: Kautzenberger, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Kautzenberger, BauGB Kommentar, §13a Rn. 27) bezieht sich der Begriff der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 auch auf die sog. „Außenbereiche im Innenbereich“ (BVerwG Urt. v. 1.12.1972 - 4 C 6.71; BVerwG - Beschl. v. 15.9.2005 - 4 BN 37.05 - Zf BR 2006, 54 und Beschl. v. 9.11.2005 - 4 B 67; OVG Koblenz Urt. v. 24.2.2010- 1 C 10 852/09). Folglich können auch größere Freiflächen für die Anwendung des § 13a in Betracht kommen, sofern die übrigen Voraussetzungen vorliegen. Weiterhin ist die Maßnahme als eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne der Planungsleitlinie nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zu beurteilen. Die in der vorliegenden Planung festgesetzte Grundfläche i.S.d. § 19 abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m², so dass auch der in § 13a abs. 1 Nr. 1 BauGB geforderte Tatbestand

Ergebnis dieser Abwägung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Gemäß dem Leitsatz des Urteils vom Obergerverwaltungsgericht Koblenz vom 24.02.2010, kann das beschleunigte Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB auch bezüglich der Überplanung einer sogenannten Außenbereichsinsel im Innenbereich zur Anwendung kommen (OVG Koblenz Urt. v. 24.2.2010- 1 C 10 852/09). Somit ist die Zuordnung des Plangebiets als Baulücke im Innenbereich gemäß § 34 BauGB oder als „Außenbereich im Innenbereich“ bzw. „Außenbereichsinsel“ für das gewählte Verfahren irrelevant. Dennoch wird die Auffassung des Salzlandkreises geteilt, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Außenbereichsinsel handelt. Die Begründung soll hinsichtlich der Zuordnung und Beschreibung des Plangebiets angepasst werden. Die gewählte Verfahrensart bleibt unberührt.

Stellungnahmen

(noch Stellungnahme Salzlandkreis)

erfüllt ist. Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB wird als angemessen erachtet.

3. Planunterlagen

3.1 Planteil A - Planzeichnung und Planzeichenerklärung

Die vorgelegte Planzeichnung entspricht grundsätzlich den Vorschriften der PlanZV. Der gewählte Maßstab lässt eine gute Lesbarkeit zu.

In der Planzeichnung wurden keine Festsetzungen zur inneren Erschließung (Straßen, Wege, Versorgungsanlagen, etc.) des Plangebietes getroffen. Die Erschließung i.S.d. § 30 BauGB umfasst regelmäßig den hinreichenden Anschluss eines Baugrundstücks an das öffentliche Straßennetz, die Versorgung mit Strom und Wasser und die Abwasserbeseitigung. Der Anschluss an die notwendigen Erschließungseinrichtungen muss in der Regel bis unmittelbar an das Baugrundstück heranreichen. Dies gilt insbesondere für die Anbindung an das öffentliche Straßennetz. Liegt ein anderes Grundstück dazwischen, bedarf es einer ausreichenden Sicherung für die Inanspruchnahme des betreffenden Grundstücks. Insbesondere für das südlich im Plangebiet festgesetzte Baufenster ist die Erschließung nach § 30 BauGB nicht gesichert. Der Bebauungsplan ist diesbezüglich entsprechend zu konkretisieren.

In die Planung sind die vorhandenen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 6 BauGB) mit dem Planzeichen Nr. 8 der Anlage zur PlanZV nachrichtlich zu übernehmen. Ferner ist die Planzeichnung hinsichtlich der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen (äußere Erschließung) zu ergänzen.

Entsprechend den Angaben in der Begründung sollen zwei Wohngebäude errichtet werden. Es wird empfohlen, die zukünftigen Parzellen der Wohngrundstücke in der Planzeichnung darzustellen.

Ergebnis dieser Abwägung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ob die Erschließung der Baugrundstücke ausreichend gesichert ist, hängt davon ab, ob und wie die Baugrundstücke gebildet werden. Die Bildung der Baugrundstücke ist nicht die Aufgabe der Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung. Durch die Teilung der Baugrundstücke dürfen gemäß § 19 Abs. 2 BauGB keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Die Begründung soll um den Hinweis ergänzt werden, dass bei der Verwirklichung des Bebauungsplans alle Baugrundstücke eine gesicherte verkehrliche Erschließung vorweisen müssen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. § 9 Abs. 6 BauGB sieht nicht vor, dass die vorhandenen Versorgungsleitungen mit dem Planzeichen Nr. 8 der Anlage zur PlanZV nachrichtlich zu übernehmen sind. Eine Ergänzung der vorhandenen Versorgungsleitungen ist nicht vorgesehen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung der zukünftigen Parzellen der Wohngrundstücke ist städtebaulich nicht erforderlich.

Stellungnahmen

(noch Stellungnahme Salzlandkreis)

Des Weiteren schränkt die kleinräumige Festsetzung der Baugrenzen im Plangebiet die überbaubaren Grundstücksflächen massiv ein. Eine städtebauliche Erklärung hierfür liefert die vorliegende Begründung nicht. Jede Einschränkung der Baufreiheit bedarf einer städtebaulichen Begründung. Dies ist zu ergänzen. Grundsätzlich wird empfohlen zu prüfen, die Baugrenze im Rahmen der Möglichkeiten etwas großräumiger festzusetzen und so mehr Variationsspielraum für die geplanten baulichen Anlagen zu schaffen.

3.2 Planteil B - Textliche Festsetzungen

Es wird empfohlen, die Überschrift „Textliche Festsetzungen“ durch „Teil B“ zu ergänzen (analog zur Überschrift „Teil A - Planzeichnung“).

Die textlichen Festsetzungen müssen eineindeutig und städtebaulich begründet sein. Doppelfestsetzungen sind zu vermeiden.

3.3 Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke sind auf dem Plan darzustellen. Für Unterschriften ist ausreichend Platz vorzuhalten. Die Daten der bereits statt gefundenen Verfahrenspunkte sind zu ergänzen.

3.4 Begründung

Die Begründung ist durch eine Bedarfsermittlung zu ergänzen. Es wird hierzu auf die Ausführungen unter Punkt 2 auf S. 2f. dieser Stellungnahme verwiesen. Die Begründung ist entsprechend zu überarbeiten und zu ergänzen.

Unter Punkt 1 der Begründung wird mehrfach ausgeführt, dass das Plangebiet „... im bisherigen Innenbereich nach § 34 BauGB ...“ liegt bzw. „... innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne

Ergebnis dieser Abwägung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgte in Abstimmung mit dem Bauherrn. Die Begründung soll um die Erklärung ergänzt werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Überschrift „Textliche Festsetzungen“ soll analog zur Überschrift „Teil A - Planzeichnung“ durch „Teil B“ ergänzt werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen sind eineindeutig sowie städtebaulich begründet. Doppelfestsetzungen wurden nicht getroffen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensvermerke werden auf dem Plan dargestellt, der Platz für Unterschriften ist ausreichend. Die Daten der bereits statt gefundenen Verfahrenspunkte werden aufgeführt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung soll um eine Bedarfsermittlung ergänzt werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Abschnitt der Begründung soll überarbeitet werden.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

(noch Stellungnahme Salzlandkreis)

des § 34 BauGB ...“. Dies ist nicht zutreffend. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Punkt 2 dieser Stellungnahme zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB und der Zuordnung des Plangebietes als „Außenbereich im Innenbereich“ verwiesen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Begriffe „Innenbereich“ i.S.d. § 34 BauGB und „Innenentwicklung“ i.S.d. § 13a BauGB in der rechtlichen Anforderung klar voneinander zu unterscheiden sind (BayVerfGH Entschr. v. 13.7.2009-Vf. 3-VII/09; VGH München Urt. v. 18.10.2016 - 15 N 15.2613, NVwZ-RR 2017, 365; VG Koblenz Urt. v. 12.1.2012 - 1 C 10546/11, Beck RS 2012, 48244). Der „Innenbereich“ i.S.d. § 34 BauGB begründet einen Rechtsanspruch zur baulichen Nutzung, die „Innenentwicklung“ i.S.d. § 13a BauGB bezeichnet einen potenziell der Bebauungsplanung zugänglichen Planungsraum. Die entsprechenden Abschnitte der Begründung sind zu überarbeiten.

Bezug nehmend auf die Erläuterungen auf S. 2 (Absatz 4) der Begründung, dass „... ein Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes...“ an die Stadt Nienburg (Saale) gestellt wurde, wird darauf hingewiesen, dass gem. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB für die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen kein Anspruch besteht. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden, denn Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Insofern ist in der Begründung zum Bebauungsplan die Erforderlichkeit der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 3 BauGB nachzuweisen bzw. zu begründen.

Des Weiteren wurde in der Begründung auf S. 2 bis 3 erläutert, dass in dem Aufstellungsbeschluss bestimmt wurde, „...dass das Baugebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss...“. Sofern der Bebauungsplan entsprechend den Unterlagen zum vorliegenden Entwurf und den darin formulierten städtebaulichen Zielen umgesetzt werden soll, ist die Anpassung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes zwingend erforderlich, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB gerecht

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung soll um eine Bedarfsermittlung ergänzt werden. Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 3 BauGB soll in der Begründung nachgewiesen bzw. begründet werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Formulierung auf Seite 2 bis 3 „...“, dass das Baugebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss...“ ist unglücklich formuliert und soll daher in der Begründung geändert werden. Grundsätzlich gilt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, dass ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder

Stellungnahmen

(noch Stellungnahme Salzlandkreis)

zu werden. Die Anpassung des wirksamen TFNP kann im Wege der Berichtigung gem. § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen. Diesbezüglich wird ebenfalls auf die Ausführungen unter Punkt 2 dieser Stellungnahme zum wirksamen FNP verwiesen.

Darüber hinaus werden folgende redaktionelle Anmerkungen gegeben, die teilweise zu inhaltlichen Widersprüchen führen:

- S. 6, vorletzter Absatz: „... Der Flächennutzungsplan Neugattersleben ist nach ~~§ 13b Satz 1 BauGB~~ in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen...“
- S. 18, unter Punkt 5.2 (Absatz 3) „... In einem Allgemeinen Wohngebiet **für** (???) wäre eine Zulässigkeit von vier Vollgeschossen jedoch unangemessen....“
- S. 26, Absatz 2: „ ... angezeigt ist, ist die zuständige Behörde, die untere Abfallbehörde des ~~Bördekreises~~ (Salzlandkreises), unverzüglich zu informieren. ...“

Die entsprechenden Absätze sollten überarbeitet werden.

4. Weitere Hinweise

Der Salzlandkreis plant und koordiniert den geförderten Breitbandausbau im Rahmen des „Weißen- Flecken-Programms“. Für Neugattersleben als Ortsteil der Stadt Nienburg (Saale) ist dieser Ausbau, welcher durch die

Ergebnis dieser Abwägung

ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Der wirksame Flächennutzungsplan Neugattersleben sowie der 2. Entwurf des Flächennutzungsplans Nienburg (Saale) sind daher im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die redaktionellen Anmerkungen sollen in der Begründung angepasst werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom GmbH wurde zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Stellungnahmen

(noch Stellungnahme Salzlandkreis)

Deutsche Telekom durchgeführt wurde, bereits abgeschlossen. Im Rahmen von Tiefbauarbeiten sollte die Deutsche Telekom hierzu angehört werden und die Leitungsführung beachtet werden.

Aufgrund der Einbeziehung der Landstraße L 73 in den Geltungsbereich des Plangebietes ist die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (LSBB, Regionalbereich West, Rabahne 4 in 38820 Halberstadt) zu beteiligen.

Die untere Naturschutzbehörde stellt fest, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Belange des Artenschutzes betroffen sein können. Das Grundstück in der Gemarkung Neugattersieben, Flur 8 mit den Flurstücken 34/44 und 34/45 stellt sich als Grünfläche mit Einzelgehölzen/Bäumen dar. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden keine artenschutzrechtlichen Belange abgeprüft. Für das Wohngebiet ist der unteren Naturschutzbehörde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vorzulegen. Für die Grünfläche sind die planungsrelevanten Arten Zauneidechsen und Wiesenbrüter und bei den Bäume bzw. Gehölzstrukturen sind die Freibrüter bzw. Höhlenbrüter und Fledermäuse zu untersuchen. Bäume und Gehölze auf dem Grundstück dürfen nur jeweils in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar gefällt bzw. beseitigt werden. Die Baumschutzsatzung der Stadt Nienburg (Saale) ist zu beachten.

Spezieller Artenschutz

Bäume und Gehölze sowie die betroffene Grünfläche können Wohn- oder Lebensstätte streng oder besonders geschützter Tierarten sein, insbesondere können hier Vogelarten und Reptilien betroffen sein. Alle europäischen Vogelarten einschließlich des Haussperlings sind besonders bzw. streng geschützt. Die Zauneidechse ist eine Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und streng geschützt nach BNatSchG. Es ist der § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders und streng geschützte und bestimmte andere Tier und Pflanzenarten) als Kernstück des Artenschutzrechtes mit seinen Verbotstatbeständen (Störungs-,

Ergebnis dieser Abwägung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Niederlassung West wurde zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung soll um den Hinweis zur Durchführung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ergänzt werden. Umfang des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sollen das Vorkommen von Zauneidechsen und Wiesenbrütern auf dem Grünland sowie das Vorkommen von Freibrüter bzw. Höhlenbrüter und Fledermäuse in den Gehölzstrukturen im Plangebiet sein. Die Begründung soll auch um den Hinweis der Schonzeit zwischen dem 28.02. und 01.10. gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ergänzt werden. Die Begründung enthält den Hinweis auf die die Baumschutzsatzung der Stadt Nienburg (Saale).

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung soll um den Hinweis auf den speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ergänzt werden.

Stellungnahmen

(noch Stellungnahme Salzlandkreis)

Schädigungs- und Tötungsverbot) zu beachten und gegebenenfalls sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzulegen.

Allgemeiner Artenschutz

Für notwendige Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen gelten die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG. Danach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Durch die untere Wasserbehörde werden für die Umsetzung des Bebauungsplanes folgende Hinweise gegeben:

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung (Zentrale Entsorgungslösung) hat ein Anschluss an das öffentliche Kanalsystem zu erfolgen. Die Anschlussbedingungen für Schmutzwasser sind durch den Bauherrn mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu regeln. Hierzu ist im Vorfeld der Maßnahme beim zuständigen Zweckverband, ein Entwässerungsantrag zu stellen.

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert oder verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden (§ 55 WHG).

Ergebnis dieser Abwägung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung soll um den Hinweis auf den allgemeinen Artenschutz gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ergänzt werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung sieht in Kapitel 5.5 die Notwendigkeit der Errichtung einer Kleinkläranlage durch den Bauherrn vor. Der Wasserzweckverband Saale-Fuhne-Ziethe äußert in seiner Stellungnahme zu Entwurf des Bebauungsplans, dass die zentrale Erschließung des Plangebiets vorgesehen ist. Somit entfällt die Notwendigkeit zur Errichtung einer Kleinkläranlage durch den Bauherrn. Der Bebauungsplan setzt mit der textlichen Festsetzung 2 fest, dass das anfallende Niederschlagswasser im Allgemeinen Wohngebiet auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern ist. Ein im August 2022 durchgeführtes hydrologisches Gutachten hat bestätigt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern kann. Somit ist die textliche Festsetzung 2 rechtmäßig und der Vorhabensträger verpflichtet, das anfallende Niederschlagswasser durch eine zu errichtende Versickerungsanlage auf dem Grundstück zu versickern. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets in die Abwasserwasserkanalisation ist somit nicht zulässig. Ein Entwässerungsantrag ist nur für Schmutzwasser zu stellen. Die Begründung soll im Kapitel 5.5 angepasst werden.

Stellungnahmen

(noch Stellungnahme Salzlandkreis)

Die untere Bodenschutzbehörde führt aus, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut „Fläche und Boden“ durch Bodenversiegelungen zu erwarten sind. Die Bebauung und Versiegelung führt zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung bzw. zum Verlust natürlicher Bodenfunktionen, insbesondere der Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere sowie der Speicher- und Filterfunktion für Niederschlagswasser. Die Vorsorgegrundsätze entsprechend § 1 BodSchAG LSA sind zu beachten. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der bei Baumaßnahmen anfallende humose Oberboden (Mutterboden) ist nach § 202 BauGB getrennt vom Unterboden zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung zuzuführen.

Die untere Immissionsschutzbehörde teilt mit, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände gegen den vorliegenden Planentwurf bestehen. Die TF Nr. 3 Immissionsschutz sind zu begrüßen. Es wird zur weiteren Präzisierung vorgeschlagen, den gemäß Begründung (Punkt 5.6 Absatz 4) des vorliegenden Planentwurfes konkret ermittelten Mittelungspegel für einen Abstand < 35 m zur Mitte des südlichen Fahrstreifens der Nienburger Straße zu benennen, um gezielt Kenngrößen hinsichtlich der benötigten Schallschutzklasse der Fenster ableiten zu können. Hierbei kann verhindert werden, dass entweder unnötig hoher Schallschutz oder zu geringer Schallschutz bei den Fenstern verbaut wird. Der Maßstab zur Ermittlung des baulichen Schallschutzes ist die DIN 4109-1:2018 i.V.m. den nach TA Lärm Punkt 6.2 vorgegebenen Immissionsrichtwerte für Immissionsorte innerhalb von Gebäuden [tags 35 dB(A), nachts 25 dB(A)].

Ergebnis dieser Abwägung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Beeinträchtigungen des Schutzguts „Fläche und Boden“ waren durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten. Durch Einhaltung des Orientierungswertes für die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet von 0,4 gemäß § 17 BauNVO sowie die textliche Festsetzung 2 (Versickerung Niederschlag im Plangebiet) wird sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung soll um den Hinweis auf den Schutz von Mutterboden gemäß § 202 BauGB ergänzt werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung 3 formuliert: „... die näher als 35 m zur Mitte des südlichen Fahrstreifens der Nienburger Straße ...“. Somit ist die textliche Festsetzung 3 eindeutig und bedarf keiner Änderung.

Stellungnahmen

(noch Stellungnahme Salzlandkreis)

Der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises (KWB) führt aus, dass sichergestellt sein muss, dass jedes Grundstück bzw. jeder Sammelplatz für Abfälle mit einem 3-achsigen Entsorgungsfahrzeug mit einer Länge von 10,00 m befahren werden kann, um eine fachgerechte Entsorgung der Abfallbehälter zu gewährleisten. Sollte die Planung den Ausbau einer Sackgasse vorsehen, ist entsprechend der DGUV Regel 114-601 i.V.m. RAST 06 Bild 58 ein Wendehammer für die Befahrung von Entsorgungsfahrzeugen (3 -achsig, Länge 10,00 m) einzuplanen. Um die Entsorgung zukünftig sicherzustellen, ist die jeweils gültige Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises zu beachten.

Durch den Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst werden zum Planentwurf folgende Hinweise gegeben:
Die Stadt Nienburg (Saale) ist als Träger der Freiwilligen Feuerwehr Nienburg (Saale) nach §2 BrSchG zuständig für den Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Bereich. Dazu ist auch insbesondere die Einhaltung des Zeitkriteriums nach § 2 Abs. 2 BrSchG durch die örtlich zuständige Feuerwehr zu gewährleisten. Durch die Stadt Nienburg (Saale) ist zu prüfen, ob sich bei Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen Änderungen oder Anpassungen in der für die örtlich zuständige(n) Feuerwehre(n) erlassenen Alarm- und Ausrückeordnung ergeben. Sollten überörtliche Kräfte enthalten sein, so sind diese ebenso einzubeziehen.

Der Fachdienst Gesundheit stimmt den zur Verfügung gestellten Unterlagen nach Gesundheitsverträglichkeitsprüfung gemäß dem § 6 GDG LSA zu. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass nach Verlegung der Trinkwasserleitungen die hygienischen Vorschriften der §§ 13 Abs. 1 bis 3, 14 Abs. 1 und 2 sowie 14b TrinkwV i.V.m. § 37 IfSG einzuhalten sind.

Ergebnis dieser Abwägung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird kein Baurecht für zusätzliche Verkehrsflächen geschaffen. Die Abfallsammelbehälter sollen an den Abfuhrtagen an die Erschließungsstraße (Nienburger Straße) transportiert werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 der "Verordnung über die Mindeststärke und -ausrüstung der Freiwilligen Feuerwehren" (MindAusrVO-FF) sind durch eine Risikoanalyse die notwendige Ausrüstung (Fahrzeuge und Geräte) sowie die Anzahl der zu besetzenden Funktionen der freiwilligen Feuerwehren zu ermitteln. Die Risikoanalyse ist gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 dieser Verordnung regelmäßig zu überprüfen und anlassbezogen fortzuschreiben. Ob die Aufstellung des Bebauungsplans ein Anlass für eine Fortschreibung der Risikoanalyse ist, ermittelt die Stadt Nienburg (Saale) im Rahmen der ohnehin regelmäßig erfolgenden Überprüfungen der Risikoanalyse. Eine solche Überprüfung ist jedoch nicht Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplans. Im Plangebiet wird nur die Errichtung von Wohngebäuden mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen erwartet. Ebenfalls werden nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen erwartet, so dass dort von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen wird.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der hygienischen Vorschriften nach Verlegung der Trinkwasserleitungen gemäß den Vorschriften der §§ 13 Abs. 1 bis 3, 14 Abs. 1 und 2 sowie 14b TrinkwV i.V.m. § 37 IfSG ist nicht die Aufgabe der Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung.

Stellungnahmen

(noch Stellungnahme Salzlandkreis)

Des Weiteren ist zu beachten, dass dem Fachdienst Gesundheit gemäß §§ 13 und 14 Abs. 1 und 3 TrinkwV und dem § 37 IfSG die Überwachung von Trinkwasser und deren Anlagen obliegt. Demzufolge ist der Fachdienst Gesundheit des Salzlandkreises 4 Wochen vor Inbetriebnahme der Leitungssysteme zwecks Trinkwasserprobenentnahme und Freigabe der Leitungen zu informieren.

Ein wichtiger Aspekt aus hygienischer Sicht ist die Besonnung von Wohnräumen. Die Ausrichtung der Wohnhäuser sollte so erfolgen, dass eine ausreichende Besonnung eines Wohnraumes gewährleistet ist. Die in der DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ festgeschriebenen Werte sind als Mindestnorm anzusehen. Auf die Gefahr einer gegenseitigen Verschattung von Wohnräumen ist zu achten. Die anzustrebende Sonnenscheindauer für einen Raum sollte bezogen auf den 17. Januar 1 Stunde betragen.

Um für alte und behinderte Menschen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen, sollte bei der Gestaltung der Außenbereiche (Straßen, Gehwege etc.) auf ein barrierefreies Überwinden von Hindernissen (DIN 18024) geachtet werden.

Die Prüfung auf Kampfmittelverdachtsflächen im Geltungsbereich der Planung hat ergeben, dass im Bereich des Plangebietes entsprechend der mir zur Verfügung stehenden Daten (Kampfmittelbelastungskarte 2022) und Erkenntnisse, eine kampfmittelbelastete Fläche ausgewiesen ist (Kampfmittelverdachtsfläche Luftangriffe, bombardierte Fläche). Hier ist bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten mit dem Auffinden von blindgegangener Munition zu rechnen. Aus diesem Grunde sollte bei der Planung von Baumaßnahmen langfristig eine Prüfung der betroffenen Flächen bei der Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt (PI ZD) beantragt werden. Um eine Prüfung der Fläche durchführen zu

Ergebnis dieser Abwägung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Überwachung von Trinkwasser und deren Anlagen ist nicht die Aufgabe der Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ ist mit allen Teilen nach der „Verwaltungsvorschrift zur Einführung Technischer Baubestimmungen“ (VV TB) vom 17.03.2021 in Sachsen-Anhalt nicht als Technische Baubestimmung eingeführt und muss deshalb bei der Errichtung von Wohngebäuden nicht beachtet werden. Die Gewährleistung der Besonnung von Wohnräumen ist nicht die Aufgabe der Aufstellung von Bebauungsplänen, sondern deren Umsetzung. Laut Rechtsprechung erfolgt eine ausreichende Besonnung von Wohnräumen bei Einhaltung der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 BauO LSA. Das Gesetz besagt, dass die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, aber mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze betragen muss.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird kein Baurecht für zusätzliche Straßen, Gehwege oder vergleichbare Flächen geschaffen, bei deren Ausgestaltung ein barrierefreies Überwinden von Hindernissen eingeplant werden muss.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung soll um den Hinweis ergänzt werden, dass es sich bei dem Plangebiet um eine kampfmittelbelastete Fläche (Kampfmittelverdachtsfläche Luftangriffe, bombardierte Fläche) handelt. Die Begründung soll außerdem um den Hinweis auf die Beantragung einer Prüfung der betroffenen Flächen bei der Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt (PI ZD) ergänzt werden.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

(noch Stellungnahme Salzlandkreis)

können, hat der Antragsteller die als Anlage beigefügten Unterlagen zu erstellen und beim Salzlandkreis, Fachdienst 41, 06400 Bernburg (Saale), in 3-facher Ausfertigung schriftlich einzureichen. Die vollständig eingereichten Unterlagen werden an die PI ZD weitergeleitet. Für die Bearbeitung der Unterlagen sollte ein längerer Zeitraum (3 bis 4 Monate) eingeplant werden.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die bei der PI ZD vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollten bei der Durchführung von erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel bzw. kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, so sind unverzüglich die Bauarbeiten einzustellen, ist die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen, die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die untere Bauaufsichtsbehörde äußert keine Hinweise und Bedenken.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

Ergebnis der Abwägung

22. Landesamt für Geologie und Bergwesen

Schreiben vom 17.02.2023

Mit E-Mail vom 18.01.2023 baten Sie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) bezüglich des Entwurfs des oben genannten Bebauungsplans um eine Stellungnahme. Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten Prüfungen zu Ihrer Anfrage, um Sie auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können.

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

Bergbau

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 01/2021 "Wohngebiet Nienburger Straße in Neugattersleben" der Stadt Nienburg (Saale) bestehen keine bergbaulichen Beschränkungen die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen.

Aus der geologischen Karte von 1910 ist ersichtlich, dass sich südlich des Vorhabens eine Kiesgrube befunden hat. Abbaue dieser Art standen nicht unter Bergaufsicht, sondern lagen im Verfügungsbereich des Grundeigentümers bzw. der Kommune. Zum Vorhaben bestehen nach derzeitigen Kenntnissen aus bergbaulicher Sicht keine Bedenken.

Geologie

Ingenieurgeologie

Der tiefere geologische Untergrund im Bereich des Vorhabens wird auch aus Gesteinen des Mittleren Keupers gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen. Aufgrund des Vorhandenseins dieser Horizonte und durch den entsprechenden Aufbau des Untergrundes liegt hier eine potentielle Gefährdung durch Subrosion vor.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das Gutachterbüro „Ingenieurbüro für Baugrund“ hat bisher nur die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens im Plangebiet untersucht. Die Hydrologische Bewertung enthält keine Baugrunduntersuchung. Daher soll die Begründung um den Hinweis zur Durchführung einer standortbezogenen Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 ergänzt werden. Inhalt der Untersuchung sollen mögliche Subrosions-

Stellungnahmen

(noch Stellungnahme Amt für Geologie und Bergwesen)

Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie Erdfälle oder lokale Senkungen, sind allerdings im Subrosionskataster des LAGB im Vorhabenbereich und der näheren Umgebung bisher nicht dokumentiert, sodass eine Gefährdung hier als sehr gering eingeschätzt wird.

Bei der geplanten Versickerung darf es zu keiner Beeinflussung der wasserlöslichen Schichten innerhalb des Mittleren Keupers kommen, um die natürlichen Lösungsprozesse im Untergrund (Verbreitung auslaugungsfähiger Gesteine des Zechsteins) nicht zu beschleunigen und die Erdfallgefährdung damit zu erhöhen.

Es wird empfohlen, im Vorfeld der Errichtung von Neubebauungen, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen, sodass die Gründung den Begebenheiten angepasst werden kann.

Ergebnis dieser Abwägung

auswirkungen des Mittleren Keupers sowie die mögliche Beeinträchtigung des Gesteins durch die geplante Versickerung sein.

Stellungnahmen

23. Wasserzweckverband Saale-Fuhne-Ziethe

Schreiben vom 17.02.2023

Gemäß ihrer Beteiligung geben wir folgende Stellungnahme ab:

Im Rahmen des B-Planaufstellung beabsichtigt der Verband die zentrale Trink- und Abwassererschließung bis auf Höhe der fa. EXAKTA zu erweitern.

Somit werden alle Grundstücke mit Trinkwasser ab Hausnummer 12 und mit Schmutzwasser ab 6a in der Nienburger Straße bis zur Fa. EXAKTA zentral erschlossen.

Die dezentralen Abwasseranlagen werden dann mit der zentralen Erschließung abgelöst.

Eine entsprechende Satzungsänderung für die zentrale Erweiterung wird der Verband mit der Billigung des B-Plans veranlassen.

Ergebnis dieser Abwägung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt mit der textlichen Festsetzung 2 fest, dass das anfallende Niederschlagswasser im Allgemeinen Wohngebiet auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern ist. Ein im August 2022 durchgeführtes hydrologisches Gutachten hat bestätigt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern kann. Somit ist die textliche Festsetzung 2 rechtmäßig und der Vorhabensträger verpflichtet, das anfallende Niederschlagswasser durch eine zu errichtende Versickerungsanlage auf dem Grundstück zu versickern. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets in die Abwasserwasserkanalisation ist somit nicht zulässig. Die Begründung soll in Kapitel 5.5 angepasst werden. Die Begründung sieht in Kapitel 5.5 die Notwendigkeit der Errichtung einer Kleinkläranlage durch den Bauherrn vor. Diese Notwendigkeit wird durch die zentrale Erschließung des Plangebiets entfallen. Außerdem gelten fortan nicht mehr die Bestimmungen des § 14 der Abwasserbeseitigungssatzung (ABS-WVS) des Wasserzweckverbands "Saale-Fuhne-Ziethe". Die Begründung soll im Kapitel 5.5 angepasst werden.

Stellungnahmen

24. Landesverwaltungsamt Referat Immissionsschutz

Schreiben vom 17.02.2023

Der in Rede stehende Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines 0,55 ha umfassenden allgemeinen Wohngebietes im Osten von Neugattersleben südlich der Nienburger Straße vor. Es handelt sich um eine Baulücke direkt westlich des dort ansässigen Motorrad-Händlers. Vorgesehen sind zwei Wohnhäuser sowie die Zulassung von nicht störendem Gewerbe.

Auf Grund der direkten Nachbarschaft zum Motorrad- Handel- und Werkstattbetrieb können Lärmbelästigungen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Zuständig für die Belange des Immissionsschutzes ist hier die untere Immissionsschutzbehörde. Ich verweise auf deren Stellungnahme.

Ergebnis dieser Abwägung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt ist korrekt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Östlich angrenzend an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich ein Motorrad- Handel- und Werkstattbetrieb innerhalb von Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan Neugattersleben als Gemischte Bauflächen dargestellt sind. Die Baugebietstypen, die an diesem Standort aus der gemischten Baufläche entwickelt werden können, dienen gemäß § 5 bis § 6 BauNVO alle auch der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Soweit der Motorrad- Handel- und Werkstattbetrieb zulässig betrieben wird, handelt es sich bei diesem Gewerbebetrieb also um einen das Wohnen nicht wesentlich störenden Betrieb, erhebliche Lärmbelästigungen in dem heranwachsenden Allgemeinen Wohngebiet sind nicht zu erwarten.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.