

Anlage

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 37/19 "Wohnpark Farsleben" südlich der Hauptstraße in der Ortschaft Farsleben, Stadt Wolmirstedt

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum Schreiben	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahme der Stadt	Beschlussvorschlag
1.	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten	19.01.2021	- Gegenüber dem Vorhaben bestehen aus Sicht der Abteilung Agrarstruktur und der Fachstelle Landwirtschaft keine Bedenken.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich
2.	Avacon Netz GmbH	22.12.2020 15.01.2021	- Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Im Auskunftsgebiet können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der aufgeführten Unternehmen liegen.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich
3.	Deutsche Telekom Technik GmbH	23.10.2020	<ul style="list-style-type: none"> - Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die Belange der Telekom, zum Beispiel das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie die Vermögensinteressen, sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. - Bei der Planung/ Ausführung der Maßnahme ist darauf zu achten, dass Beschädigungen ausgeschlossen werden. Eine Veränderung der Lage der Anlagen darf nur mit Zustimmung der Deutschen Telekom erfolgen. Sie ist unverzüglich zu informieren, wenn während der Planungs- oder Bauphase festgestellt wird, dass die vorhandenen Anlagen umgelegt werden müssen. In diesem Fall ist auch die bauausführende Firma dahingehend zu unterrichten, dass sie sich 12 Wochen vor der erforderlichen Umlegung 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. - Nach dem Planentwurf sind neue Verkehrsflächen, in der sich Telekommunikationslinien befinden, künftig Privatstraßen. Es wird gebeten, für diese Flächen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." - Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend. Darum ist zu beachten, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über die Bauherren-Hotline beantragen. - Bei Planungsänderungen wird um erneute Beteiligung gebeten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Gemäß den Leitungsplänen führen die Telekommunikationslinien zum Gebäude Hauptstraße 13a innerhalb der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Sie werden somit durch die Planung nicht beeinträchtigt. - Die Hinweise betreffen Baumaßnahmen. Sie bedürfen im Rahmen der Bebauungsplanung keiner Behandlung. - Die Privatstraßen sind auch derzeit Bestandteil von Privatgrundstücken. Der Bebauungsplan bildet die Voraussetzung, dass die Eintragung von Dienstbarkeiten gefordert werden kann. Soweit eine Verlegung von Telekommunikationslinien durch die Bauherren gewünscht wird, haben diese die Voraussetzungen dafür durch die Eintragung von Dienstbarkeiten auf den Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, zu schaffen. Die Verantwortung hierfür liegt nicht bei der Stadt. - Der Hinweis ist bereits in die Begründung enthalten. - Eine Änderung ist nicht vorgesehen. 	kein Beschluss erforderlich

4.	K+S Minerals and Agriculture GmbH	14.01.2021	<p>- Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 613/90/1007 (Zielitz 1). 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 Planungsgebiet Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung von ca. 0,29m bis ca. 0,33m messtechnisch nachgewiesen (Stand 2019). Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5m \pm50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefelagen 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 im Entwurf des Bebauungsplans unter Punkt 3.2. im Absatz "untertägiger Bergbau" größtenteils berücksichtigt.</p>	<p>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Angaben in der Begründung werden entsprechend der Stellungnahme korrigiert.</p>	kein Beschluss erforderlich
5.	Kommunalservice Landkreis Börde AöR	30.12.2020	<p>- Nach Prüfung des Vorganges bestehen gegen das Bauvorhaben in Bezug auf die Durchführung der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung keine Bedenken.</p> <p>- Bei der weitergehenden Planung sind die Vorgaben der Berufsgenossenschaft BG Verkehr (Abfallentsorgung), welche Ausbaugrößen für Einfahrten zu Wohngebieten, Wendehämmer und Stichstraßen vorgibt als auch die allgemeinen Hinweise zu den vorgeschriebenen Straßenbreiten in Wohngebieten zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang auf das unumstößliche Rückwärtsfahrverbot von Entsorgungsfahrzeugen hingewiesen. Des Weiteren wird gebeten, die Vorgaben der Abfallentsorgungssatzung - AES (§ 19 - Standplätze, Transportweg u. sonstige Regelungen) der Kommunalservice Landkreis Börde AöR zu beachten. Sollten sich im Rahmen der Ausbauplanung Verstöße gegen die Vorschriften ergeben, muss eine Festlegung von Bereitstellungsplätzen für alle Abfallfraktionen vor dem Wohngebiet durch die Stadt Wolmirstedt erfolgen.</p>	<p>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</p> <p>- Die Straße im Plangebiet wird durch einen Wendehammer abgeschlossen, der für das dreiecksige Müllfahrzeug dimensioniert wurde. Die Voraussetzungen für die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge werden somit geschaffen.</p>	kein Beschluss erforderlich
6.	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	14.01.2021	<p>- Stellungnahme zu archäologischen Belangen: Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben. Im Bereich des Vorhabens befinden sich bekannte archäologische Denkmale (Fundplatz 12 Brandgräberfeld Bronzezeit). Zudem befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft weitere bekannte archäologische Denkmale. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben</p>	<p>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p>	kein Beschluss erforderlich

			<p>zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dieses Schreiben ist als Information nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid zu betrachten. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	
7.	Landesamt für Geologie und Bergwesen	26.01.2021	<ul style="list-style-type: none"> - Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des Landesamtes für Geologie und Bergwesen erfolgten Prüfungen zum Bebauungsplan, um die Stadt auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können. - Bergbau: Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt im Bebauungsplangebiet nicht vor. - Es wird darauf hingewiesen, dass sich das nachgefragte Vorhaben innerhalb des Gebietes der nachfolgend nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG), in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführten Bergbauberechtigung befindet: Art der Berechtigung Bergwerkseigentum; Feldesname Zielitz I; Nr. der Berechtigung III-A-d/h-613/90/1007; Bodenschatz Kalisalze einschließlich auftretender Sole zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet; Rechtsinhaber bzw. Rechtheigentümer K+S Minerals and Agriculture GmbH. Die Bergbauberechtigung räumt dem Rechtsinhaber bzw. dem Eigentümer die in den §§ 6 ff BBergG aufgeführten Rechte ein und stellt eine durch Artikel 14 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland geschützte Rechtsposition dar. Da die Rechte des Eigentümers der Bergbauberechtigung zu berücksichtigen sind, wird empfohlen, von diesem eine entsprechende Stellungnahme zu dem geplanten Vorhaben einzuholen. - Geologie / Ingenieurgeologie und Geotechnik: Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen im Plangebiet nicht bekannt. Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens gibt es keine besonderen Hinweise oder Bedenken. - Hydro- und Umweltgeologie: Der Planungsbereich befindet sich in einem Überschwemmungsgebiet mit z.T. flurnahem Grundwasserstand, so wie bei Deichen allgemein üblich. - Die Restriktionen für Schutzgebiete (Natur) sind beim LAU bzw. beim LK zu recherchieren. Es wird eine Recherche nach Altlasten und Blindgängern empfohlen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die K+S Minerals and Agriculture GmbH wurde im Verfahren gemäß §4 BauGB beteiligt. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Dies ist nicht zutreffend. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgestellten Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Flächen, für die gemäß den Hochwasserrisikokarten des LHW ein Hochwasserrisiko bei Extremereignissen besteht. Deiche sind nicht in der Nähe des Gebietes vorzufinden. Das Überschwemmungsgebiet endet überwiegend an der Bahnlinie Magdeburg-Stendal. - Für diese Sachverhalte liegt die Zuständigkeit beim Landkreis bzw. dem Landesverwaltungsamt, die bei Notwendigkeit entsprechende Forderungen in Auswertung der ihnen vorliegenden Daten aus alliierten Luftbildern oder dem Altlastenkataster stellen. 	Den Anregungen wird teilweise gefolgt

8.	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	19.01.2021	<ul style="list-style-type: none"> - Zur Planung selbst gibt es keine Bedenken oder Anregungen. Im Bereich der zu bebauenden Flurstücke gibt es keine geschützten Festpunkte des Landes Sachsen-Anhalt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich
9.	Landesverwaltungsamt	04.01.2021	<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
		07.01.2021	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bebauungsplanänderung berührt keine wahrzunehmenden Belange in Zuständigkeit des Referates 404 – Wasser. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich
		28.01.2021	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Ob die in der Begründung erwähnte Tierhaltung und die landwirtschaftliche Lagerhalle Auswirkungen (Geruch, Lärm) auf das Plangebiet haben, ist durch die dafür zuständige untere Immissionsschutzbehörde zu beurteilen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die untere Immissionsschutzbehörde wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. 	kein Beschluss erforderlich
10.	Landkreis Börde	19.01.2021	<ul style="list-style-type: none"> - Kreisplanung / Raumordnung: Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Gemeinde Farsleben. Es soll der Nachfrage an barrierefreien Wohnungen nachgekommen werden. In ihm ist ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,7913 ha. Am 13. 01. 2021 stellte die oberste Landesentwicklungsbehörde fest, dass es sich um kein raumbedeutsames Vorhaben handelt. Es bestehen keine Bedenken. - Bauleitplanung: Gemäß § 1 Abs.3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies betrifft auch Planänderungen. Dabei sind entsprechend § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Das Plangebiet dient der innerörtlichen Nachverdichtung und wird demnach im Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben und wurden beschrieben. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 05.12.2019. Gegen die Planänderungen bestehen daher aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Einwände oder Bedenken. - Bauordnung / Bauaufsicht: Zusammenfassung der geplanten Baumaßnahmen: seniorengerechte Wohnanlage als Reihenhausbebauung, eingeschossig; Einfamilienhäuser ein- und zweigeschossig mit einer Mindestdachneigung von 12°; Büroflächen und die Aufstockung einer vorhandenen gastronomischen Einrichtung. Die innere Erschließung erfolgt über eine Privatstraße mit Wendehammer mit nördlichem Anschluss an die Dorfstraße in einer geplanten Breite von 5,5m. Damit erscheint das Gebiet als ausreichend erschlossen. - Auflagen: Es sind entsprechende Erschließungsvereinbarungen mit den Versorgungsträgern vor Baubeginn abzuschließen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Farsleben ist eine Ortschaft der Stadt Wolmirstedt. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Sachverhalt betrifft das bauordnungsrechtliche Verfahren. Er bedarf im Rahmen der Bebauungsplanung keiner Behandlung. 	Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

		<ul style="list-style-type: none"> - Es sind Aussagen hinsichtlich der Immissionsbeeinträchtigung des geplanten Gebietes durch die vorhandenen, südlich des geplanten Gebietes gelegenen Stallanlagen (Schweinezuchtbetrieb Aktenzeichen 01410/1996 und einer Pferdehaltung Aktenzeichen 02031/2007) zu treffen. - Für die geplante Fläche ist vor Baubeginn von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur ein Höhenplan anzufertigen. Hinweise: Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um Gebäude im Sinne des § 2 Abs.2 und 3 der Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013-(GVBl. LSA S.440) BS LSA 213.37 Zuletzt geändert durch §1 Drittes ÄndG der Bauordnung vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S.660). Soweit diese Bauvorhaben nicht der Genehmigungsfreistellung nach § 61 Abs.1 Satz 1 und 2 BauO LSA genehmigungsfrei sind, bedürfen die Gebäude einer Baugenehmigung. Für die geplante Fläche lag der Bauaufsichtsbehörde bereits eine Bauvoranfrage aus dem Jahr 2017 mit dem Aktenzeichen 91712/2017 vor, die aber negativ beschieden wurde. - Begründung: Gemäß § 4 Abs.1 BauO LSA Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat und insgesamt die Erschließung gesichert ist. Gemäß § 3 Abs.1 BauO LSA sind Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden. Eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung ist dann zu erwarten, wenn die Geruchsemissionen aus den Bestandsbetrieben auf Grund des geringen Abstandes von hier ca. 150 m den zulässigen Wert übersteigt. Das geplante Gelände weist ein Nord-Süd-Gefälle auf. Um sicher zu stellen, dass es an den Grundstücksgrenzen wegen möglicher Geländeauffüllungen von >1m nicht zu Konflikten kommt, ist dieser Plan vorab anzufertigen, damit der Architekt sich darauf einstellen kann. - Zusammenfassung: Unter Einhaltung der Auflagen und Hinweise steht der Durchführung der geplanten Baumaßnahme bauordnungsrechtlich nichts entgegen. - vorbeugender Brandschutz: Nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes gegen das Vorhaben keine Einwände/ Bedenken. Maßnahmen des baulichen Brandschutzes wurden nicht geprüft. - Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht / Gefahrenabwehr: Auf der Grundlage der derzeit vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse wurde für die benannten Flurstücke Gemarkung Farsleben, Flur 3, Flurstücke 976, 981, 985, 1004, 1010, 1011 kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz auszuschließen ist, ist der 	<ul style="list-style-type: none"> - Von den Tierhaltungsanlagen gehen unter Berücksichtigung des Abstandes zum Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen aus, die weitere Untersuchungen erfordern. Die untere Immissionsschutzbehörde hat diesbezüglich keine Bedenken geäußert. - Die Sachverhalte betreffen bauordnungsrechtliche Belange. Sie bedürfen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keiner Behandlung. - Die Begründung wird zur Kenntnis genommen. Bis auf den Sachverhalt von Geruchswahrnehmungen sind ausschließlich bauordnungsrechtliche Belange betroffen. Die Geruchswahrnehmungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. 	
--	--	--	---	--

		<p>Antragsteller auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vom 20. 04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hinzuweisen. Der Bebauungsplan ist durch die Hinweise zu Kampfmittel zu ergänzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Natur und Umwelt / Abfallüberwachung: Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem Bebauungsplan Nr.37/19 "Wohnpark Farsleben" nichts entgegen. Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde anzuzeigen. - Immissionsschutz: keine Bedenken - Naturschutz und Forsten / Naturschutz: Es bestehen keine Bedenken seitens der unteren Naturschutzbehörde. - Wasserwirtschaft / Abwasser: Abwasserbeseitigungspflichtig für die Einheitsgemeinde Stadt Wolmirstedt OT Farsleben ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). 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 WWAZ vorzunehmen. Die Erschließung ist mit dem WWAZ abzuklären. Einleitungsbedingungen werden durch den WWAZ festgelegt. Für die Einleitung von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekt-einleitung) ist eine Genehmigung (§ 58 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der unteren Wasserbehörde erforderlich, wenn an das Abwasser in der Abwasserverordnung Anforderungen für den Ort des Anfalls des Abwassers oder seiner Vermischung festgelegt sind oder wenn für das Abwasser in den nach § 7 der Abwasserverordnung fortgeltenden Vorschriften Anforderungen nach dem Stand der Technik gestellt werden. - Niederschlagswasser: Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach §30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach §79b des WG LSA die Gemeinde verpflichtet, wenn ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Die Träger der öffentlichen Verkehrsanlagen sind für die Entwässerung ihrer Anlagen zuständig. Laut Bebauungsplan ist vorgesehen, dass im Plangebiet ein eigenes Niederschlagswasserbeseitigungssystem errichtet wird. Die Ableitung des gesammelten anfallenden Niederschlagswassers in die Vorflut kann nur nach entsprechender Rückhaltung und gedrosselt erfolgen. Hierfür bedarf nach § 8 Abs.1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis, da dieses eine Benutzung des Gewässers gemäß § 9 Abs.1 WHG darstellt. Zur möglichen Einleitmenge des anfallenden Niederschlagswasser in eine Vorflut sind die allgemeinen Anforderungen des Rund-erlasses 23.4-62551 vom 23.05.2013 des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen Anhalt zu beachten. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ist entsprechend der Planung zu aktualisieren. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Sachverhalte sind verordnungsrechtlich geregelt und somit zu beachten. Im Bebauungsplanverfahren bedürfen sie keiner Behandlung. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die nebenstehenden Hinweise betreffen die Erschließungsplanung. Im Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, dass eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung grundsätzlich möglich ist. Es liegen bereits Vorplanungen für die Entwässerung und Niederschlagswasserbeseitigung vor, die im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Die weiteren Hinweise betreffen gesetzliche Regelungen, die zu beachten sind. Im Bebauungsplanverfahren bedürfen sie keiner weiteren Behandlung. - In den Grünflächen stehen ausreichend Flächen für eine Niederschlagswasserrückhaltung zur Verfügung. Eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist daher nicht vorgesehen. 	
--	--	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> - Trinkwasser / Grundwasser: Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Das Plangebiet ist aus dem öffentlichen Netz mit Trinkwasser zu versorgen. - Hinweise: Wenn im Plangebiet Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o.ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen zu erfolgen. Im Geothermie-Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeanlagen abgerufen werden. Wenn im Plangebiet Brunnen (z.B. zur Gartenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z.B. für Fundamentbau) sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß §§ 8 -10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen. - Wasserbau: Aus wasserbaulicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan Nr.37/19 "Wohnpark Farsleben" südlich der Hauptstraße in der Ortschaft Farsleben keine Bedenken. Das Vorhabengebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer und Trinkwasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. - Straßenverkehr: Die Zuwegung zur Erschließung des Baugebietes wird in den Planungsunterlagen als private Straße ausgewiesen. Im Sinne des Straßenrechts 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 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 öffentlicher Hand (hier Gemeindestraße) mit einer entsprechenden Widmung. Damit unterliegen sie dem Straßen- und Wegerecht und dürfen von der Allgemeinheit benutzt werden. Zu bedenken ist des Weiteren, dass die Eigentümer gegebenenfalls die Nutzung des Privatweges eingeschränkt haben möchten, beispielsweise könnte mit "Privatweg: Durchgang verboten" das Recht auf öffentliche Nutzung eingeschränkt werden. Die Durchsetzung dieses Rechts könnten die Eigentümer mit rechtlichen Mitteln durchsetzen wollen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen. - Die Hinweise betreffen Einzelvorhaben. Im Bebauungsplanverfahren bedürfen sie keiner Behandlung. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die Sachverhalte sind der Stadt Wolmirstedt bekannt. Sie betreffen die Rechtswirkungen privater Erschließungswege. Eine Benutzung der Zuwegungen, die ausschließlich private Hinterliegergrundstücke erschließen durch die Öffentlichkeit ist nicht erforderlich, noch ist es der öffentlichen Hand zumutbar, Unterhaltungsmaßnahmen für diese Wege zu übernehmen. Die wenigen Begünstigten haben in eigener Verantwortung den Ausbau und die Unterhaltung der Wege zu regeln. Ein Durchgang für die Öffentlichkeit ist nicht erforderlich. Die Privatwege führen nur zu den Privatgrundstücken. Eine öffentliche Widmung ist somit nicht erforderlich. 	
--	--	--	---	--

			<p>Daher ist es ratsam hier alle Erschließungsstraßen öffentlich zu widmen und im Eigentum der Gemeinde zu belassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zum weiteren Verfahrensverlauf: Nach In-Kraft-Treten der Planung ist der Kreisplanung als Grundlage für nachfolgende weitere Planungen oder Genehmigungsverfahren, ein ausgefertigtes und bekanntgemachtes Planexemplar (einschließlich Begründung und Satzungsbeschluss) in beglaubigter Kopie zur Verfügung zu stellen. Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Hinweise betreffen die Durchführung des Verfahrens. Sie bedürfen im Rahmen der Abwägung keiner Behandlung. 	
11.	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr	13.01.2021	<ul style="list-style-type: none"> - Landesplanerische Abstimmung nach § 13 Abs.2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA): Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.37/19 "Wohnpark Farsleben" in der Ortschaft Farsleben beabsichtigt die Stadt Wolmirstedt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes (0,3ha) und eines Mischgebietes (0,31ha) zu schaffen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca.0,79ha aus. Gemäß der Begründung soll dieses Gebiet der Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbau- und Mischbauflächen dienen. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt als gemischte Baufläche dargestellt. Nach Prüfung der Unterlagen wird unter Bezug auf § 13 Abs.2 LEntwG LSA festgestellt, dass die vorgesehene Planung der Stadt Wolmirstedt nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich. Gemäß § 2 Abs.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 Maßnahmen. - Hinweis zur Datensicherung: Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist Bestandteil des ROK. Es wird gebeten, das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr von der Genehmigung/ Bekanntmachung des Bebauungsplanes durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen. 	<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. 	kein Beschluss erforderlich
12.	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg	19.01.2021	<ul style="list-style-type: none"> - In Rücksprache mit der obersten Landesentwicklungsbehörde, Ref. 24, wurde festgestellt, dass das Vorhaben nicht raumbedeutsam ist. Demnach ist eine Stellungnahme durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg nicht erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich
13.	Unterhaltungsverband Untere Ohre	21.12.202	<ul style="list-style-type: none"> - Angrenzend am südlichen Teil des Vorhabengebietes verläuft der Ruthegraben (Fa12) als Gewässer 2.Ordnung. Dieser Graben ist gemäß § 54 Wassergesetz LSA vom UHV zu unterhalten. Dementsprechend sind die wasserrechtlichen Bestimmungen des WG LSA einzuhalten. U.a. ist die Errichtung von nicht standortbedingten baulichen Anlagen in dem 5m breiten Gewässerrandstreifen zu unterlassen. Der Gewässerrandstreifen ist für die Unterhaltung des Grabens von Zäunen, Bepflanzungen o. a. Bebauungen freizuhalten. Eine Befahrung des Gewässers mit Mäh- und Räumtechnik und die Erhaltung der Ablagemöglichkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Angaben zum Ruthegraben wurden in der Begründung ergänzt. 	kein Beschluss erforderlich

			für das Mähgut ist jederzeit zu gewährleisten. Aus den Unterlagen ist erkennbar, dass ein ca. 20m breiter Grünstreifen als Grünfläche u.a. auch zur Niederschlagswasserrückhaltung berücksichtigt ist. Bei Einhaltung der Grünfläche sind alle gesetzlichen Vorgaben erfüllt, es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.		
14.	Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ)	18.01.2021	<p>- Trinkwasserversorgung: Ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Trinkwasserversorgung ist durch einen Anschluss an die Trinkwasserleitung DN 150 AZ in der Hauptstraße möglich.</p> <p>Schmutzwasserbeseitigung: Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation in der Hauptstraße angeschlossen werden.</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung: Den Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung stimmt der WWAZ zu. Zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Graben ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.</p> <p>Die Anschlüsse an die zentrale Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserkanalisation sind über das Antragsverfahren beim WWAZ, Abt. Anschlusswesen realisierbar. Die Anschlüsse sind vom Eigentümer auf der Grundlage der gültigen Satzung des WWAZ zu beantragen. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller. Der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ zur trink- und abwasserseitigen Erschließung des Wohnparks ist nur bei einer geplanten inneren Erschließung und Übernahme der wasserwirtschaftlichen Anlagen durch den WWAZ erforderlich.</p>	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Hinweise werden in die Begründung ausgenommen.	kein Beschluss erforderlich
15.	Verbandsgemeinde Elbe-Heide	21.01.2021	- Mit dem geplanten Bebauungsplan werden städtebauliche Belange der Verbandsgemeinde Elbe-Heide nicht berührt. Anregungen und Hinweise werden nicht geäußert.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich