

## Anlage

### Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Bebauungsplan "Alter Bahnhof / Bucher Weg" in der Stadt Wanzleben - Stadt Wanzleben-Börde

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum Schreiben	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahme der Stadt	Beschlussvorschlag
1.	50Hertz Transmission GmbH	21.12.2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z.B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich
2.	Avacon Netz GmbH	12.01.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzlich stimmt die Avacon Netz GmbH dem Bebauungsplan zu. Die Avacon ist interessiert, das Gebiet netztechnisch zu erschließen.</li> <li>- Die im Plangebiet befindlichen NS-Kabel sowie Gasanlagen des Verantwortungsbereiches dürfen durch die Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Mögliche Berührungspunkte sind im Vorfeld mit der Avacon abzustimmen.</li> <li>- Bei Pflanzungsarbeiten in der Nähe der Anlagen weist die Avacon auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hin.</li> <li>- Die Trassierungsplanung der Neuanlagen erfolgt durch das Planungsbüro und muss unter Berücksichtigung der DIN1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" erfolgen. Eine nachträgliche Änderung der Grundstücksgrenzen ist nicht mehr zulässig. Eventuell daraus resultierende Umverlegungen gehen zu Lasten des Verursachers.</li> <li>- Bei der Veräußerung öffentlicher Grundstücke wird gebeten, gemäß Konzessionsvertrag in Absprache mit Avacon eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten von Avacon zu veranlassen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Gemäß den übergebenen Lageplänen befindet sich nur der Hausanschluss des Bahnhofsgebäudes im unmittelbaren Plangebiet. Die weiteren Leitungen befinden sich im Bucher Weg.</li> <li>- Der Bebauungsplan setzt keine Pflanzgebote fest. Der Sachverhalt bedarf keiner Behandlung im Bebauungsplanverfahren.</li> <li>- Der Hinweis betrifft die Erschließungsplanung.</li> <li>- Eine Veräußerung öffentlicher Grundstücke ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich
3.	Deutsche Telekom Technik GmbH	26.01.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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 8 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäß den übergebenen Lageplänen befindet sich nur der Hausanschluss des Bahnhofsgebäudes im Plangebiet. Eine Beeinträchtigung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht erkennbar.</li> <li>- Der Sachverhalt betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Er bedarf im Bebauungsplanverfahren keiner Behandlung.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Bau-maßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubaueanschluss telefonisch über die Bauherren-Hotline beantragen.</li> <li>- Bei Planungsänderungen wird um erneute Beteiligung gebeten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.</li> <li>- Eine Änderung ist nicht vorgesehen.</li> </ul>	
4.	GDMcom mbH	21.12.2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auskunft zum angefragten Bereich für folgende Anlagenbetreiber: Erdgasspeicher Peissen GmbH, Halle - nicht betroffen; Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) - nicht betroffen (Die Ferngas Netzgesellschaft mbH ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH, der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransport-gesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).); GasLINE Telekommunikationsnetz-gesellschaft deutscher Gasversorgungs-unternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen - nicht betroffen (GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Daher ist der Anlagenbetreiber zu beteiligen.); ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig - nicht betroffen; VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig - nicht betroffen.</li> <li>- 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.</li> <li>- Anhang: Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS Gastransport GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), VNG Gasspeicher GmbH, Erdgasspeicher Peissen GmbH. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.</li> <li>- Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</li> <li>- Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig – mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.</li> <li>- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gas-versorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG: Die GDMcom ist nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von der GDMcom verwalteten Anlagen des Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Die GDMcom verweist zur Einholung weiterer Auskünfte auf: GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG über das Auskunftportal BIL. Weitere Anlagenbetreiber: Im angefragten Bereich können sich Anlagen Dritter befinden, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Andere Netzbetreiber wurden – soweit bekannt – im Verfahren beteiligt.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Geltungsbereich wurde nicht geändert. Eine erneute Stellungnahme war somit nicht erforderlich.</li> <li>- Baumaßnahmen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</li> <li>- Andere Netzbetreiber wurden – soweit bekannt – im Verfahren beteiligt.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich
5.	Kommunalservice Landkreis Börde AöR	30.12.2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach Prüfung des Vorganges bestehen gegen das Bauvorhaben in Bezug auf die Durchführung der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung keine Bedenken.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 Wanzleben-Börde erfolgen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bebauungsplan beinhaltet keine Veränderung von öffentlichen Straßen. Der Sachverhalt bedarf keiner Behandlung im vorliegenden Bebauungsplanverfahren.</li> </ul>	
6.	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	07.01.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stellungnahme zu archäologischen Belangen: Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.</li> <li>- Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA). Im Übrigen wird gebeten, auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA aufmerksam zu machen, insbesondere dessen § 14 Abs.9.</li> <li>- Dieses Schreiben ist als Information nicht als verwaltungsrechtliche Bescheid zu betrachten. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</li> <li>- Der Sachverhalt betrifft nicht die Bebauungsplanung. Er bedarf im vorliegenden Verfahren keiner Behandlung.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich
		15.01.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stellungnahme zu den Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege: Vom Vorhaben sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich
7.	Landesamt für Geologie und Bergwesen	26.01.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Bergbau: Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt im Planungsbereich des Bebauungsplans nicht vor.</li> <li>- Geologie / Ingenieurgeologie und Geotechnik: Im Plangebiet sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche nicht bekannt. Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens gibt es ebenfalls keine weiteren Hinweise oder Bedenken.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hydro- und Umweltgeologie: Aus hydrogeologischer Sicht sind beim gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bedenken zu äußern oder Hinweise zu erteilen. Den Ausführungen der Planerin zur Fassung des Niederschlagswassers mittels Zisternen sollte unbedingt gefolgt werden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	
8.	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	04.01.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Planung selbst bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</li> <li>- Im Geltungsbereich am alten Bahnhof befinden sich zwei gesetzlich geschützte Höhenfestpunkte der Festpunktfelder Sachsen-Anhalts (VermGeoG LSA, § 5). Unvermeidbare Veränderungen oder Zerstörungen dieser Festpunkte durch konkrete Maßnahmen sind dem L VermGeo Magdeburg, Dezernat 53 rechtzeitig zu melden. Bei Eigentümerwechsel von Flurstücken, auf denen sich Festpunkte befinden, sind die neuen Eigentümer durch das Merkblatt über das Vorhandensein der Festpunkte zu informieren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Ein Hinweis auf die Höhenfestpunkte wird in die Begründung aufgenommen.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich
9.	Landesverwaltungsamt	05.01.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Referates 407: Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vertritt die Naturschutzbehörde des Landkreises Börde.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Der Landkreis Börde wurde im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB beteiligt.</li> <li>- Die Sachverhalte sind gesetzlich geregelt und somit zu beachten.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich
		07.01.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Verfahren sind keine Belange des Referates 404 – Wasser betroffen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich
		26.01.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch das geplante Vorhaben werden keine abwasserrechtlichen Belange in Zuständigkeit des Referates 405 berührt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich
		29.01.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Welche Auswirkungen der in der Begründung erwähnte landwirtschaftliche Betrieb (Schüttgutverladung) oder der im Plangebiet bereits angesiedelte Discounter auf die geplante Wohnbebauung haben, ist durch die dafür zuständige untere Immissionsschutzbehörde zu beurteilen. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass bei Discountern sowohl der Liefer- und Besucherverkehr und die Kundenparkplätze als auch Lüfter und Kühlaggregate durchaus geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft hervorzurufen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Die untere Immissionsschutzbehörde wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich
10.	Landkreis Börde	27.01.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Amt für Kreisplanung / Regionalplanung / Stellungnahme der unteren Landesentwicklungsbehörde: Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl LSA Nr. 6/2011, S. 160) und die konkreten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg (beschlossen am 17.05.2006, genehmigt am 29.05.2006 und bekannt gemacht am 30.06.2006 (außer Teilplan Wind, der durch Urteil des BVerwG 2016 außer Kraft gesetzt wurde)) festgestellt. Der Regionale Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg befindet sich zurzeit in Neuaufstellung. Die Ziele der Raumordnung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt.</li> </ul>	Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

		<p>sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Gemäß § 13 Abs.1 Satz 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S.170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S.203) ist der Antragsteller verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24), die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Feststellung der Vereinbarkeit der Planung/ Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs.2 Nr.10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde nach § 13 Abs.2 LEntwG LSA.</li> <li>- Zur Beachtung der in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung ist die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg einzuholen.</li> <li>- Begründung: Die Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist einzuholen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Stadt Wanzleben. In ihm ist ein Mischgebiet festgesetzt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 5.949m<sup>2</sup>. Die Tatbestände nach Pkt.3.3. Buchstabe p) des Runderlasses zur Zusammenarbeit der obersten Landesentwicklungsbehörde mit den unteren Landesentwicklungsbehörden im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01, veröffentlicht im MBl. LSA Nr.41/2018 vom 10.12.2018), Bebauungspläne zur Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern oder von einer Hausgruppe mit einem Geltungsbereich &lt;2.000 m<sup>2</sup>, sind nicht erfüllt. Sollte die Oberste Landesentwicklungsbehörde einschätzen, dass eine raumbedeutsame Planung vorliegt, sind die Ziele der Raumordnung zu beachten.</li> <li>- Bauleitplanung: Gemäß § 1 Abs.3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, dabei hat sich die Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung anzupassen (Abs.4). Die Stadt Wanzleben-Börde beabsichtigt mit dem vorgelegten Planentwurf des Bebauungsplanes "Alter Bahnhof/ Bucher Weg" Planungsrecht für ein Mischgebiet zu schaffen. Der Geltungsbereich schließt die Fläche des stillgelegten Bahnhofes, welcher heute als soziales Zentrum des Kreisverbandes Wanzleben e.V. des DRK betrieben wird, mit ein. Auf den östlich gelegenen ehemaligen Abstellgleisen und Verladeanlagen soll Baurecht für ca. 6 bis 7 Wohnhäuser entstehen. Damit kann sich die gesamte Fläche zwischen Bahnhofspromenade, Bucher Weg und Bahnanlagen als Mischgebiet entwickeln. Der bis jetzt fortgeltende bzw. sich gegenwärtig in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde weist dieses Gebiet auch als gemischte Baufläche aus. Für das Planverfahren wurde das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB gewählt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB wurden hinreichend geprüft (lt. Begründung Pkt.2.2.). Die ermittelte Grundfläche von ca. 2.769m<sup>2</sup> liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die oberste Landesentwicklungsbehörde gibt eine landesplanerische Stellungnahme ab, die als sonstiges Erfordernis der Raumordnung in die Abwägung zum Bebauungsplan einzustellen ist.</li> <li>- Die Regionale Planungsgemeinschaft wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	
--	--	--	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entsprechend des Hinweises in den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sollte auf der Planzeichnung die vorhandene Alleepflanzung am Bucher Weg auch als solche dargestellt werden.</li> <li>- Bauordnungsamt/ SG Bauaufsicht: Dem Planentwurf stehen keine bauordnungsrechtlichen Belange entgegen.</li> <li>- Brandschutz: keine Bedenken</li> <li>- Rechtsamt/ SG Sicherheit und Ordnung: Für dieses Flurstück wurde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, ist der Plangeber 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 Planentwurf ist durch den Hinweis auf Kampfmittel zu ergänzen.</li> <li>- Straßenverkehrsamt: keine Einwände</li> <li>- Natur- und Umweltamt / SG Abfallüberwachung: Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem Bebauungsplan "Alter Bahnhof/ Bucher Weg" 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.</li> <li>- SG Naturschutz und Forsten: Gemäß Pkt.2.1 (Seite 3) der Begründung zum Bebauungsplan vom Oktober 2020 soll auf dem stillgelegten Bahnhofsgelände von Wanzeleben eine Nachnutzung für den Wohnungsbau ermöglicht werden. Den Planungen unter dem Pkt.6.2 (Seite 11) der Begründung kann gefolgt werden.</li> <li>- Die Ergebnisse der Planungen zum Alleen- und Artenschutz sind vollständig als Festsetzungen der Satzung zu berücksichtigen. Dementsprechend müssen die Festsetzungen nach §9 BauGB im vorgelegten Satzungsentwurf mit den Planungen zum Artenschutz vervollständigt werden. Bei der Baufeldfreimachung ist der Artenschutz nach den §§ 39 und 44 BNatSchG zu gewährleisten. Nach den Planungen ist die Festsetzung zum Schutz der Baumreihe und Allee im vorgelegten Satzungsentwurf allein nicht ausreichend.</li> <li>- SG Immissionsschutz: Grundsätzliche Bedenken gegen eine Bebauung mit Wohnhäusern bestehen nicht. Jedoch wird praktisch kein Mischgebiet entwickelt. Das Gebiet mit einem sozialen Zentrum des DRK im alten Bahnhof und den geplanten 6-7 Bau- plätzen für Wohnhäuser entspricht nicht einem Mischgebiet, sondern einem allgemeinen Wohngebiet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich keine gewerbliche Nutzung und es ist auch keine geplant. Bis auf einen Discountmarkt befinden sich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die geschützte Allee am Bucher Weg ist auf Grundlage des § 21 NatSchG LSA i.V.m. § 29 BNatSchG zu erhalten. Sie ist auf anderer gesetzlicher Grundlage geschützt und bedarf keiner Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan. Vielmehr soll offen gehalten werden, im Einzelfall Bäume auf Grundlage einer Genehmigung der Naturschutzbehörde beseitigen und durch Neuanpflanzungen ersetzen zu können. Eine Erhaltungsbindung im Bebauungsplan würde einer Umsetzung dieses Zieles entgegenstehen.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Sachverhalte sind verordnungsrechtlich geregelt und somit zu beachten. Im Bebauungsplanverfahren bedürfen sie keiner Behandlung.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Die Baumreihe ist gemäß § 21 NatSchG LSA i.V.m. § 29 BNatSchG geschützt. Dieser Schutzstatus gewährleistet die Erhaltung der Allee. Einer gesonderten Festsetzung bedarf es hierfür nicht, da die naturschutzrechtlichen Bestimmungen des Schutzes der Allee genauso wie die der § 39 und § 44 BNatSchG unmittelbar gelten und unbeschadet der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten sind. Die hierzu auf dem Plan vermerkten Hinweise sind ausreichend.</li> <li>- Dieser Sachverhalt ist nicht zutreffend. Die Planung entspricht in vollem Umfang den Anforderungen an ein Mischgebiet. Zusätzlich ist anzuführen, dass der Gebietscharakter anhand der Gesamtfläche des durch die Landesstraße L 50 im Westen, dem Bucher Weg im Süden und die Bahnlinie im Norden begrenzten Gesamtgebietes zu bestimmen ist, das derzeit mit dem Discountmarkt und dem sozialen Zentrum des DRK im Bahnhof fast</li> </ul>	
--	--	--	---	--

		<p>angrenzend nur Wohnnutzungen und Kleingärten. Ein Mischgebietscharakter ist nicht zu erkennen. Hinsichtlich des Mischgebietes ist zu beachten, dass der Gebietscharakter davon abhängig ist, dass beide Hauptnutzungen (Wohnen und Gewerbe) erkennbar vorhanden sind. Im Ergebnis darf in dem MI-Gebiet eine Hauptnutzung nicht optisch eindeutig dominieren. Bei dem vorausgerichtlichen Ungleichgewicht ist die Überplanung mit einem MI verfehlt. Diese Planung widerspricht sich und impliziert, dass lediglich die Schwelle der zulässigen Immissionsbelastung heraufgesetzt werden soll. Das kann dazu führen, dass Wohnungen abgelehnt werden, wenn ersichtlich ist, dass das Gleichgewicht nicht gegeben ist und Wohnen überhandnimmt. Hier entsteht allerdings der Eindruck, dass mit der Planung eines MI die Immissionsrichtwerte angehoben werden sollen, weil das Baugebiet an das Anschlussgleis der Zuckerfabrik angrenzt. Die Planung sollte aus immissionschutzrechtlicher Sicht überdacht werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SG Wasserwirtschaft: Abwasserbeseitigungspflichtig für die Stadt Wanzleben-Börde ist der Trink- und Abwasserverband (TAV) Börde. 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 TAV Börde vorzunehmen. Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept besteht im Bucher Weg keine Anschlussmöglichkeit. Ein Anschluss wäre eventuell über die Heinrich-Heine-Straße möglich. Die Erschließung ist mit dem TAV Börde abzuklären. Einleitungsbedingungen werden durch den TAV Börde festgelegt.</li> <li>- Niederschlagswasser: Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll in das System des TAV Börde eingeleitet werden. Dieses ist mit den TAV Börde abzustimmen und vertraglich zu vereinbaren. Generell im Vorfeld zu prüfen, ob diese zusätzliche hydraulische Belastung durch den Kanal aufgenommen werden kann und die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitstelle in die Vorflut dieses mit erfasst. Ist dieses nicht der Fall, so ist im Plangebiet eine Regenwasserrückhaltung/ Drosselung zu errichten um das Kanalnetz nicht zu überlasten und/ oder ist die Veränderung des Wasserrechtes durch den TAV Börde zu beantragen.</li> <li>- Trinkwasser/Grundwasser: Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Das Plangebiet ist aus dem öffentlichen Netz mit Trinkwasser zu versorgen.</li> <li>- 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</li> </ul>	<p>ausschließlich gewerblich genutzt wird. Im Ostteil dieses Gebietes soll Wohnnutzung die gewerbliche Nutzung ergänzen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Nutzung wird diese ca. 50% des im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellten Gebietes einnehmen und somit den Wohnanteil sichern. Die Einschätzung, dass hier ein Mischgebiet festgesetzt wird, um höhere Immissionswerte durch den Schienenverkehrslärm zu ermöglichen, trifft nicht zu. Auf der Strecke verkehren wöchentlich zwei Güterzüge. Der hierdurch entstehende Lärm ist zu vernachlässigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Sachverhalte betreffen die Erschließungsplanung. Sie bedürfen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keiner Behandlung.</li> <li>- Die nebenstehenden Hinweise betreffen die Erschließungsplanung. Im Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, dass eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung grundsätzlich möglich ist. Eine gedrosselte Einleitung kann bei Erfordernis durch Staukanäle gewährleistet werden.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen.</li> <li>- Die Hinweise betreffen Einzelvorhaben. Im Bebauungsplanverfahren bedürfen sie keiner Behandlung.</li> </ul>	
--	--	--	--	--

			<p>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. Aufgrund der geringen Geschüttheit des Grundwassers sind bei sämtlichen Handlungen und Maßnahmen die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG in besonderem Maße zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasserbau: Aus wasserbaulicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan "Alter Bahnhof/ Bucher Weg" der Stadt Wanzleben- Börde keine Bedenken. Das Vorhabensgebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer und Trinkwasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.</li> <li>- Zum weiteren Verfahrensverlauf: Sollte der Planentwurf vor In-Kraft-Treten geändert oder ergänzt werden, wird gebeten, den Landkreis Börde gemäß § 4a Abs.3 BauGB nochmals als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Nach Abwägung durch die Gemeinde gemäß § 3 Abs.2 Satz 4 BauGB bittet der Landkreis um Mitteilung des Ergebnisses. Nach In-Kraft-Treten der Planung ist dem Amt für 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. Das Amt für Kreisplanung ist über das durch Bekanntmachung nach § 10 Abs.3 BauGB bewirkte In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes zu informieren. Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Die Hinweise betreffen die Durchführung des Verfahrens. Sie bedürfen im Rahmen der Abwägung keiner Behandlung.</li> </ul>	
11.	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr	29.01.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landesplanerische Abstimmung nach § 13 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA): Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnbaugebietes mit max. 7 Wohnhäusern geschaffen werden. Das Plangebiet ist ca. 0,56 ha groß und wird als Mischgebiet ausgewiesen. Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise brach und soll nun einer neuen Nutzung zugeführt werden. In den Geltungsbereich einbezogen wurde die Fläche des Alten Bahnhofs, der als Soziales Zentrum durch den Kreisverband Wanzleben e.V. des Deutschen Roten Kreuzes genutzt wird. Im fortgeltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Die Flächen werden für den Bahnbetrieb nicht mehr benötigt und sind nach § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar. Nach Prüfung der Unterlagen wird unter Bezug auf § 13 Abs.2 LEntwG LSA festgestellt, dass der Bebauungsplan "Alter Bahnhof/ Bucher Weg" der Stadt Wanzleben-Börde nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich. Gemäß § 2 Abs.2 LEntwG LSA obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. Es wird darauf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich

			<p>hingewiesen, dass eine erneute landesplanerische Abstimmung gemäß § 13 Abs.1 LEntwG nicht erforderlich ist, soweit sich im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht wesentlich ändern. Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.</p> <p>- 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 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.</p>	<p>- Die Hinweise betreffen die Durchführung des Verfahrens. Sie bedürfen im Rahmen der Abwägung keiner Behandlung.</p>	
12.	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg	29.01.2021	<p>- 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</p>	<p>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</p>	kein Beschluss erforderlich
13.	Landeshauptstadt Magdeburg	28.01.2021	<p>- Die Stadt Wanzleben-Börde beabsichtigt mit dem Bebauungsplan "Alter Bahnhof/ Bucher Weg" eine bauliche Nachnutzung der brachliegenden Flächen östlich des Bahnhofs, auf welchen ehemals Abstellgleise und Verladeanlagen vorhanden waren, zu ermöglichen. Der Bahnhof wurde bereits 2002 außer Betrieb genommen und umgebaut, der Personenverkehr auf der Strecke Eilsleben - Blumenberg eingestellt. Auf der Strecke zwischen Klein Wanzleben und Blumenberg verkehrt weiterhin Güterverkehr, wöchentlich zwei Tanklastzüge. Das Bahnhofsgebäude dient als soziales Zentrum, westlich des Bahnhofs entstand ein Discountmarkt. Ziel ist die Sicherung der vorhandenen Nutzungen sowie die Entwicklung der Brachfläche für ca. 6 bis 7 Wohnhäuser. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wanzleben stellt das Plangebiet als Fläche für Bahnanlagen dar. Der in Aufstellung befindliche FNP stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem in Aufstellung befindlichen FNP entwickelt. Seitens der Landeshauptstadt Magdeburg werden keine Einwände gegen die Planung erhoben.</p>	<p>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</p>	kein Beschluss erforderlich