



Landkreis Börde

Der Landrat

Dezernat 4
Amt für Kreisplanung

Ihr Zeichen/Nachricht vom:

Mein Zeichen/Nachricht vom:
2020-05358-bf

Datum:
09.02.2021

Sachbearbeiter/in:
Frau Frede
Haus / Raum:
3 / 315

Telefon / Telefax:
03904/72406246
03904/724056100

E-Mail:
birgit.frede@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Triftstraße 9-10
39387 Oschersleben

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153
39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

**E-Mail-Adressen nur für formlose
Mitteilungen ohne elektronische
Signatur**

telefonische Sprechzeiten:
Di. 09:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 19:00 Uhr

Straßenverkehrsamt
(Kfz-Zulassung):
nur mit Online-Termin

Bankverbindungen:
KreisSparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02

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

Landkreis Börde • Postfach 100153 • 39331 Haldensleben

Dipl.-Ing.
H.-Dieter Specht
Wilhelm-Heine-Straße 20
39387 Oschersleben (Bode)

Bauleitplan: Bebauungsplan "Wohnen am ehemaligen Sportplatz" OT
Ottleben gemäß § 13b BauGB
Beteiligung TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Plangeber: Gemeinde Ausleben üb.VG Westliche Börde
Marktstraße 7
39397 Gröningen

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Ausleben	11	14
Ausleben	11	482/13

Im o.g. Planverfahren wurde der Landkreis Börde als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Folgende Unterlagen wurden eingereicht:

- Satzungsteil A: Textliche Festsetzungen
- Satzungsteil B: Planzeichnung
- Hinweise
- Begründung einschl. Baugrundgutachten und Gutachten zu den ökologischen Gegebenheiten

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

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 Neuauflistung.

Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten.

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203) ist der Antragsteller verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24), die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.

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

Begründung:

Die Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist einzuholen. Bei o.g. Vorhaben handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Gemeinde Ausleben OT Ottleben. In ihm ist Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3.138,2 m².

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 1.11.2018 – 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 < 2.000 m², sind nicht erfüllt. Der Geltungsbereich wird deutlich überschritten.

Sollte die Oberste Landesentwicklungsbehörde einschätzen, dass eine raumbedeutsame Planung vorliegt, sind die Ziele der Raumordnung zu beachten.

Hinweis:

Derzeit befindet sich der 2. Entwurf des REP MD in der Öffentlichkeitsbeteiligung. In ihm ist eine schärfere Grenze um die bebauten Ortsteile gezogen, sodass mehr Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft V Teile des Nördlichen und Nordöstlichen Harzvorlandes festgesetzt wird. Daher ist die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg besonders zu beachten.

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 Gemeinde Ausleben OT Ottleben beabsichtigt mit dem vorgelegten Planentwurf, wie oben bereits erwähnt, Planungsrecht für ein Wohngrundstück zu schaffen.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und grenzt im Süden an die Wohnbaugrundstücke der Straße „Am Anger“ an.

Für das Planverfahren wurde das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB gewählt.

Gemäß § 13b BauGB gilt bis zum 31.12.2019 der § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche i.S. des § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang gebaute Ortsteile anschließen.

Das Planverfahren wurde durch einen am 09.12.2019 gefassten Aufstellungsbeschluss förmlich eingeleitet. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Der fortgeltende Flächennutzungsplan (FNP) von Ausleben stellt das Plangebiet im OT Ottleben als Festplatzfläche dar. Eine Nutzung als solche besteht nicht.

Der FNP wäre im Wege einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Bauordnungsamt**SG Bauaufsicht**

Keine Bedenken

Brandschutz

Die Gemeinden haben gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) § 2 Abs. 2 Nr. 1 für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den festgelegten bzw. ausgewiesenen Gebieten und Nutzungsflächen anhand der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W 405 Nr. 4.4 Tabelle sicherzustellen bzw. zu bevorraten. Ist die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz nicht sichergestellt (Hydranten), kann eine Bereitstellung aus unerschöpflichen bzw. erschöpflichen Löschwasserstellen (Löschwasserteiche, -brunnen, -zisternen) abgesichert werden. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von 300 m befinden und jederzeit frostfrei bleiben. Der Nachweis ist zu erbringen.

Die Zufahrt zum Plangebiet und ggf. die verkehrstechnische Erschließung innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 5 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (Flächen für die Feuerwehr) auszuführen. Sie müssen entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MBI. LSA Nr. 44/2007) für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein und sind stets freizuhalten.

Rechtsamt/ SG Sicherheit und Ordnung

Für diese Flurstücke 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.

Straßenverkehrsamt

Keine Bedenken

Natur- und Umweltamt**SG Abfallüberwachung**

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem Bebauungsplan "Wohnen am ehemaligen Sportplatz" 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.

SG Naturschutz und Forsten

Das Bebauungsplanverfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) wurde beschlossen, um eine Bebauung auf den Flurstücken 14 und 482/13 in der Flur 11 der Gemarkung Ausleben zu ermöglichen.

Im Verfahren nach § 13 BauGB sind die natur- und artenschutzrechtlichen Forderungen nach § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Der Baustandort ist auf einer unbelasteten Weidefläche vorge-

sehen. Das Schutzgut Boden mit der Weidefläche wird durch die geplante Bebauung zum Nachteil für den Naturhaushalt beeinträchtigt und beseitigt. Boden geht als Lebensraum verloren. Dementsprechend ist der Pkt. 4.8 (Seite 7) der Begründung zum Bebauungsplan mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zu den Bauvorhaben nach den §§ 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542) i.V. mit dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt zu vervollständigen. Es ist mit einer ausgeglichenen Bilanz nachzuweisen, dass die geplante Festsetzung einer Hecke im Text und in der Karte der Satzung zum B-Plan ausreichend ist. Nach der Bilanz ist der § 5 im Satzungsentwurf mit den genau im Sinne des § 15 BNatSchG ermittelten Flächen, Biotop- und Planwerten gemäß § 9 BauGB zu vervollständigen.

Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens vom Mai 2020 sind in der Satzung zu berücksichtigen.

Der Schutz der Avifauna wird nach den Ergebnissen unter dem Pkt. 4 (Seite 16) im Gutachten mit artenschutzrechtlichen Festsetzungen gewährleistet. Die Baufeldfreimachung sollte außerhalb der Brut- und Fortpflanzungsperiode gemäß § 39 BNatSchG durchgeführt werden, weil die betroffene Wiese als Biotop und Nahrungshabitat zu bewerten ist.

Demzufolge werden ergänzende Prüfungen im artenschutzrechtlichen Gutachten nachgefordert, um vollständig über artenschutzrechtliche Festsetzungen der Satzung nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) entscheiden zu können.

SG Immissionsschutz

Keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

SG Wasserwirtschaft

Abwasserbeseitigungspflichtig für die Gemeinde Ausleben OT Otleben 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 ist in der Straße Am Anger ein öffentlicher Schmutzwasserkanal vorhanden. Ein zentraler Anschluss wäre technisch möglich (eventuell über Druckentwässerungsverfahren, da Gewässerquerung).

Die Erschließung ist mit dem TAV Börde abzuklären.

Einleitungsbedingungen werden durch den TAV Börde festgelegt.

Niederschlagswasser:

Der Grad der Versiegelung von Flächen im Plangebiet sollte so gering wie möglich gehalten werden.

Nach den Vorschriften des § 55 WHG soll anfallendes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt werden. Es ist keine zentrale Niederschlagsentwässerung für das Plangebiet vorgesehen.

Für die einzelnen Grundstücke soll durch die Festsetzung im Bebauungsplan der Verbleib des anfallenden Niederschlagswassers auf diesem und die ordnungsgemäße Beseitigung durch den Grundstückseigentümer festgesetzt werden. (nach § 79b WG LSA ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt).

Entsprechend des Baugrundgutachtens sind die Untergrundverhältnisse für die Errichtung und den Betrieb von Versickerungsanlagen ungünstig.

Geplant ist die Zwischenspeicherung in Zisternen. Diese sollten so bemessen werden, dass auch ein Starkregenereignis zwischenspeichert werden kann.

Sinnvoll ist anschließend die Planung und Errichtung von oberflächigen Versickerungsanlage (z.B. Sickermulde).

Bei einer möglichen breitflächigen Verregnung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist darauf zu achten, dass die zur Verfügung stehende Fläche ausreichend bemessen und sickertfähig ist. Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke übertreten oder diese nachteilig beeinträchtigen können.

Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind zu beachten. Es sollte für die betreffenden Baugebiete festgesetzt werden, dass - unabhängig von einer möglicherweise erlaubnisfreien Niederschlagswasserableitung - mit den Bauantragsunterlagen eine Planung zur fachgerechten und schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung einzureichen ist. Die technischen Merkblätter DWA-A138 und DWA-M153 sind hierbei zu beachten.

Der südlich angrenzende Graben ist kein Gewässer der Unterhaltungsverbandes Großer Graben. Die Einleitung von Niederschlagswasser kann nur erfolgen, wenn dieser Graben als Niederschlagswasserbeseitigungsanlage durch den Niederschlagswasserbeseitigungspflichtigen im Rahmen eines Wasserrechtes betrieben wird.

Eine Einleitung in den Regenwasserkanal Am Anger ist lediglich im Rahmen des bestehenden Wasserrechtes möglich. Eine gedrosselte Einleitung aus dem Plangebiet ist vermutlich möglich.

Die für das Plangebiet festgesetzte Niederschlagswasserbeseitigung ist in der Fortschreibung des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes aufzunehmen.

Trinkwasser/Grundwasser:

Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan "Wohnen am ehemaligen Sportplatz" OT Ottleben.

Das Plangebiet ist aus dem öffentlichen Netz mit Trinkwasser zu versorgen.

Hinweis 1:

Wenn im Plangebiet Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o. ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (<http://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/lagb/>) zu erfolgen. Im Geothermie-Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeeinrichtungen abgerufen werden.

Hinweis 2:

Wenn im Plangebiet Brunnen (z. B. zur Gartenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Hinweis 3:

Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z. B. für Fundamentbau) sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß §8 -10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen.

Hinweis 4:

Aufgrund der geringen Geschützttheit des Grundwassers sind bei sämtlichen Handlungen und Maßnahmen die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG in besonderem Maße zu beachten.

Wasserbau:

Aus wasserbaulicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan "Wohnen am ehemaligen Sportplatz" OT Ottleben keine Bedenken,

Folgende Hinweise und Auflagen sind zu beachten.

Im südlichen Bereich des Grundstückes (Gemarkung Ausleben, Flur 11, Flurstück 14 befindet sich ein Gewässer 2. Ordnung, offen und zum Teil verrohrt. Unterhaltungspflichtig für dieses Gewässer ist der Unterhaltungsverband Großer Graben. Das Errichten von Gebäuden und Nebenanlagen im 5 m-Schonstreifen dieses Gewässer bedarf der Genehmigung durch die untere Wasserbehörde. Auskunft über die genaue Lage der Gewässer erteilt der Unterhaltungsverband. Der exakte Gewässerverlauf, insbesondere der verrohrte Teil ist durch den Antragssteller / Grundstückseigentümer zu prüfen, da jegliche Bebauungsform der Verrohrungen unzulässig ist.

Hinweis:

Eingriffe, welche die Pflege und Entwicklung des Gewässers und / oder deren Abfluss erschweren, sollten vermieden werden. Sind dennoch entgegen § 39 WHG solche Maßnahmen geplant, ist dies zuvor mit dem Unterhaltungspflichtigen abzustimmen. Alternativ ist eine einvernehmliche Regelung mit dem Unterhaltungspflichtigen gemäß der §§ 41 und 42 WHG zu treffen.

Das Vorhabensgebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet. Trinkwasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Zum weiteren Verfahrensverlauf

Sollte der Planentwurf vor In-Kraft-Treten geändert oder ergänzt werden, bitte ich, den Landkreis Börde gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB nochmals als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Nach Abwägung durch die Gemeinde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB bitte ich 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 bekannt-gemachtes Planexemplar (einschl. 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 B-Plans zu informieren.

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

im Auftrag

A. Dippe
Amtsleiterin