



Landkreis Börde

Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Stadt Wolmirstedt
Stabstelle Stadtentwicklung
August-Bebel-Straße 25
39326 Wolmirstedt



Bereich Landrat
Amt für Kreisplanung

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2022-02532-brf

Datum:
21.07.2022

Sachbearbeiter/in:
Frau Braune

Haus / Raum:
3 / 315

Telefon / Telefax:
03904/72406239
03904/724056100

E-Mail:
franziska.braune@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Triftstraße 9-10
39387 Oschersleben

Vorhaben: 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/92 "Gewerbegebiet Nord II" - Stadt Wolmirstedt
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im o. g. Planverfahren wurde der Landkreis Börde mit Schreiben vom 23.06.2022 als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Folgende Unterlagen wurden eingereicht:

- Vorentwurf Planzeichnung M 1:1.000 (Stand Juni 2022)
- Vorentwurf Begründung (Stand Juni 2022)

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

Kreisplanung

Regionalplanung

Landesplanerische Feststellung der unteren Landesentwicklungsbehörde:

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen zu o.g. Vorhaben wird durch die untere Landesentwicklungsbehörde auf der Grundlage 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) folgendes festgestellt:

1. Nach Pkt. 3.3. Buchstabe n) des Rd.Erl. handelt es sich bei den o.g. Vorhaben um kein raumbedeutsames im Sinne von raumbeanspruchendes oder raumbeeinflussendes Vorhaben.
2. Nach Pkt. 3.3 des Rd.Erl. ist das Vorhaben von der Vorlage nach § 13 Abs. 1 Landesentwicklungsgesetz Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes

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 Sig-
natur**

Sprechzeiten:
Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 18:00 Uhr

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

Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54



Sachsen-Anhalt vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203) bei der obersten Behörde ausgenommen.

3. Die vorliegende Stellungnahme der unteren Landesentwicklungsbehörde wird Bestandteil der Stellungnahme des Landkreises Börde als Träger öffentlicher Belange.

Begründung:

Die Stadt Wolmirstedt beabsichtigt mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/92 "Gewerbegebiet Nord II", u.a. die Erschließung im östlichen Teils des Gewerbegebietes neu zu regeln. Die festgesetzten Flächen für die Umverlegung der K 1171 sowie Flächen für die Überführung der Bahnlinie Magdeburg-Stendal können ebenso wie die vorgesehene östliche Erschließungsstraße entfallen.

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Ortslage Wolmirstedt. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 7,82 ha. Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung selbst umfasst den östlichen Teil des Ursprungsbebauungsplans.

Die Tatbestände nach Punkt 3.3 Buchstabe n) [Bebauungsplan-Änderungen, ausgenommen sind Änderungen der Baugebietsfestsetzung und die Erhöhung der bisher festgesetzten Verkaufsflächen in Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel] 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) sind erfüllt.

Das Vorhaben ist nicht raumbedeutsam.

Eine Abgabennachricht unter dem Aktenzeichen 24.42-20221 (bearbeitet von Herrn Rüter) der obersten Landesentwicklungsbehörde erfolgte am 06.07.2022. Demnach wurde der vorliegende Vorgang gemäß o.g. Runderlass zuständigkeitshalber zur weiteren Bearbeitung an die untere Landesentwicklungsbehörde übergeben.

Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei sind entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Gemäß der allgemeinen Rechtsprechung, werden Freiflächenphotovoltaikanlagen zur Energiegewinnung als „Gewerbebetriebe aller Art“ eingestuft. Damit sind sie allgemein planungsrechtlich in Gewerbegebieten zulässig.

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplan bestehen daher aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Einwände oder Bedenken.

Bauordnung

Bauaufsicht

Gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/92 „Gewerbegebiet Nord II“ der Stadt Wolmirstedt bestehen bauordnungsrechtlich keine Bedenken.

Vorbeugender Brandschutz

Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes gegen das o. g. Vorhaben keine Einwände/ Bedenken, wenn die nachstehend aufgeführte Nebenbestimmung Bestandteil der Baugenehmigung wird.

Die Löschwasserversorgung für die geplante Nutzung ist vorab unter Berücksichtigung der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W 405 zu bestimmen und dementsprechend sicherzustellen.

Hinweis:

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.

Ist die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz nicht sichergestellt, kann die Bereitstellung aus unerschöpflichen bzw. erschöpflichen Löschwasserstellen erfolgen, wenn sie für die Feuerwehrentechnik nutzbar sind und die Entnahmevorrichtungen jederzeit frostfrei bleiben.

Maßnahmen des baulichen Brandschutzes wurden nicht geprüft.

Rechtsamt

Sicherheit und Ordnung

Auf der Grundlage der derzeit hier vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse wurde für die Flurstücke

Gemarkung	Flur	Flurstück/e
Wolmirstedt	17	4/1, 132, 133

festgestellt, dass diese als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft sind.

Somit kann bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Kontakt mit Kampfmitteln oder ein Auffinden dieser nicht ausgeschlossen werden.

Da jeder Kontakt mit Kampfmitteln schwerwiegende gesundheitliche Schädigungen nach sich ziehen kann, ist es zwingend erforderlich, dass vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen der Plan- bzw. Baubereich bauvorbereitend überprüft/sondiert wird.

Sofern die örtlichen Gegebenheiten eine bauvorbereitende Sondierung nicht zulassen, ist alternativ eine Baubegleitung einzuleiten.

Die Sicherheitsbehörde hat dafür zu sorgen, dass bei den Baumaßnahmen die Gefahren, die von einer möglichen Kampfmittelbelastung ausgehen, für Leib und Leben sowie für schützenswerte Güter so gering wie möglich gehalten werden müssen.

Nur durch eine Überprüfung/ Sondierung i.V. mit einer Beräumung vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen ist eine wirksame Gefahrenminimierung gewährleistet.

Ein weniger belastendes Mittel ist nicht sichtbar.

Eine bauvorbereitende Sondierung/Überprüfung ist nur entbehrlich, wenn nachweislich dieses Flurstück / diese Flurstücke bereits durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder einer auf Kampfmittelprüfung zugelassenen Firma untersucht und keine Kampfmittel gefunden wurden.

Sofern eine Überprüfung durch die Polizeiinspektion Zentrale Dienste, Kampfmittelbeseitigungsdienst, erfolgen soll, sind dem Rechtsamt unter Benennung des Aktenzeichens S146/2022 folgender Unterlagen zweifach und in Papierform vorzulegen:

- ➔ Beschreibung der Maßnahme
- ➔ Auflistung der Flurstücke nach Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer (mit Benennung der Eigentümer)

- Übersichtspläne bzw. Karten mit topografischer Übersichtskarte mit Kennzeichnung der beantragten Fläche
- Detailkarten mit erkennbarer und lesbarer Bezeichnung nach Flur/Flurstück einschließlich deren Grenzen und Kennzeichnung der Fläche für die Maßnahme

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine längere Bearbeitungszeit zu erwarten ist.

Wenn aus zeitlich oder technischen Gründen eine private Räumfirma auf eigene Kosten die Sondierung oder eine Baubegleitung vornehmen soll, so ist vorher eine Zuverlässigkeitsprüfung dieser Firma erforderlich.

Hierzu sind mir vor Beginn der Überprüfungs- und Räummaßnahmen folgende Unterlagen in schriftlicher Form über das Rechtsamt des Landkreises Börde mit Benennung des Aktenzeichens S146/2022 vorzulegen:

- Bauherr, Auftraggeber mit vollständiger Anschrift
- Angaben über die Art der auszuführenden Tätigkeiten
- Zum Einsatz kommende Technik bzw. Verfahren
- Zeitraum der Maßnahme
- Ort/Gemarkung mit Fluren und den dazu betreffenden Flurstücken
- Vorhabenbezogenes ggf. digitales Kartenmaterial (Liegenschaftskarte, Lageplan, topografische Karte) ggf. mit Trassenverlauf, in gut leserlichen Maßstab
- Angabe verantwortlicher Personen mit Vorlage (in Kopie) entsprechendem Befähigungsnachweis

Den für dieses Aufgabengebiet autorisierten Firmen ist der Verfahrensweg bekannt.

Für die Flurstücke

Gemarkung	Flur	Flurstück/e
Mose	7	15/2, 140, 141
Wolmirstedt	17	4/2, 4/6, 4/7, 4/8, 135, 136, 138, 139, 140

konnte kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt werden.

Somit ist im Planbereich bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen.

Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor.

Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, ist der Antragsteller auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 8/2015, S. 167 ff.) hinzuweisen.

Natur und Umwelt

Abfallüberwachung

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/92 "Gewerbegebiet Nord II" 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 immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Naturschutz und Forsten

NATURSCHUTZ

Es bestehen keine Einwände der unteren Naturschutzbehörde.

Wasserwirtschaft

ABWASSER

Abwasserbeseitigungspflichtig für die Ortslage Wolmirstedt ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ).

Das auf den Grundstücken anfallende Abwasser ist jeweils durch den Verfügungsberechtigten für die Grundstücke 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. In der Rogätzer Straße liegt lt. Abwasserbeseitigungskonzept des WWAZ eine Schmutzwasserleitung.

Die Erschließung bzw. Anbindung ist mit dem WWAZ abzuklären.

Einleitungsbedingungen werden durch den WWAZ festgelegt.

Abwässer aus dem Bereich von Waschplätzen dürfen nicht ohne eine vorgeschaltete Abscheideranlage, in die öffentliche Kanalisation gelangen.

Für die Einleitung von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleitung) 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

Keine Einwände

TRINKWASSER/ GRUNDWASSER

Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/92 "Gewerbegebiet Nord II" - Stadt Wolmirstedt.

WASSERBAU

Aus wasserbaulicher Sicht bestehen gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/92 "Gewerbegebiet Nord II" der Stadt Wolmirstedt grundsätzlich keine Bedenken.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (§ 76 Wasserhaushaltsgesetz, WHG) und außerhalb von Hochwasserrisikogebieten (§ 78b WHG). Gewässer erster und zweiter Ordnung sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Hinweise:

Das Vorhabengebiet befindet sich gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in unmittelbarer Nähe des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der "Elbe".

Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes sowie der Hochwasserrisikogebiete sind im Bauungsplan zu dokumentieren.

--> <https://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html>

--> https://lwa.themenbrowser.de/umn_lwa/uegebiet

Strassenverkehr

Die Prüfung der vorliegenden Unterlagen ergab keine Einwände bzw. Hinweise zu o.g. Bauvorhaben.

Die verkehrsbehördliche Zustimmung wird hiermit erteilt.

Amt für Straßenbau und -unterhaltung

Die Kreisstraße K 1171A grenzt an das Baufeld „Gewerbegebiet Nord II“, eine Berührung der Belange des Amtes als Baulastträger der Kreisstraßen ist gegeben.

Innerhalb des B-Planes befindet sich die Firma Exxelin Linear GmbH & Co.KG. Auf den Grundstücken dieser Firma sollen Freiflächenphotovoltaikanlagen errichtet werden.

Es besteht bereits eine ausgebaute Anbindung an die K 1171A. Eine gesonderte öffentliche Erschließung ist somit nicht notwendig.

Nach § 24 StrG LSA dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt längs der Kreisstraßen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone ist gewährleistet.

Der straßenbegleitende Radweg an der K 1171A wurde als Straßenverkehrsfläche in den B-Plan mit einbezogen. Es sollte überprüft werden, inwieweit dies zur Erschließung des Baugebietes dient.

Alle Belange betreffend die Kreisstraße sind mit dem Amt für Straßenbau und –unterhaltung abzustimmen

Zum weiteren Verfahrensverlauf

Im weiteren Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB ist der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den nach der Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen. Welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind ebenfalls bekannt zu machen.

Nach Urteil Bundesverwaltungsgericht vom 18.07.2013, Az: 4 CN 3/12 wird die Gemeinde verpflichtet, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der **Auslegungsbekanntmachung** schlagwortartig zu charakterisieren.

Sind diese Hinweise in der öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung nicht enthalten, so handelt es sich um einen beachtlichen Fehler. Dieser beachtliche Fehler führt zur Versagung des Planes.

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

im Auftrag



A. Dippe
Amtsleiterin

