



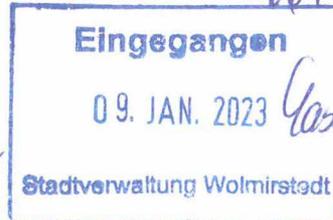
Landkreis Börde

Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

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

Frau Braune



Dezernat 3
Amt für Planung und Umwelt

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2022-04710-brf

Datum:
03.01.2023

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: Bebauungsplan Nr. 38/20 "Stadionneubau -
Samsweger Straße" der Stadt Wolmirstedt

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im o. g. Planverfahren wurde der Landkreis Börde mit Schreiben vom 05.12.2022 als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Folgende Unterlagen wurden eingereicht:

- Entwurf Planzeichnung M 1:1.000 (Stand Oktober 2022)
- Entwurf Begründung (Stand Oktober 2022)

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

Amt für Planung und Umwelt

Regionalplanung

Landesplanerische Feststellung 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 der Planungsregion Magdeburg (REP MD) befindet sich zurzeit in Neuaufstellung.

Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten.

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**

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



Zertifikat seit 2018
audit berufundfamilie

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 Infrastruktur und Digitales 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 des Bebauungsplanes Nr. 38/20 "Stadionneubau – Samsweger Straße" der Stadt Wolmirstedt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplanes befindet sich in der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Hierbei sollen bisher landwirtschaftlich bzw. als Grünflächen genutzte Flächen überplant werden. Es ist beabsichtigt diese als Flächen für Sport- und Spielanlagen“ mit der Zweckbestimmung „für sportliche Zwecke“ festzusetzen. Mit dem geplanten Neubau des Stadions wird das Ziel verfolgt, eine Alternative für das zurückzubauenden Stadion „Glück Auf“ zu schaffen. Der vorliegende Bebauungsplan soll hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,6991 Hektar (ha).

Die Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt als Flächen für die Landwirtschaft bzw. als Grünflächen dargestellt. Diese Darstellung wird im Parallelverfahren angepasst, so dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt ist. (Hinweis: Der Bebauungsplan darf erst nach Inkrafttreten dieser maßgeblichen Flächennutzungsplanänderung bekanntgemacht werden.)

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) sind nicht erfüllt.

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

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.

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

Abfallüberwachung

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem Bebauungsplan Nr. 38/20 "Stadionneubau - Samsweger Straße" nichts entgegen.

Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Amt für Planung und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.

Naturschutz und Forsten

NATURSCHUTZ

Das Vorhaben "Stadionneubau Samsweger Straße" in Wolmirstedt wird durch die untere Naturschutzbehörde grundsätzlich befürwortet und unterstützt, weil im Ergebnis dieses Vorhabens eine bisher bebaute Fläche im Waldgebiet Küchenhorn renaturiert werden kann und das Waldgebiet Küchenhorn ganz oder teilweise in das Überschwemmungsgebiet der Ohre einbezogen werden kann.

Die in vorliegendem Planentwurf enthaltene Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der westlichen Plangebietsgrenze, die in bisherigen Planungsständen nicht vorgesehen war, wird ebenfalls begrüßt und unterstützt.

Gegenüber bisheriger Planungsentwürfe enthält der vorliegende Entwurf des B-Plans eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft als erweiterten bzw. vom eigentlichen Geltungsbereich des B-Plans getrennten zweiten Geltungsbereich. Die Bezeichnung dieser Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist in gewisser Weise irreführend, weil innerhalb dieser Fläche ein Regenrückhaltebecken entstehen soll, das eindeutig technische Funktionen übernehmen soll. In den Vorgesprächen und in einer Vorab-Stellungnahme zu dieser Planung wurde durch die untere Naturschutzbehörde die Errichtung eines Bauwerks aus Beton oder anderen Baustoffen innerhalb des LSG abgelehnt. Die Nutzung von Flächen innerhalb des LSG für die Regenwasserrückhaltung wurde nur für den Fall als zulässig erachtet, wenn die Voraussetzungen geschaffen werden können, dass dieses Regenrückhaltebecken mit dem Schutzzweck vereinbar ist. Außerdem müssen die Voraussetzungen erfüllt werden, damit die untere Naturschutzbehörde eine Erlaubnis gemäß § 5 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Ohre- und Elbniederung erteilen kann. Eine Voraussetzung dafür ist die Erhaltung von nutzbarem Grünland auf der gesamten Fläche. Das heißt, dass nicht nur die außerhalb des Regenrückhaltegebiets verbleibende Fläche als mesophiles Grünland erhalten bleiben muss, wie es in der Formulierung der textlichen Festsetzung im vorliegenden Entwurf des B-Plans heißt, sondern die gesamte Fläche des Regenrückhaltebeckens (abgesehen vom Sandfang im Einleitungsbereich) muss als Grünland erhalten bleiben. Bestenfalls entwickelt sich dieses Grünland auf Grund seiner regelmäßigen Überstauung zu einer seggen- und binsenreichen Nasswiese, mindestens aber zu einem feuchten artenreichen mesophilen Grünland.

Vor der Beantragung einer Erlaubnis gemäß § 5 der VO über das LSG Ohre- und Elbniederung ist die Ausführungsplanung des Regenrückhaltebeckens mit der unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.

Die Einleitung des Regenwassers in die Ohre ist auf Verträglichkeit mit den Schutz- und Entwicklungszielen des FFH-Gebiets "Untere Ohre" zu prüfen. Dazu ist zunächst eine FFH-Vorprüfung zu machen und je nach Ergebnis dieser Vorprüfung gegebenenfalls auch eine FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Bei der verkehrstechnischen Anbindung des Stadions an die Schwimmbadstraße ist darauf zu achten, dass die Apfelbäume auf dem Flurstück 97 der Flur 36 erhalten bleiben und vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Diese Bäume stehen parallel zur nördlichen Grenze dieses Grundstücks in unmittelbarer Nähe zu dieser Grundstücksgrenze. Das gesamte Grundstück (Flurstück 97 der Flur 36) ist mit Ausgleichsmaßnahmen für den Bau des Gymnasiums belegt. Es handelt sich um zwei Obstbaumreihen, eine Blühwiese (mesophiles Grünland) und eine Hecke (südlicher Rand des Grundstücks).

Immissionsschutz

Es bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung mit Stand Oktober 2022.

Für die Lärmquellen liegen das schalltechnische Gutachten zur Standortverlagerung des zentralen Sportstadions der Stadt Wolmirstedt vom 26.07.2021 und das schalltechnische Gutachten gemäß 16.BImSchV für die Umwidmung der Straße vom 22.09.2021 vor.

Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch die Beurteilungspegel zum Stadionneubau ist nicht zu erwarten. Sowohl werktags als auch an den Sonntagen (Spielbetrieb) werden die Immissionsrichtwerte unterschritten.

In der Berechnung zur Umwidmung der Straße wurden geringfügige Überschreitungen des Nachtwertes (22.00 - 06.00 Uhr) von 47 dB(A) um weniger als 1 dB(A) am Kurfürst-Joachim-Friedrich-Gymnasium ermittelt. Da die Schulnutzung nicht in der Nachtzeit erfolgt, sind keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Wasserwirtschaft

ABWASSER

Abwasserbeseitigungspflichtig für die Ortslage Stadt Wolmirstedt ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband WWAZ. Das auf den Grundstücken anfallende Abwasser ist durch den Verfügungsberechtigten für die Grundstücke dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überlassen.

Der zentrale Schmutzwasseranschluss ist über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation des WWAZ vorzunehmen.

Die Erschließung ist mit dem WWAZ abzuklären. Einleitungsbedingungen werden durch den WWAZ festgelegt.

Das Schmutzwasser (soziales und sanitäres Abwasser) ist grundsätzlich getrennt vom Niederschlagswasser abzuführen.

NIEDERSCHLAGSWASSER

Keine Einwände

TRINKWASSER/ GRUNDWASSER

Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Auflage: 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.

WASSERBAU

Wie schon im Flächennutzungsplan sind auch im Bebauungsplan nicht nur die Flächen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (§ 76 Wasserhaushaltsgesetz -WHG) sondern auch die Abgrenzung/Flächen des Hochwasserrisikogebietes (78b WHG) zu dokumentieren.

Hochwasserrisikogebiete bilden die Ausbreitung eines Hochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis) (200-jährliches Ereignis - HQ200/ HQextrem) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen ab.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 (2) WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 (2) oder (3) WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind.

Datenquelle: www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html

Bauordnung

Bauaufsicht

Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen bestehen aus bauordnungsrechtlicher Sicht gegen das o. g. Vorhaben 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 Gemeinde hat 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, kann eine Bereitstellung aus unerschöpflichen bzw. erschöpflichen Löschwasserstellen abgesichert

werden, wenn diese sich im Umkreis von 300 m befinden und die Entnahmevorrichtungen jederzeit frostfrei gehalten werden.

Für das Bauvorhaben ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h für die Dauer von 2 h zu gewährleisten. Der Nachweis ist zu erbringen.

Maßnahmen des baulichen Brandschutzes wurden nicht geprüft.

Rechtsamt

Sicherheit und Ordnung

Für die Flurstücke

Gemarkung	Flur	Flurstück/e
Wolmirstedt	35	159
	36	68, 69, 70, 71, 79, 80, 81, 82, 83, 94, 97

wurde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt.

Somit ist 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.

Amt für Straßenbau und -unterhaltung

Die Kreisstraße K 1177 grenzt an das Plangebiet, eine Berührung der Belange des Amtes ist im Bereich der Kreisstraße gegeben.

Der Landkreis Börde, Amt für Straßenbau und -unterhaltung als Straßenbaulastträger für Kreisstraßen ist für bauliche Anlagen an Kreisstraßen zustimmungspflichtig.

Nach § 24 StrG LSA Abs 8 und 9 kann eine Ausnahme der Anbauverbotszone für bauliche Anlagen von 20 m außerhalb der Ortsdurchfahrt längs der Kreisstraßen zugelassen werden. Für die Errichtung eines Ballfangzaunes und Flutlichtmasten innerhalb des 20m Bereiches kann die Ausnahme hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erteilt werden.

Die verkehrliche Erschließung an das öffentliche Netz soll entsprechend Punkt 6.1.1 über die Samsweger Straße (K 1177) und die kommunale Straße (Schwimmbadstraße) erfolgen. Der vorhandene landwirtschaftliche Verbindungsweg soll als Erschließungsstraße mit Parkflächen (Punkt 4.3) ausgebaut werden.

Die Erschließungsstraße ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu planen. Das mögliche Verkehrsaufkommen an den Knotenpunkten ist zu ermitteln.

Zum Anbindungspunkt an die Kreisstraße K 1177 ist dann ein detaillierter aussagefähiger Lageplan mit Gehweg bzw. Radwegführung einzureichen (Aufbau, Radien, Sichtfelder), Gewährleistung der ungestörten Funktionsfähigkeit der Straßenentwässerung und Verbot der Grundstücksentwässerung im Bereich der Fahrbahn.

Alle Belange betreffend der Kreisstraße K 1177 sind mit dem Amt für Straßenbau und -unterhaltung abzustimmen.

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 Planung und Umwelt, 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 Planung und Umwelt ist über das durch Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB bewirkte In-Kraft-Treten des B-Planes/ der Satzung zu informieren.

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

im Auftrag



Franziska Braune
Sachbearbeiterin

