

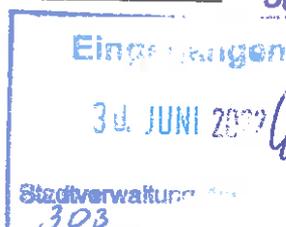


# Landkreis Börde

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:  
2022-02264-brf

Datum:  
28.06.2022

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

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: NOLACE21HDL  
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02

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

**Vorhaben:** Bebauungsplan Nr. 38/20 "Stadionneubau -  
Samsweger Straße" der 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  
01.06.2022 als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
beteiligt.

Folgende Unterlagen wurden eingereicht:

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

Seitens des Landkreises wird mit folgenden Hinweisen und Anregun-  
gen Stellung genommen:

## Kreisplanung

## Regionalplanung

Landesplanerische Feststellung der unteren Landesentwicklungsbe-  
hörde:

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 Mag-  
deburg 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-An-



Zertifikat seit 2018  
audit berufundfamilie

halt 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 im Parallelverfahren gemäß §8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Hierbei werden Flächen westlich von Wolmirstedt neu festgesetzt. Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 50.465 m<sup>2</sup>.

Es ist beabsichtigt, landwirtschaftliche Nutzflächen in „Flächen für Sport- und Spielanlagen – Zweckbestimmung Stadion“ zu ändern. Der vorliegende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung dieses Stadionneubaus schaffen.

Die Tatbestände nach Pkt. 3.3, Buchstabe p) [Bebauungspläne zur Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern oder von einer Hausgruppe mit einem Geltungsbereich < 2.000 Quadratmetern] 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.

#### **Bauordnung**

##### **Bauaufsicht**

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes 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 Feuerwehrtechnik 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 das Flurstück

Gemarkung	Flur	Flurstück/e
Wolmirstedt	36	159

festgestellt, dass dieses teilweise als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft ist.

Somit kann bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden 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 erdengreifenden 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 erdengreifenden 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 meines Aktenzeichens S129/2022 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

Hiermit 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 vor Beginn der Überprüfungs- und Räummaßnahmen folgende Unterlagen in schriftlicher Form über das Rechtsamt des Landkreises Börde mit Benennung des Aktenzeichens S129/2022 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
Wolmirstedt	36	68, 69, 70, 71, 79, 80, 81, 82, 83, 94, 97

wurde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt.

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 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 Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde anzuzeigen.

### Immissionsschutz

Es bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken zum Vorentwurf Mai 2022.

## Naturschutz und Forsten

### NATURSCHUTZ

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde wird die vorgesehene Verlagerung des Standorts des Stadions der Stadt Wolmirstedt voll und ganz befürwortet und unterstützt. Die Aufgabe des Standorts im Küchenhorn ermöglicht die Rückverlegung des rechten Ohredeichs und die Einbeziehung des Waldgebiets Küchenhorn in das Überschwemmungsgebiet der Elbe. Ein Rückbau des bisher genutzten Stadions im Küchenhorn ermöglicht die Umwandlung bebauter, bisher für Sportbetrieb genutzte Flächen in naturnahe Waldbestände. Die Anrechnung des Rückbaus des alten Stadions als Ausgleichsmaßnahme für den Neubau des Stadions am westlichen Rand der Ortslage wird daher ebenfalls ausdrücklich begrüßt und unterstützt.

Für die Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahme bietet die untere Naturschutzbehörde ihre Unterstützung an.

## Wasserwirtschaft

### ABWASSER

Abwasserbeseitigungspflichtig für die Ortslage Wolmirstedt 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 bzw. Anbindung ist mit dem WWAZ abzuklären.

Einleitungsbedingungen werden durch den WWAZ 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. Ist dieses nicht möglich so hat die Ableitung getrennt vom Schmutzwasser zu erfolgen.

Niederschlagswasserbeseitigungspflichtig ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband.

Für das Baugebiet soll ein eigenständiges Niederschlagsentwässerungssystem geschaffen werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser in die Vorflut bzw. in das Grundwasser über eine gezielte Versickerung bedarf nach § 8 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis, da dieses eine Benutzung des Gewässers gemäß § 9 (1) WHG darstellt.

Für die geplante sollte die Fläche dafür im B- Plan dargestellt werden.

Soll die Einbindung aus dem Entwässerungssystem des Plangebietes in das bestehende Entwässerungssystem erfolgen, so ist im Vorfeld zu prüfen ob diese zusätzliche hydraulische Belastung durch den Kanal aufgenommen werden kann.

Nach den Vorschriften des § 55 WHG soll anfallendes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt werden. Ist dieses nicht möglich so hat die Ableitung getrennt vom Schmutzwasser zu erfolgen.

Bei einer möglichen breitflächigen Verregnung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist darauf zu achten, dass die zur Verfügung stehende Fläche ausreichend bemessen und sickerfähig ist. Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser insbesondere DWA-A138 und DWA-M153 sind hierbei zu beachten.

Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt ist entsprechend Fortzuschreiben.

#### TRINKWASSER/ GRUNDWASSER

Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

#### Hinweis:

Wenn auf dem Grundstück ein Brunnen (z. B. zur Grünflächenbewässerung) errichtet werden soll, ist die notwendige Bohrung 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 beim Brunnenbau abgerufen werden.

#### WASSERBAU

Aus wasserbaulicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 38/20 "Stadionneubau - Samsweger Straße" der Stadt Wolmirstedt grundsätzlich keine Bedenken.

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Gewässer erster und zweiter Ordnung sind vom Vorhaben nicht betroffen.

#### Strassenverkehr

Die Prüfung der vorliegenden Unterlagen ergab keine Einwände, jedoch werden folgende Hinweis gegeben:

- Umwandlung des Fußweges in gemeinsamen Fuß- und Radweg (Mindestbreite 2,5m gem. RN 20 VV zu § 2 IV S. 2 StVO)

Die verkehrsrechtliche Zustimmung wird hiermit erteilt.

#### 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 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt längs der Kreisstraßen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet 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**

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

