



Landkreis Börde

Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Frau Braune

Stadt Wolmirstedt
Stabstelle Stadtentwicklung
August-Bebel-Str. 25
39326 Wolmirstedt



Dezernat 3
Amt für Planung und Umwelt

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2024-04040-brf

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolmirstedt mit den Ortschaften Elbeu, Farsleben, Glindenberg und Mose

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Datum:
20.01.2025

Sachbearbeiter/in:
Frau Braune

Haus / Raum:
2 / 106b

Telefon / Telefax:
03904/72406239
03904/724056100

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

Besucheranschrift:
Triftstraße 9-10
39387 Oschersleben

Im o. g. Planverfahren wurde der Landkreis Börde mit Schreiben vom 09.12.2024 als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Folgende Unterlagen wurden eingereicht:

- Vorentwurf Planzeichnung Stand Oktober 2024 (M 1:12.500) mit 4 Teilkarten Ortsteile und 4 Anlagen Photovoltaikanlagen
- Vorentwurf Begründung mit Umweltbericht Stand 14. Nov 2024

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

Amt für Planung und Umwelt

Regionalplanung

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 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-

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
Do. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 16:00 Uhr
und nach Vereinbarung

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

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



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:

Bei o.g. Vorhaben handelt es sich um die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolmirstedt mit den Ortschaften Elbeu, Farsleben, Glindenberg und Mose.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes resultierte aus der Dynamik der Ansiedlung Intels mit geplanten Baubeginn 2024. Mit Aufschieben des Baubeginns um weitere 2 Jahre, sowie mit der bestehenden Möglichkeit der Nichtrealisierung des Vorhabens will die Stadt Wolmirstedt die Vermarktung der geplanten Gewerbeflächen unabhängig ermöglichen und durch Anpassungen weiterhin eine städtische Entwicklung gewährleisten.

Im Rahmen der Änderungen sind zusätzlich 51,45 ha Wohnbaufläche, 2,49 ha gemischte Baufläche, 51,09 ha gewerbliche Baufläche und 35,27 ha Sonderbaufläche als Erweiterung geplant.

Das Vorhaben fällt demnach unter keinem der Punkte 3.3 des Runderlasses des MLV 1. 11. 2018 – 24-20002-01.

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

Kreisplanung

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 Wolmirstedt mit ihren 4 Ortsteilen Elbeu, Farsleben, Glindenberg und Mose beabsichtigt die Fortschreibung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplan für die künftige städtebauliche Entwicklung sowie die Sicherung einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Entwicklungsflächen für Windkraftanlagen zu sichern.

Folgende Hinweise werden gegeben:

Bereits unter Punkt 1 der Begründung wird die Ansiedlung des Chipherstellers Intel angesprochen, welche als Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dient.

Dies wird als kritisch erachtet, da das Projekt aktuell auf Eis liegt und somit keine konkrete Begründung für die Erweiterung von Wohnbauflächen vorliegt. Gerade im Hinblick auf die Altersstruktur in der Stadt und den Rückgang der Bevölkerung, sind weitere Ausweisungen von Wohnbauflächen mit dem Eigenbedarf nicht begründbar. Vor allem, wenn es rein um die Flächeninanspruchnahme für Einfamilienhäuser geht. Die Planung sollte in Richtung Mehrfamilienwohnen gehen, da ja hier auch ein Mangel festgestellt wurde. Es sollte eine Alternativplanung stattfinden, ohne die Großansiedlung durch Intel, in Hinblick des Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarfs anhand der aktuellen Demografiestudie.

Die Stellungnahme des MID ist zu beachten.

Die Erforderlichkeit der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 6 Abs. 1 BauGB wurde bereits in die Begründung aufgenommen. Die Fristen haben sich jedoch mittlerweile geändert, dies ist zu berichtigen. (Begründung Pkt. 2.2)

Das Umspannwerk Wolmirstedt liegt im überregionalem Interesse. Gerade im Hinblick auf das neue EEG-Gesetz und die Entwicklungen im Bezug auf Batteriespeichieranlagen sollte sich die Stadt mit den Möglichkeiten zur Flächenbereitstellung auseinandersetzen.

Die Abgrenzung der Nutzungsflächen sollte gemäß der gültigen Rechtsprechungen so erfolgen, dass sie hinter den Gebäuden stattfindet. Der Außenbereich beginnt nach der letzten Hauptnutzung. Eine Ausweitung der Flächen, ohne rechtsgültigen Bebauungsplan, führt zu erwarten Seitens der Eigentümer, über die Bebaubarkeit.

OT Mose

- Flurstück 249, Flur 4 (hinter der Bebauung Darrweg)- hier gibt es keinen rechtsgültigen Bebauungsplan, es ist auch nicht als Entwicklungsfläche dargestellt
- Dorfstr. 27 A- genauer Abgrenzung- südlich der Bebauung keine Gewerbefläche
- Farsleber Str. 8- genauere Abgrenzung- Abgrenzung zu weit in westlicher Richtung
- Südlich des Privatweges befindet sich keine zulässige Gewerbeinheit

OT Farsleben

- Fläche südlich des Birkenweges (Wohngebiet)- hier gibt es keinen rechtsgültigen Bebauungsplan, es ist auch nicht als Entwicklungsfläche dargestellt
- Schrickeweg 18A und 18 - Abgrenzung in Richtung Osten ist einzugrenzen

OT Glindenberg

- Fläche hinter Heinrichsstraße (Flurstück 964/91; Flur 4) - hier gibt es keinen rechtsgültigen Bebauungsplan, es ist auch nicht als Entwicklungsfläche dargestellt
- Fläche südlich des Bebauungsplanes Nr. 33/19 „Glindenberg West“ - hier gibt es keinen rechtsgültigen Bebauungsplan, es ist auch nicht als Entwicklungsfläche dargestellt
- Direktere Abgrenzung nach Bebauung in südlicher Richtung hinter der Bebauung Wolmirstedter Str. 4b -6d
- Flur 4; Flurstücke 987/97 und 988/97 stellen Grünflächen bzw. landwirtschaftliche Flächen dar
- Flur 5: Flurstück 77/3; 77/7; 77/4; 77/8 stellen Grünflächen dar
- Entwicklungsflächen nördlich der Nachtweide sollten nicht als Mischflächen ausgewiesen werden, dafür wäre eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen anzunehmen, tatsächlich kann nur von Wohngebäuden gemäß der Umgebungsbebauung ausgegangen werden

Wolmirstedt

- der Gesamtbereich des Flurstückes 14/67 der Flur 10 ist als Kleingartenanlage auszuweisen, es sind keine Wohnbauflächen das gleiche auf dem Flurstück 445 der Flur 445 es handelt sich hierbei um Außenbereichsflächen im Innenbereich
- die geplante Wohnbaufläche grenzt im Osten an Gewerbeflächen, diese beiden Nutzungen können nicht in direkter Lage nebeneinander geplant werden (Nutzungen mit unterschiedlichen Lärmeigenschaften)

Der Flächennutzungsplan ist um einen Auflistung aller rechtskräftigen Bebauungspläne und deren Auslastung zu ergänzen. Hieraus ist erkenntlich zu machen, wie sich die derzeitige Auslastung im Gemeindegebiet darstellt.

Des Weiteren sind auch die Entwicklungsflächen in der Begründung näher darzustellen und zu erläutern.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Einwände oder Bedenken gegen die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Allgemeiner Hinweis:

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.

Abfallüberwachung

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolmirstedt mit den Ortschaften Elbeu, Farsleben, Glindenberg und Mose 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.

Hinweis

Für das Plangebiet ist das Altlastenkataster des Landkreises Börde relevant. In Punkt 5.8 der Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Wolmirstedt wird hinsichtlich der Altlastenverdachtsflächen auf den Landkreis Ludwigslust-Parchim verwiesen. Die Angabe sollte künftig redaktionell geändert werden.

Immissionsschutz

1. Unter 6.9 der Begründung sind in der Überschrift „Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ aufgeführt.

Im weiteren Text und aus dem Planzeichen unter 13. der textlichen Festsetzungen geht jedoch hervor, dass es sich um „Flächen für Bergwerkseigentumsfelder oder Bewilligungsfelder“ handelt.

Diese Aussagen passen nicht zusammen und sollten korrigiert werden.

2. Unter 7.3.2.1 des Umweltberichtes sind „Auswirkungen“ durch die geplanten Gebiete erwähnt, jedoch nicht die möglichen „Einwirkungen“. Hier insbesondere die Lärmimmissionen ausgehend von der B189n hinsichtlich heranrückenden Wohnbauflächen nordwestlich von Wolmirstedt.

Hier sollte nachgebessert werden, die schädlichen Umwelteinwirkungen ermittelt und bewertet werden.

3. Mose

Die gewerbliche Baufläche auf den Flurstücken 42 und 44 (Recyclinganlage) rückt direkt an die vorhandene Wohnbebauung heran. Insbesondere da es sich um eine genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des BImSchG handelt, ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob es zu schädlichen Umwelteinwirkungen hinsichtlich Lärm kommen kann.

4. Glindenberg

Keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Hinsichtlich der geplanten Fläche für PV südlich der Siedlung Schiffshebewerk ist zu prüfen, ob es zu schädlichen Umwelteinwirkungen hinsichtlich Lichtimmissionen/Blendung zur BAB 2 kommen kann.

5. Farsleben

Die geplante Wohnbaufläche westlich (W8) rückt an die gewerbliche Baufläche „An den Morgen“ heran. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob es zu schädlichen Umwelteinwirkungen hinsichtlich Lärm kommen kann.

6. Elbeu

Keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

7. Wolmirstedt

- Drei Wohnbauflächen nordwestlich rücken an die B 189n heran. Es wurde weder in Begründung noch im Umweltbericht erwähnt, dass es zu schädlichen Umwelteinwirkungen hinsichtlich Lärm kommen kann. Das ist zu prüfen.

Die geplanten Wohnbauflächen rücken bis an ca. 140 m an die Bundesstraße heran. Im Planfeststellungsbeschluss von 1998 wurde ein Abstand von 220 m zur Einhaltung der Grenzwerte als angemessen angesehen. Dieser Abstand wird nun massiv unterschritten. Somit ist davon auszugehen, dass es zu schädlichen Umwelteinwirkungen hinsichtlich Lärm kommen wird. Als Schallschutzmaßnahmen kommen in erster Linie aktive Maßnahmen infrage, da durch passive Schallschutzmaßnahmen nicht die Außenwohnbereiche geschützt sind.

- Im Rahmen der weiteren Planung der Umgehungsstraße am Handwerkerring sind die schädlichen Umwelteinwirkungen auf die vorhandene Kleingartenanlage an der Einmündung Glindener Chaussee hinsichtlich Lärm zu untersuchen.

- Die Mischgebietsfläche Fabrikstraße wird neben dem Gewerbegebiet Fabrikstraße geplant.

Ein Mischgebiet ist durch eine quantitative Durchmischung von Wohnen und Gewerbe geprägt. Das heißt, der Gebietscharakter ist davon abhängig, dass beide Hauptnutzungen erkennbar vorhanden sind. Im Ergebnis darf in dem MI-Gebiet eine Hauptnutzung nicht optisch eindeutig dominieren. Dies ist bei der Bebauung zu beachten, damit sich praktisch nicht ein allgemeines Wohngebiet entwickelt und die Immissionsrichtwerte nur heraufgesetzt sind, weil ein Gewerbegebiet angrenzt.

8. Konzept zur Steuerung großflächiger PV-Anlagen

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Konzept. Bei der verbindlichen Planung ist zu beachten, dass auf angrenzende Wohnbebauung, Verkehrswege und Gewerbe Emissionen in Form von Lärm und Lichtreflexion einwirken können. Im Bebauungsplan sind die Auswirkungen von Trafostationen und Wechselrichter zu untersuchen. Für die Beurteilung ist der Landkreis zuständig.

Die Photovoltaikanlagen unterliegen der 26. BImSchV (VO über elektromagnetische Felder) und damit der Zuständigkeit des Landesverwaltungsamtes, Referat 402, Dessauer Str. 70, 06112 Halle/Saale. Diese Behörde ist in der verbindlichen Planung zu beteiligen.

Naturschutz und Forsten

NATURSCHUTZ

In Kapitel 5.8. wird auf Altlastenkataster des Landkreises Ludwigslust-Parchim verwiesen.

X-förmiges Symbol ist nicht erklärt. Es könnte für Altlastenverdachtsflächen stehen. Dann fehlt aber dieses Symbol auf der alten Deponie an der Ohre am Ende der Fabrikstraße

Buchstabe "Ä" fehlt bei Beschriftung "Maikäferwerder" auf Teilplan Glindenberg.

Darstellung von Flächen

- Die Grünfläche westlich des Gymnasiums (Flurstücke 96 und 97) ist als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme für den Bau des Gymnasiums hergestellt worden. Diese Fläche ist als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur und Landschaft" darzustellen. Die Fläche ist für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gewidmet. Auf der Fläche befinden sich gesetzlich geschützte Biotope (Streuobstwiese und Hecke / Feldgehölz).
- Auf den Flurstücken 70 und 69 der Flur 36 von Wolmirstedt befindet sich nördlich der Schwimmbadstraße eine Streuobstwiese. Sie unterliegt als gesetzlich geschütztes Biotop einem besonderen Schutz. Im vorliegenden Entwurf ist diese Fläche nicht von benachbarter Ackerfläche zu unterscheiden. Die Fläche dieser Streuobstwiese sollte als private Grünfläche dargestellt werden oder als gesetzlich geschütztes Biotop gekennzeichnet werden.

Mischgebiete

- Das Mischgebiet M1 im Garagenkomplex ist in seiner Flächenausdehnung im Bereich unmittelbar angrenzend an die Aufschüttung der Mülldeponie zu reduzieren! Die nordöstlich der Aufschüttung der Müllkippe als M1 dargestellte Fläche wurde als Kompensationsmaßnahme für Eingriffe in den Naturhaushalt entsiegelt und renaturiert. Sie steht für eine bauliche Nutzung nicht ohne weiteres zur Verfügung. Die unmittelbar an die Aufschüttung der Müllkippe nordwestlich angrenzende Fläche sollte ebenfalls nicht einer weiteren baulichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden, sondern einer Renaturierung und Umwandlung in einer naturnahen Grünfläche zugeordnet werden.
- Die Fläche der ehemaligen ungeordneten Müllaufschüttung am Ende der Fabrikstraße einschließlich der Randbereich sowie Flächen südlich der Fabrikstraße sollten als öffentliche Grünflächen dargestellt werden.

Gewerbegebiete

- Bei der Erweiterung der Fläche des Gewerbegebiets südlich des Mittellandkanals wird es artenschutzrechtliche Konflikte geben, weil sich dort eine Feuchtwiese befindet, die bei geeigneten Wetterverhältnissen als Brutplatz für Kiebitze dient. Diese Fläche bietet auch anderen Arten einen Lebensraum. Für die Erweiterung des Gewerbegebiet muss deshalb im Umweltbericht eine den Umständen entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgen.

Sondergebiete für Freiflächenfotovoltaik

- Es ist nicht plausibel, weshalb zwischen der Bundesstraße B189 und dem südlich des Mittellandkanals in die Planung aufgenommenen Sondergebiets für Fotovoltaik ein Abstand von ca. 150 m eingehalten wurde. Gibt es nicht den Vorrang der Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen innerhalb eines Streifens von 200 m parallel zu Schnellstraßen und Bahntrassen?
- Das Sondergebiet südlich der Siedlung Schiffshebewerk ist nicht nachvollziehbar abgegrenzt. Wenn es sich, wie in der Begründung zum F-Plan zu lesen ist, um die Darstellung restriktionsfreier Flächen handeln soll, so kann dies aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde nicht bestätigt werden. Die Gehölzflächen im südöstlichen Teil des Flurstücks 695/62 sind als Kompensationsmaßnahme für eine Wegebaumaßnahme angepflanzt worden. Die gesamten Gehölze auf

diesem Flurstück sind zu erhalten. Die Abgrenzung eines Sondergebiets Fotovoltaik muss auf diese Gehölzbestände Rücksicht nehmen.

Wohngebiete

- Wohngebiete sind drastisch zu reduzieren. Es besteht kein konkreter Bedarf im Planungszeitraum (10 bis 15 Jahre) für eine derartige Erweiterung der Bauflächen. Selbst dann, wenn Intel die Fabriken in MD baut, wird der Arbeitskräftebedarf und der Bedarf nach Wohnraum schrittweise ansteigen. Unter dem Aspekt der Erhaltung ungestörter Böden und unter Berücksichtigung der Ziele der Bundesregierung den Flächenverbrauch zu reduzieren, ist die Ausweisung von Wohngebieten auf ein realistisches, begründbares Maß zu reduzieren. Insbesondere die Wohngebiete am nordwestlichen Rand der Ortslage Wolmirstedt (W2, W3, W4) sind auf maximal die halbe Größe zu reduzieren bzw. auf die Flächen, die bereits durch Wege erschlossen sind. Die Ausweisung eines Wohngebiets östlich der Eisenbahnlinie (W1 Östlich der Straße "Am Obstgarten") sollte entfallen. Es besteht insgesamt zurzeit nicht der Bedarf für diese Größenordnung an Wohngebieten.

Fuß- und Radwege

- Der Fuß- und Radweg in Verlängerung der Fabrikstraße durch die Kleingärten sollte mit aufgenommen werden. Wenn die Stadt Wolmirstedt weiterhin ein gesamtplanerisches Interesse an einer Wegeverbindung von der Fabrikstraße zum Gymnasium hat, sollte im Rahmen der Aufstellung des F-Plans dazu eine Aussage getroffen werden. Der Weg war im ISEK als Planungsziel erarbeitet worden. Die im ISEK vorgeschlagene Wegführung ist jedoch wenig realistisch. Es ist auch eine Wegführung über die Müllkippe oder nordöstlich der Aufschüttung der Müllkippe denkbar.

- Es fehlt eine Erwähnung des Elbe-Aller-Radwegs und dessen Darstellung im Teilplan Elbeu/Wolmirstedt. Im Teilplan Glindenberg ist er enthalten.

Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz, Deiche

- Der neue Ohre-Rückstau-Deich fehlt in der Plandarstellung.

- Mit dem neuen Deich wird sich auch möglicherweise die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets ändern. Im vorliegenden Entwurf ist das Überschwemmungsgebiet noch so dargestellt, wie es ohne Rückstauedeich wäre, nämlich bsi in das bestehende Gewerbegebiet Handwerker-ring hinein. Ein großer Teil des Gewerbegebiets Handwerker-ring liegt danach im Überschwemmungsgebiet. Auch die geplante Umgehungsstraße liegt im Überschwemmungsgebiet. Dies entspricht nicht mehr der Realität.

Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet Elbe- und Ohreniederung ist im F-Plan-Entwurf nicht auf dem Teilplan Elbeu+Wolmirstedt dargestellt und auch nicht berücksichtigt. Aus der Lage im LSG ergeben sich einige Restriktionen in Bezug auf die Bebaubarkeit von Flächen sowie weitere Einschränkungen für die Änderung von Nutzungen. In der Planzeichnung des Teilplans Farsleben ist die LSG-Grenze enthalten, im Teilplan Glindenberg auch.

Für die Darstellung der Schutzgebiete sollte eine thematische Karte im Textteil des F-Plans (Begründung) ergänzt werden. Die Darstellung im Planteil des F-Plans ist nicht geeignet, die Abgrenzung der unterschiedlichen Schutzgebiete voneinander zu erkennen.

In dem Kapitel 7.2.2 der Begründung zum F-Plan sollten die Schutzgebiete nicht nur mit ihrem Namen aufgezählt werden, sondern jedes für sich in seiner Funktion und Bedeutung, einschließlich des Schutzzwecks usw. beschrieben werden und in Bezug seiner Relevanz für die Entwicklung der Stadt Wolmirstedt allgemein und für die Flächennutzungsplanung im Besonderen dargestellt werden.

Flächen mit Bindungen für Naturschutz und Landschaftspflege ((Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur und Landschaft)

Es gibt zahlreiche Flächen mit Bindungen für Kompensationsmaßnahmen, die als solche im F-Plan dargestellt werden sollten. Im vorliegenden Entwurf sind nur die Gehölzflächen mit anderer Farbe dargestellt, jedoch nicht die Kompensationsmaßnahmen mit krautiger Vegetation (Wiese,

Weide, Sukzessionsflächen, ...) Letztere Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, was in dem Sinne nicht korrekt ist, weil die Kompensationsmaßnahmen allesamt konkreten Pflegeverpflichtungen unterliegen. Ohne den Anspruch auf Vollständigkeit werden hier einige dieser Flächen aufgelistet:

- Flurstück 233/73 in Flur 31 von Wolmirstedt (Streuobstwiese und holboffene Weideflächen als Kompensation für den Neubau der Abfallsortieranlage und des Verwaltungsgebäudes des Kom-munalservice Börde,
- Gewässerrandstreifen mit angrenzendem Grünland an der Großen Sülze und am Grenzgra-ben in der Flur 33 von Wolmirstedt südlich des Mittellandkanals (Kompensation für B189 OU Barleben.
- Kompensationsmaßnahmen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung westlich und östlich von Elbeu
- Kompensationsmaßnahmen der Landesstraßenbaubehörde für die B189 OU Wolmirstedt, ins-besondere entlang von Wiepgraben und Mordgraben sowie entlang der Ohre sowie entlang der B189
- geplante Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen der DEGES für den Neubau der Auto-bahn A14
- Kompensationsmaßnahmen aus dem Flurneuordnungsverfahren Wolmirstedt
- Kompensationsmaßnahmen für die Neubau- und Sanierungsmaßnahmen an Deichen der Elbe und der Ohre
- Kompensationsmaßnahmen für die Bahnstromleitung Güsen-Magdeburg am Kuhbusch

Die Untere Naturschutzbehörde kann eine Übersicht über die Zuordnung der Fläche für Maß-nahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur und Landschaft zur Verfügung stellen.

Eisenbahn

- Es fehlen Aussagen zu dem Vorhaben der Deutschen Bahn zur Ertüchtigung des Ost-Korri-dors (Bahn-Strecke 6402). In Folge der Ertüchtigung dieser Bahnstrecke soll ein Bahnübergng entfallen. Daraus folgt wiederum die Planung einer neuen Überführung über diese Bahnstrecke. Diese neue Straßenverbindung wurde in den Entwurf der Planzeichnung aufgenommen. In der Begründung zum F-Plan wird diese Umgehungsstraße nur kurz erwähnt, obwohl diese Ände-rung möglicherweise erhebliche Auswirkungen auf die Entwicklung der Stadt haben wird.

Landschaftsplanung

Es ist grundsätzlich zu begründen, weshalb bei der Neuaufstellung des F-Plans sowie auch bei der 3. Änderung des F-Plans auf eine vorherige Aktualisierung des Lanschaftsplans verzichtet wurde. Die Daten der Landschaftsplanung sind eine entscheidende Grundlage für den F-Plan. Die Stadt Wolmirstedt ist gesetzlich verpflichtet, die Ergebnisse der Landschaftsplanung bei der Aufstellung des F-Plans zu berücksichtigen.

FORSTEN

Aus forstrechtlicher Sicht bestehen gegenüber der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolmirstedt mit den Ortschaften Elbeu, Farsleben, Glindenberg und Mose grundsätzlich keine Bedenken.

Generell ist bei der Überplanung von Waldflächen das Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt – LWaldG) zu beach-ten.

Wie durch Kapitel 6.13 „Wald“ des Vorentwurfs zur Begründung angegeben, sollen die beste-hen Waldflächen gesichert werden. Der Erhalt von Wald ist gemäß § 1 LWaldG wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhalt-ung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die

Erholung der Bevölkerung elementar. Insbesondere Waldinseln, welche oftmals in einer zerschnittenen stark landwirtschaftlich überprägten Landschaft die Wanderung von Arten, den Verbund von Biotopen und die deutliche Steigerung der Biodiversität bewirken, sind zu erhalten.

Sollten dennoch Waldflächen in Anspruch genommen werden müssen, so ist eine Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 Abs. 1 LWaldG erforderlich. Die Genehmigung soll zum vollen oder teilweisen Ausgleich nachteiliger Wirkungen der Umwandlung auf die Schutz- und Erholungsfunktion mit Nebenbestimmungen, insbesondere mit der Auflage zur Erstaufforstung in einem Flächenumfang, der mindestens der umzuwandelnden Fläche entspricht, versehen werden. Weiter bedarf die Erstaufforstung von Flächen der Genehmigung durch die Forstbehörde.

Es ist ebenso darauf hinzuweisen, dass Flächen verschiedener Bereiche in Abschnitten von forstwirtschaftlich genutzten Flächen umgrenzt werden. So wie durch die eingereichten Unterlagen des Konzeptes zur Steuerung großflächiger PV-Freiflächenanlagen dargestellt, möchte die untere Forstbehörde um die Einhaltung der benannten Abstände von mindestens 30 m mit baulichen Einrichtungen zu Wald bitten. Langfristig ist so eine Gefährdung der Anlagen zu verhindern sowie die Bewirtschaftung der angrenzenden Waldflächen durch eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht nicht zu erschweren.

Wasserwirtschaft

ABWASSER

Der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ) ist für die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt Wolmirstedt zuständig

Die Abwasserbeseitigung ist entsprechend des genehmigten Abwasserbeseitigungskonzeptes des WWAZ vorzunehmen. Die Erschließung ist mit dem jeweiligen Abwasserverband abzuklären. Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Abwasser ist durch den Verfügungsberechtigten für das Grundstück dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überlassen.

Einleitungsbedingungen werden durch den Abwasserverband festgelegt.

Nach § 79a (1) Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) kann die Erfüllung der Abwasserbeseitigungspflicht im Einvernehmen mit dem Abwasserverband auf den Verfügungsberechtigten für das Grundstück übertragen werden, sofern im Abwasserbeseitigungskonzept des Verbandes ein zentraler Anschluss nicht vorgesehen ist. Die Abwasserbeseitigung ist in diesem Fall mit der unteren Wasserbehörde zu klären.

Für die Einleitung von Abwasser, hauptsächlich Gewerbe und Industrie, 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.

Schmutzwasser ist grundsätzlich getrennt vom Niederschlagswasser abzuführen.

NIEDERSCHLAGSWASSER

Zur gesicherten Erschließung nach Art. 30 BauGB gehört die geordnete Niederschlagswasserbeseitigung.

Generell gilt für neu zu überplanende Flächen, dass der Grad der Versiegelung von Flächen so gering wie möglich sein sollte. Nach den Vorschriften des § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Niederschlagswasserbeseitigungskonzepte erläutert, wie in den Gemeindegebieten das Niederschlagswasser aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen beseitigt wird. Die Konzepte sind regelmäßig in Zusammenarbeit mit den Niederschlagswasserbeseitigungspflichtigen (Baulastträger der Straßen und ggf. Abwasserzweckverband) zu überarbeiten und anzupassen sowie der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Für das Stadtgebiet Wolmirstedt und die OT Elbeu, Mose und Farsleben wird die Niederschlagswasserbeseitigung durch den Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband im Auftrag der Stadt realisiert.

Um die generellen Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), „Schutz und Verbesserung des Zustandes aquatischer Ökosysteme und des Grundwassers einschließlich von Landökosystemen, die direkt vom Wasser abhängen“ umzusetzen, ist darauf zu achten, dass bei der Organisation und weiteren Planung der Niederschlagsentwässerungssysteme die Förderung einer nachhaltigen Nutzung der Wasserressourcen, mit dem Ziel den guten chemischen und ökologischen Zustand der natürlichen Wasserkörper erreicht wird.

Die Ableitung von gesammeltem Niederschlagswasser in die Vorflut bzw. über Anlagen in das Grundwasser bedarf nach § 8 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis, da dieses eine Benutzung des Gewässers gemäß § 9 (1) WHG darstellt.

Für jede Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer gilt generell das Verschlechterungsverbot entsprechend der Wasserrahmenrichtlinie. Die Genehmigung einer Einleitung (wasserrechtliche Erlaubnis) darf den Bewirtschaftungszielen für oberirdische Gewässer nach § 27 WHG und den Bewirtschaftungszielen für das Grundwasser nach § 47 Abs. 1 WHG nicht widersprechen.

Wird festgestellt, dass die Kriterien „unverschmutztes Niederschlagswasser“ an einer Einleitungsstelle nicht erfüllt werden können, so sind vor Einleitung innerhalb des Entwässerungsgebietes Maßnahmen zu ergreifen (Errichtung von geeigneten Rückhalte- bzw. Reinigungssystemen) die geeignet sind die geforderten Umweltqualitätsnormen einzuhalten.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser bedeutet das, dass die Hinweise des Arbeitsblattes DWA- A 138 für die Planung und Bemessung von Sickeranlagen zu beachten sind. Da auf Verkehrs- und Gewerbeflächen meist zumindest gering verschmutztes Niederschlagswasser anfällt, um eine qualitative Beeinträchtigung des Gewässers auszuschließen, die Handlungsempfehlungen der geltenden Merkblätter ATV/ DWA umzusetzen.

Die Versickerung hat vorrangig über geeignete Oberbodenschichten zu erfolgen. Andere Versickerungsanlagen sind nur mit einer Vorreinigung entsprechend der geltenden Regeln der Technik möglich.

Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen, gelten dieselben wasserwirtschaftlichen Regelungen.

Entsprechend des WG LSA § 79 b obliegt den Trägern der öffentlichen Verkehrsanlagen die Entwässerung ihrer Anlagen.

Soll Niederschlagswasser von neu versiegelten Flächen (Baugebieten) versickert werden, so sollte grundsätzlich eine Baugrunduntersuchung zur möglichen Versickerung von Niederschlagswasser erstellt werden. Als Richtlinie zur möglichen Versickerung kann die Karte zur Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes herangezogen werden. Erfolgt die Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser aus neu zu erschließenden Gebieten in ein bestehendes Leitungsnetz muss sichergestellt sein, dass das System hydraulisch nicht überlastet wird. Des Weiteren ist die maximal mögliche Einleitmenge für die bestehende Einleitstelle ins Gewässer zu berücksichtigen. Die Wasserrechte für die betroffenen Einleitstellen sind zu überprüfen und ggf. ist eine Veränderung zu beantragen.

Für geplante neue Einleitungen in die Vorflut ist die mögliche Einleitmenge zu ermitteln. Für das Entwässerungsgebiet sind Rückhaltungen oder Regenwasserreinigungsanlagen zu planen. Eine flächenhafte, ungezielte Versickerung von Regenwasser (z.B. in Randbereichen, ohne bauliche Anlagen gemäß ATV A138) bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, da dies keine Gewässernutzung im Sinne des Wassergesetzes darstellt.

Nach § 69 (1) WG ist eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden

soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt. Die technischen Regeln der geltenden Merkblätter der ATV/DWA zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind zu beachten auch Unabhängig von einer möglicherweise erlaubnisfreien Niederschlagswasserableitung.

TRINKWASSER/ GRUNDWASSER

Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Fortschreibung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wolmirstedt.

Zu berücksichtigen ist das Vorranggebiet für Hochwasserschutz an der Elbe und Ohre entsprechend dem Landesentwicklungsplan.

Außerdem sollten die vorhandenen Überschwemmungsgebiete Berücksichtigung finden. Überschwemmungsgebiete sind in der Stadt jeweils entlang der Elbe und der Ohre ausgewiesen. Entlang der Elbe wird das Überschwemmungsgebiet durch den Elbdeich begrenzt.

Auch das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen in einigen Bereichen nicht oder nur gering geschützt und damit besonders gefährdet. Die flächenhafte Grundwassergeschützttheit gegenüber Stoffeinträgen aus dem Oberboden wird vor allem im Bereich der Gewässerläufe als gering bzw. sehr gering eingestuft. Aufgrund der nur geringen Geschützttheit des Grundwassers sind bei sämtlichen Handlungen und Maßnahmen die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG in besonderem Maße zu beachten.

Des Weiteren sind nachfolgende Auflagen (A) und Hinweise (H) zu berücksichtigen:

(A1) Das Plangebiet ist aus dem öffentlichen Netz mit Trinkwasser zu versorgen. Die Wasserversorgung der Stadt wird durch den Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ) gewährleistet.

(A2) Wenn im Plangebiet Aufschüttungen erstellt werden sollen, muss das verwendete Material so beschaffen sein, dass von der Aufschüttung keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht. Das für die Aufschüttung vorgesehene Material ist so auszuwählen, dass durch entstehendes Sickerwasser keine Schadstofffreisetzung mit schädlicher Grundwasserveränderung zu besorgen ist. Die Eignung des verwendeten Materials ist gegenüber der unteren Abfallbehörde nachzuweisen.

(H1) 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 Erdwärmeanlagen abgerufen werden.

(H2) Wenn im Plangebiet Brunnen (z. B. zur Gartenbewässerung oder Grünflächenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

(H3) Wenn im Plangebiet Bohrungen (z. B. zur Baugrunderkundung oder für Feuerlöschbrunnen) abgeteuft werden sollen, ist diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

(H4) Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z. B. für Fundamentbau) sind für diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß §§ 8 -10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen.

(H5) Wenn bei Baumaßnahmen Stoffe verwendet werden, die die Grundwasserqualität dauerhaft verschlechtern können, handelt es sich um eine Gewässerbenutzung gemäß § 9 (2) Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz erforderlich, egal ob diese Stoffe oberhalb oder unterhalb des Grundwasserspiegels eingebaut werden. Stoffe, die die Grundwasserqualität dauerhaft verschlechtern können, sind z. B. Hausmüllverbrennungsschlacke und andere Ersatzbaustoffe mit löslichen Bestandteilen. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Eine Auflistung der notwendigen Unterlagen kann bei der unteren Wasserbehörde abgefordert werden.

WASSERBAU

Die Vorgaben des Punktes 3.3.4 Wasserwirtschaftliche Ausschlussbereiche sind zu beachten und einzuhalten

Somit gelten stehende und fließende Gewässer als Ausschlussbereiche. Aufgrund der hohen Bedeutung für Natur, Umwelt und Erholung ist auf den Gewässern im Stadtgebiet die Errichtung von Aqua-PV-Anlagen auszuschließen. Mindestabstände gemäß § 50 WG LSA sind einzuhalten

Festgesetzte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete gem. §§ 76 Abs. 1 und 3 WHG bzw. Hochwasserrisikogebiete befinden sich im Stadtgebiet von Wolmirstedt. Diese sind für die Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energien ebenfalls auszuschließen. Dies betrifft Überschwemmungsgebiete südlich und östlich der Kernstadt Wolmirstedt sowie entlang der Elbe.

Der neue Ohre-Rückstau-Deich ist im vorliegenden Entwurf nicht enthalten und ist in der Plandarstellung zu ergänzen. Dementsprechend sind auch die Angaben und Grenzen zum neuen bzw. geänderten Überschwemmungsgebiet darzustellen.

Bauordnung

Vorbeugender Brandschutz

Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes gegen das o. g. Vorhaben keine Einwände, wenn die nachstehend aufgeführten Nebenbestimmungen Bestandteil der Genehmigung werden.

1. 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 Tabelle Nr. 4.4 sicherzustellen bzw. zu bevorraten.
Ist die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz nicht gewährleistet, kann eine Bereitstellung aus unerschöpflichen bzw. erschöpflichen Löschwasserstellen

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

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

Bauaufsicht

Gegen die 3. Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes bestehen bauaufsichtlich keine Bedenken.

Rechtsamt

Sicherheit und Ordnung

Eine Stellungnahme meinerseits erfolgt im o.g. Verfahren nicht. Eine Überprüfung auf Kampfmittel ist erst dann sinnvoll, sobald konkrete Baumaßnahmen, bzw. sonstige erdeingreifende Maßnahmen geplant sind. Bei einem Flächennutzungsplan ist eine Überprüfung auch nicht erforderlich.

Sobald konkrete erdeingreifende Maßnahmen geplant sind, kann unter Angabe der betroffenen Flurstücke, in der Form „Gemarkung – Flur – Flurstück“ eine Überprüfung auf Kampfmittel erfolgen.

Amt für Gesundheit und Verbraucherschutz

Hygiene und umweltmed. Dienst

Aus umweltmedizinischer Sicht bestehen gegen Änderungen im Flächennutzungsplan mit der Ausweisung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PVFA) als gesamträumliches Konzept sowie für die Wohnbebauung und gewerbliche Baufläche grundsätzlich keine Bedenken.

Nachfolgende Hinweise werden zur Beachtung gegeben:

1. Unter Punkt 5.6.5. Gesundheits- und Sozialvorsorge wurde über eine Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2013 die ärztliche Versorgung mit sehr gut bewertet. Ausgehend von der damaligen Altersstruktur der Ärzte muss diese Einschätzung zum heutigen Zeitpunkt in Frage gestellt werden.
2. Das Grundstück „Kaffeemühle Elbeu“ ist nach dem Kenntnisstand unseres Fachamtes nicht am zentralen Trinkwassernetz angeschlossen. Ziel sollte es für es sein, einen zentralen Trinkwasseranschluss aller zu versorgenden Grundstücke im Stadtgebiet und seinen Ortsteilen zu erreichen.

Grundsätzlich ist bei der Erweiterung der Flächen für Wohnbebauung und Gewerbe zu beachten, dass diese sich nicht mit Planungsvorhaben, welche sich bereits im Genehmigungsprozess befinden, entgegenstehen

Amt für Straßenbau und –unterhaltung

Die Belange des Amtes für Straßenbau und -unterhaltung als Straßenbaulastträger der Kreisstraßen sind durch die 3. Änderung des F-Plans der Stadt Wolmirstedt mit den Ortschaften Elbeu, Farsleben, Glindenberg und Mose direkt betroffen. Das Plangebiet des F-Plans berührt mehrere Kreisstraßen.

Grundsätzlich gilt daher für das Plangebiet:

Alle Belange, die Kreisstraßen betreffen, sind rechtzeitig im Vorfeld mit dem Amt für Straßenbau und -unterhaltung abzustimmen.

Genehmigungen für bauliche Anlagen an Kreisstraßen bedürfen nach § 24 Straßengesetz Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) der Zustimmung der Straßenbaubehörde, hier der Landkreis Börde, Amt für Straßenbau und -unterhaltung als zuständiger Baulastträger.

Nach § 24 StrG LSA dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt längs der Kreisstraßen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

In den Ortslagen besteht eine geteilte Baulast. Der Landkreis Börde ist als Baulastträger für die Fahrbahn zuständig und die Gemeinde ist als Baulastträger für die Nebenanlagen zuständig.

Für Zufahrten außerorts gilt:

Zufahrten zu Landes- und Kreisstraßen (auch Baustellenzufahrten) außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gelten gem. § 22 Abs. 2 S. 1 StrG LSA als Sondernutzung im Sinne des § 18 StrG LSA, wenn sie neu angelegt oder geändert werden. Die Genehmigung erteilt hier das Amt für Straßenbau und -unterhaltung als Kreisstraßenbaulastträger.

Für Zufahrten innerorts gilt:

Das Anlegen bzw. auch die Änderung einer vorhandenen Zufahrt an einer Kreisstraße Bedarf der Erlaubnis der jeweiligen Gemeinde. Diese muss wiederum die Zustimmung gemäß § 18 Abs. 1 StrG LSA beim Straßenbaulastträger – hier: Amt für Straßenbau und -unterhaltung einholen.

Hinweis:

Für die Belange von Bundes- und Landesstraßen ist die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (LSBB) als Baulastträger zuständig.

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

Im Auftrag

Heider
Komm. Amtsleiter