



Landkreis Börde

Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Stadt Oebisfelde-Weferlingen
Theodor- Müller- Straße 16 a
39646 Oebisfelde-Weferlingen OT Oebisfelde

Bebauungsplan "Badekuhle" im Ortsteil Wassensdorf - Stadt Oebisfelde-Weferlingen - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Landkreis Börde wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung des o.a. Bauleitplanverfahrens um Stellungnahme gebeten.

Zur Beurteilung wurden vorgelegt:

- Vorentwurf der Begründung mit Stand Juli 2023
- Vorentwurf der Planzeichnung zum Bebauungsplan "Badekuhle" im Ortsteil Wassensdorf - Stadt Oebisfelde-Weferlingen (B-Plan), Stand Juli 2023, Maßstab 1:1000

Der Landkreis Börde nimmt mit folgenden Anregungen, Bedenken und Hinweisen Stellung.

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen 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. Die Vorgaben nach Pkt. 3.3. des Rd.Erl. sind nicht erfüllt.
2. Die Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist einzuholen.

Begründung

Bei dem o.g. Vorhaben handelt es sich um die Aufstellung des Bebauungsplans "Badekuhle" der Stadt Oebisfelde im Ortsteil Wassensdorf. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 2,6 ha. Im Bebauungsplan sollen Sondergebiete für Ferienhäuser und Campingplätze festgesetzt werden.

Dezernat 3
Amt für Planung und Umwelt

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2023-03568-hn

Datum:
10.11.2023

Sachbearbeiter/in:
Frau Hein

Haus / Raum:
3 / 315

Telefon / Telefax:
03904/72406242
03904/724056100

E-Mail:
astrid.hein@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Triftstraße 9-10
39387 Oschersleben

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

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

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



Die Tatbestände nach Pkt. 3.3. des Rd.Erl. sind nicht erfüllt.

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

Für die Flurstücke

Gemarkung	Flur	Flurstück/e
Wassensdorf	8	156/28
	11	1250, 1251, 1252

wurde durch das Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit, 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.

Das Amt für Planung und Umwelt nimmt wie folgt Stellung:

Sachgebiet Kreisplanung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplans der Stadt Oebisfelde. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, muss die 2. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplans Rechtskraft erlangen.

Auf der Planzeichnung und in der Begründung sind die rechtlichen Grundlagen für die Sondergebiete Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO und Campingplatzgebiet nach § 10 Abs. 5 BauNVO zu berichtigen.

Bei den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist auf die rechtlichen Grundlagen des § 10 BauGB Bezug zu nehmen.

Im Plangebiet werden Flächen festgesetzt, die von Baugrenzen umgeben sind.

Aus den textlichen Festsetzungen in § 1 Abs. 1 und 2 geht nicht eindeutig hervor, welche Vorhaben innerhalb der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksfläche realisiert werden können.

Die textlichen Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung sind so zu fassen, dass eindeutig daraus hervorgeht, welche Vorhaben nur innerhalb der Baugrenzen realisiert werden dürfen und welche Vorhaben auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Auch ist eindeutig zu markieren für welchen Bereich die Nutzungsschablonen gelten.

Der laut Begründung Seite 8 erwähnte, bestehende Spielplatz und die Rodelbahn sollten als Bestand in die Planzeichnung und als zulässige Art der Nutzung, wie auch das bestehende Gebäude innerhalb der Baugrenzen im Sondergebiet Campingplatz, in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Bei der Festsetzung der Grundfläche der Ferienhäuser sollte überdacht werden, eine Festsetzung hinsichtlich der Größe der Grundfläche überdachter, nicht geschlossener Freisitze aufzunehmen.

Sachgebiet Abfallüberwachung

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem Bebauungsplan "Badekuhle" 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.

Sachgebiet Naturschutz und Forsten

Es bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des B-Plans.

Die zeichnerischen Darstellungen im Teil A und die textlichen Festsetzungen werden akzeptiert. Bei Realisierung der Festsetzungen ist der Eingriff durch die im B-Plan ermöglichten baulichen Maßnahmen ausgeglichen.

Sachgebiet Immissionsschutz

Es bestehen derzeit immissionsschutzrechtliche Bedenken.

Das Plangebiet (7 Ferienhäuser und Campingplatz) befindet sich ca. 250 m in Hauptwindrichtung einer Rinderhaltungsanlage mit durchschnittlich 200 Tieren und mehreren Güllebehältern. Im Vorwurf zur frühzeitigen Beteiligung wurden mögliche Immissionen durch die Tierzucht nicht betrachtet.

Rinderhaltungsanlagen können schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Geruch und Staub emittieren.

Bei der weiteren Planung sind die möglichen schädlichen Umwelteinwirkungen anhand der vorhandenen Tierplatzzahl zu ermitteln und damit die Auswirkungen auf das Plangebiet zu erläutern.

Sachgebiet Wasserwirtschaft

Abwasserbeseitigungspflichtig für die Ortslage Wassensdorf ist die Oebisfelder Wasser und Abwasser GmbH (OeWA). Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept der Oebisfelder Wasser und Abwasser GmbH (OeWA) ist in der Dorfstraße ein öffentlicher Schmutzwasserkanal vorhanden.

Das anfallende Abwasser ist durch den Verfügungsberechtigten für das jeweilige Grundstück dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überlassen.

Der zentrale Schmutzwasseranschluss ist mit der OeWA zu klären.

1. Das Schmutzwasser (soziales und sanitäres Abwasser) ist grundsätzlich getrennt vom Niederschlagswasser zu sammeln und abzuführen.
2. Für den Anschluss des Schmutzwassers an die öffentliche Kanalisation (Schmutzwasser) ist die Zustimmung der OeWA einzuholen.

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. Es ist keine zentrale Niederschlagsentwässerung für das Plangebiet vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort verbleiben. (Nach § 79b WG LSA ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt.)

Bei einer möglichen breitflächigen Verregnung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone innerhalb einzelner Grundstücke ist darauf zu achten, dass die zur Verfügung stehende Fläche ausreichend bemessen und sickerfähig ist. Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke übertreten oder diese nachteilig beeinträchtigen. Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind zu beachten. Es sollte für die betreffenden Baugebiete festgesetzt werden, dass - unabhängig von einer möglicherweise erlaubnisfreien Niederschlagswasserableitung - mit den Bauantragsunterlagen eine Planung zur fachgerechten und schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung einzureichen ist. Die technischen Merkblätter DWA-A138 und DWA-M153 sind hierbei zu beachten.

Für die Errichtung von Sickeranlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung bedarf es nach § 8 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis, da dieses eine Benutzung des Gewässers gemäß § 9 Abs. 1 WHG darstellt. Im Plangebiet wurde eine Fläche zur Versickerung festgesetzt. Die Planung und Errichtung von Sickeranlagen hat gemäß den Hinweisen der ATV A138 zu erfolgen. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Die für das Plangebiet festgesetzte Niederschlagswasserbeseitigung ist in der Fortschreibung des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes aufzunehmen.

Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

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 Erdwärmeanlagen abgerufen werden.

Hinweis 2: 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.

Hinweis 3: Aufgrund der geringen Geschützttheit des Grundwassers sind bei sämtlichen Handlungen und Maßnahmen die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG in besonderem Maße zu beachten.

Hinweis 4: Wenn bei den Baumaßnahmen Stoffe verwendet werden, die die Grundwasserqualität dauerhaft verschlechtern können, handelt es sich um eine Gewässerbenutzung gemäß § 9 Abs. 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.

Aus wasserbaulicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan "Badekuhle" der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Ortsteil Wassensdorf, grundsätzlich keine Bedenken.

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und außerhalb von Hochwasserrisikogebieten (§ 78b WHG). Gewässer erster Ordnung sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Zu beachten ist, dass auf dem östlichen Plangebiet der Graben "Wassensdorf 4" als Gewässer zweiter Ordnung verläuft.

Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung gelten für den angrenzenden Gewässerrandstreifen die Bestimmungen und Verbote gemäß § 38 WHG i.V.m. § 50 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA). Der Gewässerrandstreifen beträgt bei Gewässern zweiter Ordnung im Außenbereich nach § 50 Abs. 1 WG LSA fünf Meter ab Böschungsoberkante. Die "Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer zweiter Ordnung" (Unterhaltungsordnung) im Landkreis Börde vom 19.05.2011 ist zu beachten.

Für Baumaßnahmen im Gewässer, einschließlich des Gewässerrandstreifens, ist gemäß § 36 WHG i.V.m. § 49 Abs. 1 WG LSA bzw. § 38 WHG i.V.m. § 50 WG LSA eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Hierfür ist gesondert ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Mögliche Verrohrungen des Gewässers dürfen in keiner Form bebaut werden. Ausnahmen können im Einzelfall von der unteren Wasserbehörde auf Grundlage eines Antrags nach § 36 WHG i.V.m. § 49 Abs. 1 WG LSA geprüft und bewilligt werden.

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

Im Auftrag

A. Dippe
Amtsleiterin