



Landkreis Börde

Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

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

2. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Oebisfelde im Bereich "Badekuhle" im Ortsteil Wassensdorf der 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 im o.a. Bauleitplanverfahren um Stellungnahme gebeten.

Zur Beurteilung wurden vorgelegt:

- Vorentwurf der Begründung mit Stand Juli 2023
- Vorentwurf der Planzeichnung zur 2. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplans der Stadt Oebisfelde im Bereich des Bebauungsplans "Badekuhle" im Ortsteil Wassensdorf der Stadt Oebisfelde-Weferlingen (FNP), Stand Juli 2023, Maßstab 1:5000

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

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen wird durch die untere Landesentwicklungsbehörde nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen 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.

Dezernat 3
Amt für Planung und Umwelt

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2023-03566-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



Begründung

Bei dem o.g. Vorhaben handelt es sich um die 2. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Oebisfelde "Badekuhle" im Ortsteil Wassensdorf. Die Änderungsfläche umfasst ca. 2,58 ha.

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche Freibad und Parkanlage dargestellt. In der vorliegenden 2. Änderung soll diese Fläche in eine Sonderbaufläche, die der Erholung dient, geändert werden.

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.

Aus der Sicht des Bauordnungsamtes/ vorbeugender Brandschutz bestehen keine Einwände, wenn Nachstehendes Beachtung findet. Maßnahmen des baulichen Brandschutzes wurden nicht geprüft.

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. 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 (Hydranten), kann eine Bereitstellung aus unerschöpflichen bzw. erschöpflichen Löschwasserstellen (Löschwasserteiche, -brunnen, -zisternen) abgesichert werden. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von 300m befinden und jederzeit frostfrei bleiben.

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

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 erdengreifenden 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

Die 2. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplans der Stadt Oebisfelde erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Badekuhle" im Ortsteil Wassensdorf der Stadt Oebisfelde-Weferlingen.

Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung einer Sonderbaufläche, die der Erholung dient, als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans, der ein Sondergebiet Ferienhausgebiet und ein Sondergebiet Campingplatz festsetzt.

Sachgebiet Abfallüberwachung

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 2. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Oebisfelde "Badekuhle" im Ortsteil Wassensdorf der Stadt Oebisfelde-Weferlingen.

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 aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 2. Änderung des fortgeltenden FNPs zum Zwecke der Umsetzung des in der Begründung beschriebenen Vorhabens.

Die Belange der Eingriffsregelung sind im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

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 auf dem Grundstück anfallende Abwasser ist durch den Verfügungsberechtigten für das 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.

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 ortsnah versickert, verrieselt 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 der Gemeinden erläutern, 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 die Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser gilt, dass eine flächenhafte, ungezielte Versickerung (z.B. in Randbereichen, ohne bauliche Anlagen gemäß ATV A138) keiner wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, da dies keine Gewässernutzung im Sinne des Wassergesetzes darstellt. Die Versickerung des auf befestigten Flächen anfallenden Regenwassers über Anlagen gemäß ATV A138 (z. B. Sickermulden) ist unter Berücksichtigung der Hinweise der ATV 138 bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

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 Abs. 1 WHG darstellt.

Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen die 2. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Oebisfelde "Badekuhle" im Ortsteil Wassensdorf - Stadt Oebisfelde-Weferlingen.

Aus wasserbaulicher Sicht bestehen gegen die 2. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Oebisfelde "Badekuhle" im Ortsteil Wassensdorf keine Bedenken.

Hinweise:

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