

Zusammenfassung Beteiligungsverfahren / Abwägungstabelle:

Entwurf Bebauungsplan Nr. 62/18 „Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße“, 1. einfache Änderung

Formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB parallel zur Einstellung ins Internet/öffentlichen Auslegung **vom 21. Januar 2022 bis einschließlich 22. Februar 2022**

I	Behörden und sonstige TÖB	Datum*	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung erforderlich	Abwägungsvorschlag <i>Erläuterungen</i>
1	Ministerium für Infrastruktur und Digitales, Oberste Landesentwicklungsbehörde	A: 04.01.2022 S: 15.02.2022 E:	Ausführungen zu vorgelegten Unterlagen 1) <u>Landesplanerische Abstimmung</u> Feststellung, dass es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62/18 unter Bezug auf § 13 (2) Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt; landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich <i>Gemäß § 2 (2) Nr. 10 LEntwG LSA obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.</i> 2) <i>Mit diesem Schreiben wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.</i> 3) <u>Hinweis zur Datensicherung</u> Für das Raumordnungskataster wird Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung erbeten	Nein Nein Nein	zu 1) Kenntnisnahme <i>landesplanerische Abstimmung ist nicht erforderlich</i> zu 2) Kenntnisnahme zu 3) Hinweis wird nach Abschluss des Verfahrens gefolgt

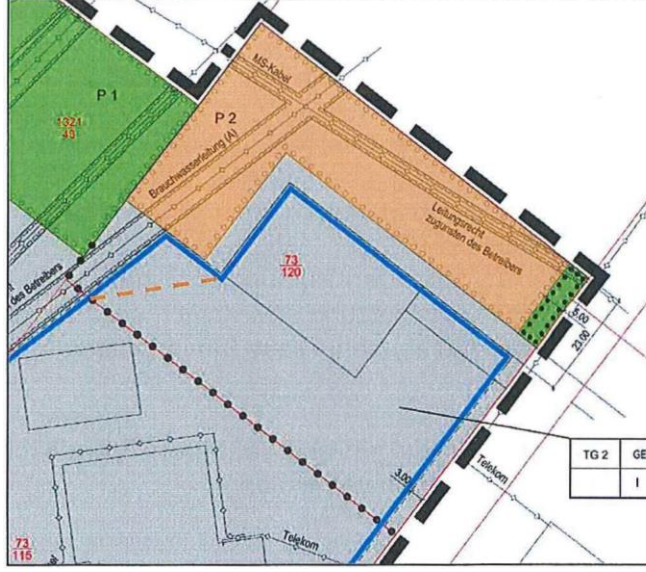
2	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Fachreferate	A: 04.01.2022 S: 17.01.2022 per Mail	I <u>obere Naturschutzbehörde</u> I.1) <i>Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den hier benannten Bebauungsplan vertritt Naturschutzbehörde des Salzlandkreises</i>	Nein	zu I.1) <i>Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde liegt vor (s. Nr. 3)</i>
			I.2) <i>Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil 1 S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.</i>	Nein	zu I.2) Kenntnisnahme <i>Gesetze sind im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung beachtet worden</i>
		S: 02.02.2022 per Mail	II <u>obere Immissionsschutzbehörde</u> <i>Belange der oberen Immissionsschutzbehörde werden nicht berührt. Zuständig ist die untere Immissionsschutzbehörde (Salzlandkreis).</i> <i>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind durch die rückwärtige Erweiterung keine Konflikte mit dem Wohngebiet südwestlich der Löderburger Straße erkennbar.</i>	Nein	zu II Kenntnisnahme <i>Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde liegt vor (s. Nr. 3)</i>
		S: 13.01.2022 per Mail	III <u>Referat 404 - Wasser</u> <i>keine Belange des Referates Wasser berührt</i>	Nein	zu III Kenntnisnahme, keine Betroffenheit
		S: 21.01.2022 per Mail	III <u>Referat 405 - Abwasser</u> <i>keine Belange des Referates Abwasser berührt</i>	Nein	zu IV) Kenntnisnahme, keine Betroffenheit
3	Salzlandkreis	A: 04.01.2022 S: 03.02.2022 E:	I <u>Untere Landesentwicklungsbehörde:</u> I.1) <u>Ziele der Raumordnung:</u> <i>Stellungnahme oberste Landesentwicklungsbehörde beachten</i>	Nein	zu I.1) Kenntnisnahme <i>landesplanerische Abstimmung nicht erforderlich</i>
			I.2) <u>Plangrundsätze, Planungsgebot und Verhältnis zum Flächennutzungsplan</u> I.2.1) <i>Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche</i>	Nein	zu I.2.1) Kenntnisnahme

3	zu Salzlandkreis	S: 03.02.2022	<i>Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit begründet sich auf den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinden.</i> <i>Die Stadt Staßfurt plant im Rahmen dieses Verfahrens die Rechtsgrundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes zu überarbeiten. Der Urplan trat am 20.09.2019 in Kraft. Planungsziel war für den im Geltungsbereich ansässigen Gewerbebetrieb die planungsrechtliche Sicherheit zu schaffen und eine weitere Expansion abzusichern.</i> <i>Bezug nehmend auf die Begründung des vorliegenden Planungsentwurfes ist das Ziel der Änderung des Bebauungsplanes nunmehr, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine veränderte Lage des Werkstattgebäudes zu schaffen. Das Plangebiet der 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Urplanes. Die gravierendste Änderung beinhaltet die Erweiterung der Gewerbegebietsfläche im nord-östlichen Bereich des Plangebietes unter Einbeziehung im Urplan ausgewiesener Flächen für Landwirtschaft und Grünflächen. Darüber hinaus soll das nach BauNVO zulässige Nutzungsspektrum in den festgesetzten Baugebieten konkretisiert bzw. an die vorhandenen baulichen Anlagen angepasst werden. In diesem Bereich erfolgt eine Anpassung der ursprünglich festgesetzten Baugrenzen an den Bestand (insbesondere das Werkstattgebäude).</i> <i>1.2.2)</i> <i>Die Stadt Staßfurt verfügt über einen rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan (TFNP) der Stadt Staßfurt aus dem Jahr 1994 mit zahlreichen Änderungen und Ergänzungen. In diesem Zusammenhang erfolgt abermals der Hinweis, dass der TFNP der Stadt Staßfurt perspektivisch seinen normativen Geltungszeitraum (10-15 Jahre) erreicht hat und an die stattgefundene tatsächliche Siedlungsentwicklung anzupassen ist. Im rechtswirksamen TFNP der Stadt Staßfurt vom 24.10.1994 ist für den Planungsbereich eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.</i> <i>Eine städtebauliche Erforderlichkeit der hier vorliegenden</i>	Nein	<i>enthält Ausführungen zur Planung</i> zu 1.2.2) Kenntnisnahme der Zustimmung
---	------------------	---------------	---	------	---

3	zu Salzlandkreis	S: 03.02.2022	verbindlichen Bauleitplanung zur Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an den Bestand ist m.E. entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB gegeben. I.2.3) In der Begründung des vorliegenden Planentwurfes wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB als Aufstellungsverfahren für die 1. Änderung herangezogen. Für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist insbesondere die Frage, ob die Grundzüge der Planung von der Änderung der Art der Nutzung berührt sind, kritisch zu prüfen. In der vorliegenden Planung werden Änderungen zur Art der Nutzung von Flächen für Landwirtschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) und Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) zu einem Gewerbegebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO) vorgenommen, die den Bereich im nord-östlichen Plangebiet betreffen. In einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 - 4 C 16.07) wurde festgestellt, dass bei einer Änderung des Baugebietstyps (nicht nur Änderungen der Festsetzungen für das jeweilige Baugebiet) „die Grundzüge der Planung allerdings in den meisten Fällen berührt sein werden. Des Weiteren wurde in einem weiteren Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Koblenz (OVG Koblenz, Urteil vom 18.10.2006 - 1 C 10244/06) die Erweiterung gewerblich nutzbarer Flächen um zusätzliches Areal in einem Änderungsverfahren für unzulässig erklärt. Es kommt maßgeblich auf die Prüfung des Einzelfalles an. Insofern ist dieser Sachverhalt tiefgreifender zu prüfen und ggf. zu überarbeiten. Sollte das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB nicht anwendbar sein, können die angestrebten Planungsziele nur durch Änderung im regulären Verfahren nach §§ 2ff. BauGB verwirklicht werden. I.3) <u>Planzeichnung und Planzeichenerklärung</u> I.3.1) Die vorgelegte Planzeichnung entspricht grundsätzlich den Vorschriften der PlanZV4. Der gewählte Maßstab lässt eine gute Lesbarkeit zu und entspricht dem des Urplans.	Ja Nein	zu I.2.3) Hinweis wird zum Teil gefolgt, das Verfahren beibehalten und die Begründung ergänzt Die Grundzüge der Planung werden lt. Rechtsprechung nicht berührt, wenn das der Planung bisher zu Grunde liegende Leitbild nicht verändert wird und der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Ziel der Planung und der Änderung ist insbesondere die Zulassung eines ergänzenden Werkstattgebäudes im rückwärtigen Bereich, nach dessen Lage die Planung ausgerichtet war. Hinsichtlich der Grün-/Freiraumkonzeption wird im Ursprungsplan formuliert: Eingrünung des Standortes zur Feldflur; Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes sowie ein Belassen der für das Gewerbe und den Ausgleich nicht benötigten Fläche in landwirtschaftlicher Nutzung. Diese Zielstellungen werden auch mit der Änderung verfolgt bzw. umgesetzt. Die innerhalb des Vorhabengrundstücks vormals noch verbliebene landwirtschaftliche Restfläche wird aufgrund einer geringfügigen Verschiebung des Werkstattgebäudes, die jedoch eine weiterreichende Versiegelung zur Folge hat, für den Ausgleich benötigt. Die Festsetzungen zur Eingrünung des Standortes werden in Teilen angepasst. Weiter wird auf eine Abstimmung der Stadt mit der Behörde im Vorfeld des gewählten Verfahrens verwiesen, in der das beabsichtigte Vorgehen bestätigt wurde. zu I.3.1) Kenntnisnahme
---	------------------	---------------	---	-----------------------	---

3	zu Salzlandkreis	S: 03.02.2022	I.3.2) <i>Es wird empfohlen, der Planzeichenerklärung die Rechtsgrundlage nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV hinzuzufügen.</i> <i>Darüber hinaus sollten zur besseren Übersichtlichkeit und Abgrenzung der verwendeten Planzeichen die Überschriften durch eine Nummerierung voneinander abgegrenzt werden. z.B. 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO) 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) usw.</i> <i>Um in der Planzeichnung die Planunterlage eindeutig von den farbigen und schwarzen Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuheben, wird empfohlen die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhen durch die Verwendung eines hellen Grautons darzustellen.</i> <i>Die in der Planzeichenerklärung ergänzenden numerischen Angaben zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß) sollten entfernt werden, da diese Angaben bereits in der Planzeichnung angegeben sind und in den Erläuterungen der Nutzungsschablone erklärt werden.</i>	Nein	zu I.3.2 Kenntnisnahme <i>keinen Anlass zur Änderung der bisherigen Darstellungen in der Planzeichenerklärung</i> <i>jedoch nach Pkt. 1. Festsetzungen als Pkt. 2. nachrichtliche Übernahmen und 3. Bestandsangaben als Zwischenüberschrift</i> <i>Differenzierung Farbton für bauliche Anlagen</i> <i>Nutzungsschablone und ergänzende Erläuterung wird zur Information beibehalten, sind nicht widersprüchlich</i>
			I.3.3) <i>Bei der Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB muss aufgrund der eigentumsrechtlichen Wirkung der Festsetzungen die maximale Breite des tatsächlich einzuräumenden Rechtes festgesetzt werden. Dies ist insbesondere für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen der Fall, die parallel zur Löderburger Straße verlaufen. Hier ist die maximale Breite des tatsächlich einzuräumenden Rechtes zu ergänzen.</i>	Nein	zu I.3.5) Kenntnisnahme <i>betrifft nicht Inhalte der Planänderung und ausschließlich Leitungen im Bestand / Bestandsbebauung</i> <i>Die Leitungen wurden bereits im Ursprungsplan nach Angaben der Betreiber nachrichtlich übernommen. Dort, wo Angaben vorlagen (insbesondere übergeordnete Netze) wurden Schutzstreifen/Leitungsrechte vermaßt. Darüber hinaus gab es keine belastbaren Angaben zur Breite bzw. nur eine ungefähre Lage (wie Telekom</i>

3	zu Salzlandkreis	S: 03.02.2022	I.3.6) In der Planzeichnung wird im nord-östlichen Bereich des Plangebietes (im Teilgebiet 2, TG2) die Fläche P2 vollständig als Gewerbegebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO festgesetzt. Gleichzeitig wird diese Fläche in der Planzeichnung ist der Festsetzung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB überlagert. Diese Überlagerung der Festsetzungen ist in sich widersprüchlich und nicht uneindeutig, da von der Bebauung freizuhalten Flächen üblicherweise außerhalb der Baugebiete festzusetzen sind.	Nein	an Löderburger Straße). Zu erforderlichen privatrechtlichen Regelungen wird die Begründung ergänzt. zu I.3.6 Kenntnisnahme Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind vom Gesetzgeber auch überlagernd auf Bauflächen vorgesehen. Die dafür notwendige städtebauliche Begründung liegt vor (Eingrünung bzw. Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft). Dem Festsetzungsinhalt für die Begründung stehen auch die nachrichtlich übernommenen Leitungskorridore nicht entgegen.
			I.3.7) In der Begründung der vorliegenden Planung wird hierzu auf S. 16 unter Punkt 5.2 (Grundflächenzahl) ausgeführt, dass diese Festsetzung erforderlich sei, um die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) auch zukünftig einhalten zu können. Diese Einschätzung trifft m.E. nicht zu. Erklärend werden hierzu die Berechnungen zur maximal zulässigen überbaubaren Grundfläche für das TG 2 im Plangebiet für die zwei folgenden Planungsvarianten verglichen: Planvariante A: Ermittlung der maximal zulässigen überbaubaren Grundfläche für die Fläche P2 als Gewerbegebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. § 8 BauNVO (gem. Entwurf – Auszug als Abb.) Das Teilgebiet TG 2 (Baugebiet) hat eine Größe von rd. 5.900 m² (Größe Flurstück 73/120 abzüglich Fläche für Erhaltung Hecke). Die GRZ TG2 ist mit 0,8 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine maximal zulässige bebaubare Grundfläche für das TG2 von rd. 4.720 m². (5.900 m² x 0,8 = 4.726 m²) Das Baufenster des TG2 (festgesetzt durch die Baugrenze) hat eine Größe von ca. 3.067 m² (Maße aus dem Plan abgegriffen). Folglich wird die maximal zulässige überbaubare Grundfläche nicht vollständig ausgenutzt. Denn aufgrund der Festsetzung des Baufensters können nur rd. 65% der maximal zulässigen überbaubaren	Nein	zu I.3.7) Kenntnisnahme Bereits im Ursprungsplan wird darauf hingewiesen, dass eine Einhaltung der GRZ aufgrund der bereits bestehenden hochgradigen Versiegelung nur unter Heranziehen des gesamten Baugrundstücks (TG 1 und TG 2) nachgewiesen werden kann. Dies ist auch weiterhin der Fall. Insofern ist ein Nachweis zur Einhaltung der GRZ ausschließlich für das TG 2 auch nicht relevant. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass sich die GRZ (zulässige Grundfläche) auf die bebaubare Fläche eines Grundstücks (prozentualer Anteil) bezieht, während die Baugrenze die überbaubare Fläche und damit die Anordnung baulicher Anlagen auf dem Grundstück regelt. Insofern sind die Festsetzungen auch nicht unmittelbar zu vergleichen bzw. müssen nicht übereinstimmen. Außerhalb der Baugrenze können u. a. Nebenanlagen sowie Stellplätze und deren Zufahrten zugelassen werden, die bei Ermittlung

3	zu Salzlandkreis	S: 03.02.2022	Grundfläche bebaut werden. Planvariante B: alternative Ermittlung der maximal zulässigen überbaubaren Grundfläche für die Fläche P 2 für eine mögliche Festsetzung der Fläche P 2 als Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB bzw. landwirtschaftliche Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB  Das Teilgebiet TG 2 (Baugebiet) hat in diesem Fall eine Größe von ca. 3.765 m² (Maße aus dem Plan abgegriffen). Die GRZ g2 ist mit 0,8 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine maximal zulässige bebaubare Grundfläche für das TG 2 von rd. 3.012 m². (3.765 m² x 0,8 = 3.012 m²) Das Baufenster des TG 2 (festgesetzt durch die Baugrenze) hat eine Größe von ca. 3.067 m² (Maße aus dem Plan abgegriffen). Folglich würde die maximal zulässige überbaubare Grundfläche geringfügig überschritten werden. Die marginale Überschreitung könnte durch eine geringfügige Änderung der Baugrenze (Vorschlag in Abbildung 2 orange gestrichelt) behoben werden, so dass die festgesetzte GRZ nahezu optimal ausgenutzt werden würde.	der GRZ zu beachten sind.
---	------------------	---------------	--	---------------------------

3	zu Salzlandkreis	S: 03.02.2022	I.3.8) <i>Im Ergebnis ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes auf die Fläche P 2 und somit die widersprüchliche Überlagerung des Baugebietes mit der Festsetzung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als nicht bebaubare Flächen nicht erforderlich. Ein weiterer Vorteil der Planvariante B ist, dass in diesem Fall die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und somit gleichzeitig das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB als Aufstellungsverfahren (wieder) in Betracht käme. Folglich sollte dieser Sachverhalt nochmals gründlich überdacht und geprüft werden und ggf. die Festsetzungen den städtebaulichen Zielen angepasst werden.</i>	Ja	zu I.3.8) Hinweis wird zum Teil gefolgt, die Festsetzung beibehalten und die Begründung ergänzt <i>Die Möglichkeit zur Überlagerung ist vom Gesetzgeber vorgesehen und stellt keinen Widerspruch dar. Zur Umsetzung des Vorhabens ist - wie bereits in der Ursprungsfassung beschrieben - das gesamte Baugrundstück heranzuziehen. Die Teilung in Baugebiete erfolgt lediglich aufgrund der Art der baulichen Nutzung, nicht aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung. Das Pflanzgebot ist städtebaulich begründet. Es setzt die Lage bzw. Gestaltung der nach GRZ nicht bebaubaren Grundstücksfläche im Randbereich fest.</i>
			<u>I.4 Textliche Festsetzungen</u> <i>Die textlichen Festsetzungen (TF) müssen eineindeutig und städtebaulich begründet sein. Doppelfestsetzungen sind zu vermeiden.</i> I.4.1 <i>TF 3.3 Es wird empfohlen, die unter „Hinweise aufgeführten Anmerkungen zu dem mit A gekennzeichneten Schutzstreifen mit in die TF 3.3 zu integrieren, so dass eindeutig erkennbar ist, welche Einschränkungen für den A gekennzeichneten Schutzstreifen gelten.</i> <i>TF 4.1 In der TF 4.1 wird darauf hingewiesen, dass der Schutzstreifen für die Versorgungsleitung zu beachten ist. Diese Festlegung ist nicht eineindeutig. Hier ist zu konkretisieren und zu ergänzen, was diesbezüglich genau zu beachten ist.</i> <i>TF 4.2 und 4.3 Bei diesen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass bei den Pflanzungen die Schutzstreifen hinsichtlich der Vorgaben des Leitungseigentümers zu beachten sind. Auch hier ist zu konkretisieren und zu ergänzen, was die jeweiligen Vorgaben der Leitungseigentümer sind.</i>	Nein	zu I.4.1) Kenntnisnahme <i>Die Regelungen zu den (nachrichtlich übernommenen) Schutzstreifen werden von der Planänderung nicht berührt.</i> <i>Sie umfassen ergänzende Hinweise, die im Rahmen der Bauleitplanung nicht abschließend zu klären sind bzw. betreffen konkrete gesetzliche Vorschriften zur Umsetzung von Baumaßnahmen. Der Leitungsbestand wurde lediglich nachrichtlich übernommen. Über den festsetzungsfähigen Inhalt im Bebauungsplan hinaus bedarf es im Falle einer konkreten Betroffenheit weiterführender Abstimmungen mit den Versorgungsträgern, auf die jeweils verwiesen wird.</i> <i>Damit kommt die Stadt im Bebauungsplan ihrer Hinweispflicht nach.</i>

3	zu Salzlandkreis	S: 03.02.2022	I.4.2 <i>TF 4.3 Im ersten Satz der TF 4.3 wird ausgeführt, dass innerhalb der festgesetzten Fläche P2 eine Grünfläche mit Strauchhecke und Blühwiese zu entwickeln. Die Fläche P2 wird in der Planzeichnung als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB dargestellt. Gleichzeitig wird die Fläche P2 durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO überlagert. Diese Überlagerung der Festsetzungen ist widersprüchlich, da von der Bebauung freizuhaltende Flächen üblicherweise außerhalb der Baugebiete festzusetzen sind. Aus städtebaulicher Sicht ist diese widersprüchliche Überlagerung zu beseitigen. Diesbezüglich wird auch auf die Ausführungen unter Punkt 3.2 dieser Stellungnahme verwiesen.</i>	Ja	zu I.4.2) Hinweis wird nicht gefolgt <i>überlagernde Festsetzung ist möglich (vgl. zu I.3.7), Begründung wird ergänzt</i>
			<u>I.5 Verfahrensvermerke</u> <i>Der Planzeichnung fehlen die Verfahrensvermerke. Diese sind zu ergänzen, für Unterschriften ist ausreichend Platz vorzuhalten.</i>	Nein	I.5 Hinweis wird gefolgt
			<u>I.6) Begründung</u> I.6.1 <i>Die auf Seite 5 der Begründung unter Punkt 1.3 genannten Rechtsgrundlagen sind auf ihre Aktualität zu prüfen und entsprechend anzupassen.</i> <i>Auf S. 16 unter Punkt 5.2 (Grundflächenzahl) werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung „obere Grenzen genannt. Die Begrifflichkeit „obere Grenzen ist in „Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO zu ändern. In diesem Zusammenhang sind die genannten Rechtgrundlagen zu aktualisieren.</i> I.6.2) <i>Darüber hinaus werden folgende redaktionelle Anmerkungen gegeben: S. 17 unter 5.3: „... Da alle Flurstücke im Plangebiet einen (denselben?) Eigentümer haben und... „</i>	Nein	zu 1.6.1) Hinweis wird gefolgt zu 1.6.2) Hinweis wird gefolgt <i>Klarstellung in Begründung</i>

3	zu Salzlandkreis	S: 03.02.2022	I.6.3) S. 18 (2. Absatz) unter 5.3: „Gemäß § 23 Abs. 5 BauGB können, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind, geschlossen (ausgeschlossen?) werden. Die entsprechenden Absätze sollten überarbeitet werden.“	Nein	zu I.6.3) Hinweisen wird gefolgt wird entsprechend Wortlaut in BauNVO in „zugelassen“ korrigiert
			I.7) <u>Weitere Hinweise</u> Der Salzlandkreis plant und koordiniert den geförderten Breitbandausbau. Für den Geltungsbereich des Planungsgebietes ist der Ausbau abgeschlossen. In der Begründung zum vorliegenden Planungsentwurf werden unter Punkt 5.6.4 (Telekommunikation) Angaben zur Telekommunikationsinfrastruktur ausgeführt. In diesem Zusammenhang wird auf den § 77i TKG verwiesen, wonach im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastruktur, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.	Nein	zu I.7 Hinweis wird gefolgt Ergänzung der Begründung
			II Umweltamt II.1) <u>untere Naturschutzbehörde</u> II.1.1) Die untere Naturschutzbehörde (UNB) führt aus, dass aus naturschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände gegen den Planentwurf bestehen.	Nein	zu II.1.1) Kenntnisnahme der grundsätzlichen Zustimmung
			II.1.2) Die UNB kann den Vorgang jedoch nicht abschließend bearbeiten, da Unterlagen fehlen. Nach telefonischer Rücksprache der UNB mit dem zuständigen Planungsbüro muss die Eingriffsbilanzierung korrigiert und der UNB erneut vorgelegt werden. Danach erfolgt die abschließende Stellungnahme der UNB.	Nein	zu II.1.2) Hinweis wurde gefolgt ergänzte EAB wurde übergeben, s. lfd. Nr. 3.1.
			II.2 <u>untere Wasserbehörde</u> II.2.1) Durch die untere Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass die Anschluss- und Entsorgungsbedingungen für das Schmutz- und Niederschlagswasser mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu regeln sind. Hierzu ist	Nein	zu II.2.1) Kenntnisnahme Ergänzung/Konkretisierung der allg. Hinweise in Begründung

			im Vorfeld der Maßnahme beim Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZV) "Bode-Wipper", Am Schütz 2, 39418 Staßfurt bzw. der Stadt Staßfurt ein entsprechender Entwässerungsantrag zu stellen. Die Benutzung eines Gewässers (Oberflächen- oder Grundwasser) ist gemäß § 10 i.V.m. §§ 8 und 9 WHG6 erlaubnispflichtig. Die Benutzung eines Gewässers umfasst unter anderem auch das gezielte Versickern von Niederschlagswasser über technische Anlagen. Sollte eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über technische Anlagen (Rigolen, Versickerungsmulden, Versickerungsschächten etc.) geplant werden, ist ein entsprechender Antrag für die Benutzung des Gewässers bei der unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises einzureichen. Durch gutachterliche Boden- und Untergrundanalyse ist vorab zu überprüfen, ob die beabsichtigte Regenwasserversickerung auf dem Grundstück möglich ist.		
3	zu Salzlandkreis	S: 03.02.2022	II.3 <u>untere Immissionsschutzbehörde</u> Die untere Immissionsschutzbehörde hat soweit keine Einwände gegen die vorliegende Planung, gibt jedoch den Hinweis, dass das auf S. 19 im 1. Absatz erwähnte Wohnhaus laut dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) nicht innerhalb des Umspannwerkes liegt. Es befindet sich augenscheinlich im Privateigentum und die tatsächliche Nutzung ist im Liegenschaftskataster als Wohnbaufläche ausgewiesen. Demzufolge handelt es sich hier offensichtlich nicht um Betriebswohnungen. III) <u>Kreiswirtschaftsbetrieb</u> III.1) Der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises (KWB) als zuständiger Baulastträger der K 1303 hat gegen den vorliegenden Planungsentwurf und dem unter Punkt 5.5 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) sowie dem in der Planzeichnung beschriebenen Vorhaben zur Errichtung zweier Zufahrten in geschlossener Ortslage keine Einwände. III.2) Hierzu werden seitens des KWB folgende Hinweise	Nein	zu II.3) Kenntnisnahme Klarstellung in Begründung
			III.1) Der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises (KWB) als zuständiger Baulastträger der K 1303 hat gegen den vorliegenden Planungsentwurf und dem unter Punkt 5.5 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) sowie dem in der Planzeichnung beschriebenen Vorhaben zur Errichtung zweier Zufahrten in geschlossener Ortslage keine Einwände.	Nein	zu III.1) Kenntnisnahme der Zustimmung
			III.2) Hierzu werden seitens des KWB folgende Hinweise	Nein	zu III.2) Kenntnisnahme

3	zu Salzlandkreis	S: 03.02.2022	geäußert: 1. Durch die Änderung der Zufahrt darf die Kreisstraße K 1303 in all ihren Bestandteilen nicht verändert werden. 2. Die zum Schutz von Leitungen bestehenden technischen Bestimmungen sind zu beachten. D.h. der Bauherr hat die Pflicht, eigenverantwortlich bei den Ver- und Entsorgungsunternehmen (z.B. Elektro, Gas, Telekom, Wasser, Abwasser) Auskünfte über den Leitungsbestand vor Baubeginn einzuholen. 3. Die Zufahrt ist baulich so zu gestalten, dass z. B. durch Anlegen einer Gefälleneigung kein Niederschlagswasser vom Grundstück auf den Straßenkörper abgeleitet wird. Quergefälle im Bereich von Grundstückszufahrten sind bis zu 6 % zulässig. Die Ableitung von Oberflächenwasser von privaten Flächen auf den öffentlichen Straßenraum ist nicht gestattet. 4. Für die Zufahrt ist ein ausreichendes Sichtdreieck herzustellen. Das Sichtdreieck ist von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen und dergl. von mehr als 0,80 m über Fahrbahnhöhe freizuhalten. 5. Alle im Zusammenhang mit der Änderung der Zufahrt entstehenden Schäden und entsprechenden Kosten werden vom Antragsteller getragen. 6. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße nicht beeinträchtigt wird. IV) <u>Brand- und Katastrophenschutz, Rettungswesen</u> weist darauf hin, dass die Stadt Staßfurt als Träger der Freiwilligen Feuerwehr Staßfurt nach § 2 BrSchG7 für den Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Bereich zuständig ist. Dazu ist auch insbesondere die Einhaltung des Zeitkriteriums nach § 2 Abs. 2 BrSchG durch die örtlich zuständige Feuerwehr zu gewährleisten. Darüber hinaus sind die Zufahrt und die Durchfahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes für den in Rede stehenden Bereich zu gewährleisten. V) Die untere Bodenschutzbehörde und die untere Bauaufsichtsbehörde äußern keine Bedenken.	Nein Nein	betrifft nicht die Änderung, jedoch vorsorglich Ergänzung in Begründung zu IV) Kenntnisnahme Ergänzung der Begründung unter sonstige Hinweise zu V) Kenntnisnahme der Zustimmung
---	------------------	---------------	--	-------------------------	--

3.1	Salzlandkreis untere Naturschutzbehörde	A: 14.03.2022 S: 20.01.2022 E: per Mail	seitens der UNB bestehen keine Einwände zur geänderten/angepassten Bilanzierung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum oben genannten Vorhaben.	Nein	Kenntnisnahme der Zustimmung
4	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg	A: 04.01.2022 S: 20.01.2022 E: per Mail	da Planung nicht raumbedeutsam, ist eine Stellungnahme nicht erforderlich	Nein	Kenntnisnahme
5	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt	A: 04.01.2022 S: 20.01.2022 E: 24.01.2022	keine Anlagen und geplante Maßnahmen	Nein	Kenntnisnahme
6	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	A: 04.01.2022 S: E:	keine Stellungnahme eingegangen	---	--
7	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte Halberstadt	A: 04.01.2022 S: 05.01.2022 E: per Mail	1) Die überplante Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen. Es ist temporär mit landwirtschaftlichen Emissionen (z.B. Staub, Geruch, Lärm) zu rechnen. 2) Sofern bei den Planungen notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen realisiert werden müssen, so sollten diese auf den überplanten Flächen umgesetzt oder vorhandene Biotopflächen damit aufgewertet werden. Es darf hierbei kein zusätzlicher Verbrauch von landwirtschaftlicher Nutzfläche entstehen. 3) Sofern Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angrenzend an Ackerland geplant werden, haben diese einen ausreichenden Abstand dazu einzuhalten, damit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ackerland entstehen	Nein Nein Nein	zu 1) Kenntnisnahme bereits Hinweis in Begründung zu 2) Kenntnisnahme Ausgleich erfolgt im Plangebiet zu 3) Kenntnisnahme Ergänzung in Begründung

			<i>können, wie z.B. Beschattung, Nährstoff- und Wasserentzug sowie Behinderung der Bewirtschaftung mit Großmaschinen.</i>		
8	Landesamt für Verbraucherschutz	A: 04.01.2022 S: 13.01.2022 E: 17.01.2022	endgültige Stellungnahme aus Sicht Arbeitsschutz erst mit Bauantrag <i>Vor Beginn der Baumaßnahme ist durch Bauherrn die Baustellenverordnung auf Anwendung zu überprüfen.</i>	Nein	Kenntnisnahme <i>betrifft Umsetzung von Vorhaben</i>
9	IHK Magdeburg	A: 04.01.2022 S: 31.01.2022 E: 02.02.2022	keine Anregungen	Nein	Kenntnisnahme
10	Stadtwerke Staßfurt GmbH	A: 04.01.2022 S: 25.01.2022 E: per Mail	1) keine Einwände 2) Hinweis auf Mittel- und Niederspannungskabel mit Hausanschluss sowie ein Fernwärmehausanschluss im Plangebiet	Nein Nein	zu 1) Kenntnisnahme der Zustimmung zu 2) Hinweis wird gefolgt <i>Leitung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche wird ergänzend nachrichtlich übernommen</i>
11	Avacon Netz GmbH	A: 04.01.2022 S: E:	keine Stellungnahme eingegangen	---	--
12	Wasser- und Abwasserzweckverband „Bode-Wipper“	A: 04.01.2022 S: 19.01.2022 E: 20.01.2022	1) <u>Wasser- und Löschwasserversorgung</u> unter Berücksichtigung Stellungnahmen vom 18.12.2018 und 12.06.2019 keine Bedenken, Leitungsbestand unverändert 2) <u>Abwasser</u> unter Berücksichtigung Stellungnahmen vom 18.12.2018 und 12.06.2019 keine Bedenken, Leitungsbestand unverändert	Nein Nein	zu 1) Kenntnisnahme <i>Stellungnahmen wurden in Ursprungsplanung eingestellt, Begründung wird in vollem Umfang übernommen</i> zu 2) Kenntnisnahme <i>Stellungnahmen wurden in Ursprungsplanung eingestellt, Begründung wird ergänzt</i>

			<i>Im Bereich des o. g. Bebauungsplanes befinden sich abwassertechnische Anlagen des WAZV "Bode-Wipper". Dabei handelt es sich um einen Schmutzwasserkanal DN 200 auf der Löderburger Straße inklusive eines Schmutzwasserhausanschlusses für die Hausnummer 102 A. Zu beachten ist, dass die vorhandenen Leitungen und Hausanschlüsse keinen Schaden durch die Baumaßnahme nehmen und die Sicherheitsabstände eingehalten werden. Vor Beginn der Arbeiten sind unbedingt eine örtliche Einweisung sowie eine Schachtgenehmigung notwendig. Die dabei erteilten Auflagen sind einzuhalten.</i>		
13	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH	A: 04.01.2022 S: 14.01.2022 E: 21.01.2022	keine Anlagen	Nein	Kenntnisnahme
14	Deutsche Telekom Technik GmbH	A: 04.01.2022 S: 18.01.2022 E: per Mail	<i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Entsprechende Bestandsunterlagen liegen bei. Bei der Planung/Ausführung der Maßnahme ist darauf zu achten, dass Beschädigungen ausgeschlossen werden. Eine Veränderung der Lage unserer Anlagen darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Wir fordern Sie auf, uns unverzüglich zu informieren, wenn Sie während der Planungs- oder Bauphase feststellen, dass unsere vorhandenen Anlagen umgelegt werden müssen. In diesem Fall ist auch die bauausführende Firma dahingehend zu unterrichten, dass sie sich 8 Wochen vor der erforderlichen Umlegung mit uns in Verbindung setzen muss. Dieser Zeitraum ist für unsere Bauvorbereitung (Materialbeschaffung, Vertragsgestaltung) zwingend erforderlich. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Diese finden Sie unter folgender Internetadresse: https://trassenauskunftkabel.telekom.de.</i> <i>Bei Planungsänderungen bitten wir Sie, uns erneut zu beteiligen. Wir danken für Ihr Entgegenkommen und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.</i>	Nein	Kenntnisnahme <i>Begründung zur Ursprungsplanung enthält Sachverhalte und wird zur 1. Änderung in vollem Umfang übernommen.</i>

15	Erdgas Mittelsachsen GmbH	A: 04.01.2022 S: 01.02.2022 E: per Mail	1) Stellungnahme vom 13.12.2018 ist weiterhin gültig, Lageplan noch aktuell. Neu: am 5.4.2021 im Straßenbereich neu verlegte LWL Datenleitung der Erdgas Mittelsachsen GmbH.	Nein	1) Kenntnisnahme <i>Leitung wird zur Information ergänzt</i>
			2) Stellungnahme vom 13.12.2018 <i>mit diesem Schreiben erhalten Sie einen aktuellen Lageplan für den Bereich des o. g. Bebauungsplanes.</i> <i>Dort ist quer über das Flurstück Nr. 1321/43 die Erdgas – Hochdruckleitung H21 DN 300 St der Erdgas Mittelsachsen GmbH vorhanden.</i> <i>Das Leitungsrecht für dieses Flurstück für die Erdgas Hochdruckleitung H21 der Erdgas Mittelsachsen GmbH ist im Grundbuch eingetragen.</i> <i>Ein Überbauen der Schutzstreifen vorhandener Erdgasleitungen ist nicht zulässig. Die Tiefenlagen liegen bei ca. 0,8 bis 1,2 m.</i> <i>Bei der Planung und Realisierung von Baumaßnahmen ist zu beachten, dass</i> - die beauftragte Tiefbaufirma den Erlaubnisschein für Erdarbeiten (Planauskunft) rechtzeitig bei uns und allen relevanten Ver- und Entsorgungsunternehmen einholt, - im Bereich des Schutzstreifens (beidseitig der Leitung je 3,00m) und in unmittelbarer Nähe von Erdgasleitungen nur Handschachtung statthaft ist, - die Mindestabstände Gasleitung zu Versorgungsleitungen von 0,4 m bei Parallelführung und 0,2 m bei Kreuzung sowie 2,5 m bei Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern eingehalten werden, - freigelegte Gasleitungen zu sichern sind und vor dem Verfüllen von einem Vertreter unseres Unternehmens abgenommen werden müssen - freigelegte Gasleitungen wieder ordnungsgemäß mit einer 0,2 m dicken Sandbettung zu versehen sind. <i>Tiefbauarbeiten im Bereich der Schutzstreifen der vorhandenen Erdgas Hochdruckleitungen dürfen nur per</i>	Nein	<i>Begründung wird analog Ursprungsplanung ergänzt:</i> <i>Ein Überbauen des Schutzstreifens ist nicht zulässig und wird mittels gesonderter Festsetzung auch ausgeschlossen.</i> <i>Bei Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten. Im Bereich der Schutzstreifen der Erdgas Hochdruckleitungen sind nur Handschachtung statthaft.</i> <i>weitere Hinweise betreffen Umsetzung</i>

			<i>Handschachtung erfolgen und müssen grundsätzlich vor Baubeginn per örtlicher Einweisung mit unserem HD Netzmeister abgestimmt werden!</i>		
16	MITNETZ GAS	A: 04.01.2022 S: 05.01.2022 E: per Mail	keine Versorgungsanlagen	Nein	Kenntnisnahme
17	GDMcom mbH	A: 04.01.2022 S: 17.01.2022 E: per Mail	keine Anlagen und keine laufenden Planungen gilt nur für Geltungsbereich, Hinweis auf ggf. Anlagen Dritter	Nein	Kenntnisnahme
18	DB Netz AG	A: 04.01.2022 S: E:	keine Stellungnahme eingegangen	---	---
19	Ciech Soda Deutschland GmbH & Co.KG	A: 24.02.2022 S: 02.03.2022 E: per Mail	von Änderung nicht betroffen, Lage Bodewasserleitung berücksichtigt und Abstände ausreichend bemessen	Nein	Kenntnisnahme

II	Nachbargemeinden	Datum*	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung erforderlich	Abwägungsvorschlag <i>Erläuterungen</i>
20	Stadt Hecklingen	A: 04.01.2022 S: 04.01.2022 E: per Mail	nicht berührt	Nein	Kenntnisnahme
21	Stadt Nienburg (Saale)	A: 04.01.2022 S: 20.01.2022 E:	keine Einwände	Nein	Kenntnisnahme

22	Stadt Aschersleben	A: 04.01.2022 S: E:	keine Stellungnahme eingegangen	---	---
23	Stadt Calbe	A: 04.01.2022 S: E:	keine Stellungnahme eingegangen	---	---
24	Stadt Bernburg	A: 04.01.2022 S: E:	keine Stellungnahme eingegangen	---	---
25	Verbandsgemeinde Egelner Mulde / Gemeinden Bördeau und Borne	A: 04.01.2022 S: E:	keine Stellungnahme eingegangen	---	---
26	Verbandsgemeinde Saale-Wipper / für Gemeinden Giersleben, Güsten und Ilberstedt	A: 04.01.2022 S: E:	keine Stellungnahme eingegangen	---	---
27	Gemeinde Bördeland, OT Biere	A: 04.01.2022 S: E:	keine Stellungnahme eingegangen	---	---
III	Öffentlichkeit	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung erforderlich	Abwägungsvorschlag <i>Erläuterungen</i>
	<i>keine Stellungnahmen</i>				

Bearbeitungsstand: März 2022

Bearbeitung:

FD 61 / StadtLandGrün