

## Anlage

## Stellungnahmen von Nachbargemeinden zum Bebauungsplan Nr.68/22 "Wohngebiet Wilhelmstraße" - Stadt Staßfurt, Ortsteil Neundorf

| Nr.  | Nachbargemeinde               | Datum Schreiben | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                   | Stellungnahme der Stadt            | Beschlussvorschlag          |
|------|-------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| 1.1. | Gemeinde Bördeland            | 22.05.2023      | - Die Belange der Gemeinde Bördeland werden durch die Bauleitplanung nicht berührt werden. Es sind daher keine Bedenken, Anregungen und Hinweise zum Vorhaben seitens der Gemeinde Bördeland als Träger öffentlicher Belange vorzubringen. | - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. | kein Beschluss erforderlich |
| 1.2. | Stadt Bernburg (Saale)        | 10.05.2023      | - Wahrzunehmende Belange werden nicht berührt.                                                                                                                                                                                             | - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. | kein Beschluss erforderlich |
| 1.3. | Stadt Hecklingen              | 24.04.2023      | - Nach gegenwärtigem Sachstand sind die Interessen der Stadt Hecklingen von den Planungen nicht berührt sind. Hinweise im Verfahren werden nicht abgegeben                                                                                 | - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. | kein Beschluss erforderlich |
| 1.4. | Verbandsgemeinde Saale-Wipper | 26.04.2023      | - Die Mitgliedsgemeinden der Verbandsgemeinde Saale-Wipper haben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.68/22 "Wohngebiet Wilhelmstraße" in Staßfurt, OT Neundorf vorzubringen.                 | - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. | kein Beschluss erforderlich |

## Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr.68/22 "Wohngebiet Wilhelmstraße" Stadt Staßfurt, Ortsteil Neundorf

| Nr.  | Träger öffentlicher Belange                                | Datum Schreiben | Inhalt der Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Stellungnahme der Stadt                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Beschlussvorschlag          |
|------|------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 2.1. | Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark | 09.05.2023      | - Stellungnahme zu den Belangen Landwirtschaft, Agrarstruktur und Forsten: Die überplante Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen. Somit ist temporär mit landwirtschaftlichen Emissionen (Staub, Geruch, Lärm, etc.) zu rechnen.<br>- Sofern noch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden sollten, sind diese auf der überplanten Fläche zu realisieren. Ist dies nicht möglich, können bereits vorhandene Biotopflächen aufgewertet oder Ökokonten und Ökopoolprojekte, wie die der Stiftung Kulturlandschaft Sachsen-Anhalt oder der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt dafür genutzt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.<br>Aus dem Angrenzen landwirtschaftlicher Nutzungen resultieren keine bodenrechtlichen Spannungen, die im Rahmen der Bebauungsplanung der Behandlung bedürfen.<br>- Kompensationsmaßnahmen sind in Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.                               | kein Beschluss erforderlich |
| 2.2. | Deutsche Telekom Technik GmbH                              | 05.05.2023      | - Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. 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 Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die bestehende oberirdische Linie versorgt zwei der sich hinter dem Bebauungsplangebiet befindenden Gebäude. Sollten diese Anschlüsse weiterhin benötigt werden, ist die Verlegung der Bestandsleitungen in die Planungen mit einzubeziehen.<br>- Eine Veränderung der Lage der Anlagen darf nur mit Zustimmung der Deutschen Telekom erfolgen. Die Deutsche Telekom ist unverzüglich zu informieren, wenn während der Planungs- oder Bauphase festgestellt wird, dass die vorhandenen Anlagen umgelegt werden müssen. In diesem Fall ist auch die bauausführende Firma dahingehend zu unterrichten, dass sie sich 12 Wochen vor der | - Die Telekommunikationslinien betreffen Anschlussleitungen für zwei Gebäude, die sich westlich des Plangebietes befinden. Diese sind teilweise nicht mehr in Nutzung. Das Erfordernis einer Umverlegung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.<br><br>- Der Hinweis betrifft die Erschließungsplanung. | kein Beschluss erforderlich |

|      |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                             |
|------|---------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|      |                                 |            | <p>erforderlichen Umlegung mit der Deutschen Telekom in Verbindung setzen muss. Dieser Zeitraum ist für die Bauvorbereitung (Materialbeschaffung, Vertragsgestaltung) zwingend erforderlich. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Anschließend wird der Anschluss des Neubaugebietes an das Telekommunikationsnetz geprüft. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über die Bauherren-Hotline oder im Internet beantragen.</li> <li>- Bei Planungsänderungen wird um erneute Beteiligung gebeten.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</li> <li>- Planänderungen sind nicht vorgesehen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |
| 2.3. | Energie Mittelsachsen GmbH      | 10.05.2023 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im betreffenden Bereich ist die Erdgas Hausanschlussleitung für das Objekt Wilhelmstraße 26 vorhanden. Die Energie Mittelsachsen GmbH gehen davon aus, dass der Fortbestand dieser Leitung bei Ihren Planungen berücksichtigt wird.</li> <li>- Die Erschließung weiterer Objekte mit Erdgas ist bei entsprechendem Bedarf möglich.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Leitung muss in den öffentlichen Straßenraum umverlegt werden.</li> <li>- Die Verlegung von Erdgasleitungen ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | kein Beschluss erforderlich |
| 2.4. | GDMcom mbH                      | 27.04.2023 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auskunft zum angefragten Bereich für folgende Anlagenbetreiber: Erdgasspeicher Peissen GmbH, Halle - nicht betroffen; Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) - nicht betroffen (Die Ferngas Netzgesellschaft mbH ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH, der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransport-gesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG); ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig - nicht betroffen; VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig - nicht betroffen.</li> <li>- Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind.</li> <li>- Anhang: Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS Gastransport GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), VNG Gasspeicher GmbH, Erdgasspeicher Peissen GmbH. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.</li> <li>- Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</li> <li>- Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig (mindestens 6 Wochen vor Baubeginn) eine erneute Anfrage zu erfolgen.</li> <li>- weitere Anlagenbetreiber: Im angefragten Bereich können sich Anlagen Dritter befinden, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Andere Netzbetreiber wurden – soweit bekannt – im Verfahren beteiligt.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Geltungsbereich wurde nicht geändert. Eine erneute Stellungnahme war somit nicht erforderlich.</li> <li>- Baumaßnahmen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</li> <li>- Andere Netzbetreiber wurden – soweit bekannt – im Verfahren beteiligt.</li> </ul> | kein Beschluss erforderlich |
| 2.5. | Kreishandwerkerschaft Harz-Bode | 26.04.2023 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Einsprüche oder Hinweise</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | kein Beschluss erforderlich |

|      |                                             |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                             |
|------|---------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 2.6. | Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie | 26.04.2023 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bau- und Kunstdenkmalpflege: Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind von den Planungen nicht betroffen. Auf dem Flurstück 893/461 der Flur 1, Gem. Neundorf (Gelände der Kleingartensparte) befinden sich keine Baudenkmale oder Denkmalbereiche.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>                                                                                                                                                                                               | kein Beschluss erforderlich |
|      |                                             | 19.05.2023 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stellungnahme zu archäologischen Belangen: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei gegenwärtigem Wissensstand keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Alle Beteiligten sind auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale hinzuweisen. Gemäß § 2 in Verbindung mit § 18 Abs.1 DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Es ist festzuhalten, dass die im § 9 Abs.3 DenkmSchG LSA verankerte Wochenfrist bei in Erde oder Wasser gefundenen Sachen dazu dient, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, ggf. mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Fachamt, bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs.1 und 2 und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs.1 DenkmSchG. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs.9 Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie enthalten (vgl. Urteil OVG LSA, 17.04.2003, 2L150/02).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Hinweise auf die gesetzlich geregelte Vorgehensweise beim Auffinden von Funden und Befunden mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind im erforderlichen Umfang in der Begründung enthalten.</li> </ul> | kein Beschluss erforderlich |
| 2.7. | Landesamt für Geologie und Bergwesen        | 22.05.2023 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Bergbau und Geologie erfolgten Prüfungen zur Anfrage, um die Stadt auf mögliche bergbauliche / geologische Beeinträchtigungen hinweisen zu können.</li> <li>- Bergbau: Belange, die das Landesamt für Geologie und Bergwesen, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/ die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen für das Bebauungsplan-gebiet nicht vor.</li> <li>- Geologie: Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen im Plangebiet nicht bekannt. Gemäß der digitalen geologischen Karte sowie nahegelegenen Bohrungen kann im Bereich des Vorhabens Löss oberflächennah auftreten. Löss ist im trockenen Zustand relativ standfest. Allerdings nimmt Löss, aufgrund seiner hohen Porosität, leicht Wasser auf. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann. Konzentrierte Versickerungen sollten im Bereich der Bauvorhaben dringend unterbleiben. Für das</li> </ul>                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</li> </ul>                                                                                                | kein Beschluss erforderlich |

|       |                                              |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                   |                             |
|-------|----------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|       |                                              |            | Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                   |                             |
| 2.8.  | Landesamt für Vermessung und Geoinformation  | 08.05.2023 | - Im Planungsgebiet befinden sich keine für die Geoinformationsverwaltung des Landes Sachsen-Anhalt bedeutsamen und insofern schützenswerten Anlagen in Trägerschaft des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation. Ferner sind im Planungsgebiet keine sonstigen Maßnahmen vorgesehen. Der Planinhalt des Bebauungsplanes steht den fachlichen Belangen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation grundsätzlich nicht entgegen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.                                                                                                                                                | kein Beschluss erforderlich |
| 2.9.  | Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich West | 23.05.2023 | - Zuständig für die klassifizierten Straßen in der Baulast des Bundes (Bundesstraßen) und des Landes (Landesstraßen) ist im Salzlandkreis der Regionalbereich West der Landesstraßenbaubehörde. Durch das Plangebiet werden die Belange des Regionalbereiches West der Landesstraßenbaubehörde nicht berührt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.                                                                                                                                                | kein Beschluss erforderlich |
| 2.10. | Landesverwaltungsamt                         | 12.05.2023 | - Stellungnahme Referat 407: Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes vertritt die Naturschutzbehörde des Salzlandkreises.<br>- Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10.05.2007, BGBl. Teil I S.666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Der Salzlandkreis wurde im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB beteiligt.<br><br>- Die Sachverhalte sind gesetzlich geregelt und somit zu beachten. | kein Beschluss erforderlich |
|       |                                              | 12.05.2023 | - Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines 12.950m <sup>2</sup> umfassenden WA-Gebietes auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Lehde westlich der Wilhelmstraße im Staßfurter Ortsteil Neundorf vor. Aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde bestehen auf Grund hinreichend großer räumlicher Abstände von mehr als 1.500 Metern zu den Schweinemastanlagen südwestlich Neundorf keine Bedenken gegen die Planung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.                                                                                                                                                | kein Beschluss erforderlich |
|       |                                              | 15.05.2023 | - Wahrzunehmenden Belange in Zuständigkeit des Referates 404 – Wasser – werden nicht berührt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.                                                                                                                                                | kein Beschluss erforderlich |
| 2.11. | Ministerium für Infrastruktur und Digitales  | 15.08.2023 | - Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 13 Abs.2 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA): Die Stadt Staßfurt beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes, um in der Kleingartenanlage Lehde an der Wilhelmstraße im Ortsteil Neundorf Baugrundstücke für Wohnbebauung auszuweisen. Die Kleingartenanlage steht zu ca. 65% leer. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 12.950m <sup>2</sup> und es sollen ca. 15 bis 16 Bauplätze entstehen. Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Neundorf ist aus dem Jahre 1992 bzw. die 1. Änderung von 1994. Die Fläche stellt einen Außenbereich im Innenbereich des Ortsteiles Neundorf dar.<br>- Landesplanerische Feststellung: Die beantragte raumbedeutsame Planung, Bebauungsplan Nr.68/22 "Wohngebiet Wilhelmstraße", Ortsteil Neundorf der Stadt Staßfurt, ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.<br>Begründung der Raumbedeutsamkeit: Gemäß § 3 Nr.6 Raumordnungsgesetz (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch | - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.                                                                      | kein Beschluss erforderlich |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                |  |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <p>genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Das Vorhaben ist aufgrund der räumlichen Ausdehnung, der geplanten Festsetzungen und den damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen.</p> <p>Begründung der landesplanerischen Feststellung: Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz 2009 (REP Harz 2009). Für den Salzlandkreis ist jetzt die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg zuständig. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Mit Schreiben vom 23.05.2023 erhielt die Stadt von der obersten Landesentwicklungsbehörde zum Entwurf (Stand: Februar 2023) des Vorhabens landesplanerische Hinweise. Die Hinweise wurden berücksichtigt und überarbeitete Unterlagen eingereicht. Der Punkt 2.5 "Ziele der Raumordnung und Landesplanung" wurde korrigiert. Die Berechnung des Eigenbedarfes wurde überarbeitet. Der Punkt 4.4. "Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude" ist dahingehend geändert, dass die Anzahl der Wohnungen auf eine Wohnung pro Einfamilienhaus beschränkt wird. Ausnahmsweise soll eine zweite Wohnung als Einliegerwohnung zulässig sein, wenn sich diese bezüglich der Wohnfläche unterordnet und nicht mehr als 1/3 der Wohnfläche der Hauptwohnung aufweist. Dies wird aus raumordnerischer Sicht mitgetragen. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Staßfurt ist die Fläche des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Deshalb stellt das Ministerium für Infrastruktur und Digitales als oberste Landesentwicklungsbehörde fest, dass der Bebauungsplan Nr.68/22 "Wohngebiet Wilhelmstraße", Ortsteil Neundorf der Stadt Staßfurt, nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung steht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rechtswirkung: Es wird auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG verwiesen.</li> <li>- Hinweis zur Datensicherung: Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 LEntwG LSA das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist Bestandteil des ROK. Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales ist von der Genehmigung / Bekanntmachung der Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.</li> <li>- Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Die Hinweise betreffen die Durchführung des Verfahrens. Sie bedürfen im Rahmen der Abwägung keiner Behandlung.</li> </ul> |  |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|       |                                                    |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                    |                                |
|-------|----------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 2.12. | Mitteldeutsche<br>Netzgesellschaft Gas<br>mbH      | 25.04.2023 | - Im ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen, so dass der Maßnahme ohne Auflagen uneingeschränkt zugestimmt wird. Da der Anlagenbestand ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, hat diese Stellungnahme eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Ausstellungsdatum. Die Erkundungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von diesem Schreiben unberührt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. | kein Beschluss<br>erforderlich |
| 2.13. | Regionale Planungs-<br>gemeinschaft Magde-<br>burg | 16.08.2023 | - Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) nimmt gemäß § 2 Abs.4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Börde, der Landkreis Jerichower Land, die Landeshauptstadt Magdeburg sowie der Salzlandkreis gehören, die Aufgabe der Regionalplanung wahr. Die Regionalversammlung hat in der Sitzung am 28.06.2023 den 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV11/2023) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 28.07. bis 01.09.2023 beschlossen. Das Kapitel 4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 (Beschluss RV04/2021) aus dem Gesamtplan herausgelöst und als Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel" neu aufgestellt. Der Sachliche Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel" wurde durch die Regionalversammlung in der Sitzung am 28.06.2023 (Beschluss RV07/2023) beschlossen und wird nach Genehmigung durch das Ministerium für Infrastruktur und Digitales als oberste Landesentwicklungsbehörde durch öffentliche Bekanntmachung als Satzung rechtswirksam. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs.1,2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind. In der Sitzung der Regionalversammlung am 12.10.2022 hat diese mit Vorlage RV07/2022 beschlossen, ihren Beschluss zur Vorlage RV04/2010 vom 03.03.2010 zur Aufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg dahingehend zu ändern, dass das Kapitel 5.4 Energie mit den Gliederungspunkten 5.4.1 Nutzung der Windenergie, 5.4.2 Biomasse, 5.4.3 Solarenergie nicht mehr Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens ist. Ebenfalls in der Sitzung der Regionalversammlung am 12.10.2022 hat diese zum Kapitel Energie mit Vorlage RV08/2022 die Aufstellung eines Sachlichen Teilplans "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" mit Umweltbericht für das Gebiet der RPM und die Einleitung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 9 Abs.1 Raumordnungsgesetz, § 7 Abs.2 i.V.m. § 2 Abs.4 LEntwG LSA beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 15.11.2022 (Seite 161 ff.) sowie auf der Internetseite der RPM. | - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. | kein Beschluss<br>erforderlich |

|       |               |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                        |
|-------|---------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|       |               |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Begründung zum Bebauungsplan wurde ergänzt. Mit der Beschränkung der Einliegerwohnungen auf den Ausnahmefall sowie deren Unterordnung kann die Vereinbarkeit mit den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes/Sachlichen Teilplanes ZO festgestellt werden.</li> <li>- Da es sich um in Aufstellung befindliche Erfordernisse des REP MD / Sachlichen Teilplanes ZO handelt, wird darauf hingewiesen, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können.</li> <li>- Die Feststellung der Vereinbarkeit der Planung / Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs.2 Nr.10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. Sie hat eine landesplanerische Stellungnahme abgegeben.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                        |
| 2.14. | Salzlandkreis | 05.06.2023 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- untere Landesentwicklungsbehörde: Ziele der Raumordnung - Der Bebauungsplan unterliegt der Vorlagepflicht nach § 13 Abs.1 LEntwG LSA bei der obersten Landesentwicklungsbehörde. Die landesplanerische Stellungnahme gemäß § 13 Abs.2 LEntwG LSA i.V.m. § 2 Abs.2 Nr.10 LEntwG LSA ist zu berücksichtigen. Das Berücksichtigungsgebot gilt auch für die erforderliche Stellungnahme gemäß § 2 Abs.4 Satz 3 LEntwG LSA i.V.m. § 21 Abs.1 Nr.2 LEntwG LSA der Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg.</li> <li>- Planungsgrundsätze, Planungsgebot und Verhältnis zum Flächennutzungsplan: Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes mit ca. 15 bis 16 Bauplätzen (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) westlich der Wilhelmstraße in der Ortslage von Neundorf als Ortsteil der Stadt Staßfurt. Direkt südlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich der seit 13.10.2021 rechtskräftigen Ergänzungssatzung "Wilhelmstraße" gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB. Die Gesamtgröße des Plangebietes des Planentwurfes beträgt ca. 1,3ha und ist dem Außenbereich (Außenbereich im Innenbereich) gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Gemäß § 1 Abs.3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich regelmäßig aus den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinden. Sie kann sich darüber hinaus auch aus städtebaulichen Konzepten, einem städtebaulichen Rahmenplan bzw. sonstigen informellen Planungen gemäß § 1 Abs.6 Nr.11 BauGB ergeben.</li> <li>- Für die Stadt Staßfurt existiert ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Staßfurt (1.Fortschreibung, Stand 07/2011), in dem die wesentlichsten Entwicklungsziele der Stadt Staßfurt bestimmt wurden. Darin wird der "Rückbau an den Siedlungsrändern" und die "Stärkung der Innenstadt durch Lenkung des Bedarfs vom Stadtrand in die drei Altstadtgebiete" als wesentliche Entwicklungsziele der Stadt Staßfurt herausgestellt und es wird deutlich benannt, dass die "... sinkenden Bevölkerungszahlen ... keine weiteren Neuausweisungen von bisher unerschlossenen Flächen außerhalb der Innenstadtgebiete..." rechtfertigen. Derzeit arbeitet die Stadt Staßfurt an der Aufstellung des In-SEK Staßfurt 2035+ als erneute Fortschreibung. Im Entwurf des InSEK 2035+ (Stand</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die oberste Landesentwicklungsbehörde und die Regionale Planungsgemeinschaft wurden im Aufstellungsverfahren beteiligt.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Das integrierte Stadtentwicklungskonzept 2035+ der Stadt Staßfurt wurde am 29.06.2023 durch den Stadtrat beschlossen. Die Annahmen sind zutreffend, das InSEK 2035+ thematisiert jedoch auch die Entwicklung der Altersstruktur und die damit verbundene Zunahme der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte, die in den ländlichen Ortslagen insbesondere in größeren Orten wie Neundorf zu einem Wohnungsbedarf führt.</li> </ul> | Den Anregungen wird teilweise gefolgt. |

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  |  | <p>12.04.2023) wurden im Wesentlichen ein anhaltender Bevölkerungsrückgang, Veränderungen der Altersstruktur und damit einhergehend zunehmender Leerstand im Bestand festgestellt. Im Ergebnis nennt das Konzept die Konversion von brachliegenden Bestandsflächen zu neuen Wohnstandorten als ein priorisiertes Handlungsfeld und Kernaufgabe der zukünftigen Baulandentwicklung. Dem wird der vorgeschlagene Geltungsbereich der Planung als teilweise brach gefallenene Kleingartenanlage durchaus gerecht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Allerdings ist für den Ortsteil Neundorf lediglich die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Die Begründung setzt sich lediglich im Ansatz mit dem Begriff des Eigenbedarfs auseinander, betrachtet die aktuelle Bevölkerungsentwicklung sowie den vorhandenen Wohnungsbestand und Leerstand. Jedoch fehlt es in der Folge an der quantitativen Auseinandersetzung hinsichtlich der Eigenentwicklung für den Ortsteil Neundorf. Konkret bleibt die Frage, wie hoch der Eigenbedarf für den Ortsteil Neundorf für einen bestimmten Betrachtungszeitraum tatsächlich ist, unbeantwortet. Insofern erfolgt auch keine Abschätzung, ob die Planung dem zu prognostizierenden Eigenbedarf gerecht wird bzw. keine Würdigung inwieweit der Eigenbedarf durch vorhandenen Wohnungsbestand und Leerstand in Neundorf bereits gedeckt wird. Auf S.58 des Entwurfes des InSEK 2035+ (Stand 12.04.2023) wurde bis zum Jahr 2035 eine "...Anzahl von 180 benötigten Bauplätzen..." für Einfamilienwohnhäuser prognostiziert. Dieser Bedarf bezieht sich auf die gesamte Stadt Staßfurt. Der erforderliche Nachweis des Bedarfs für die Planung hat grundsätzlich unter dem Gesichtspunkt der Eigenentwicklung des Ortsteils Neundorf zu erfolgen. So kann unter Bezugnahme auf das Verhältnis der anteiligen Bevölkerungszahl des Ortsteils Neundorf zur Gesamtbevölkerung der Stadt Staßfurt der Eigenbedarf für den Ortsteil Neundorf überschlägig ermittelt werden. Dieser letzte Schritt, den Eigenbedarf für den Ortsteil Neundorf zu quantifizieren, fehlt in der dargelegten Bedarfsermittlung. So würde sich der Eigenbedarf für den Ortsteil Neundorf wie folgt ermitteln lassen: Einwohnerzahl Staßfurt gesamt (Stand Ende 2021) 24.265 Einwohner, Einwohnerzahl Ortsteil Neundorf (Stand Ende 2022) 1.850 Einwohner -&gt; Neundorf hat einen prozentualen Bevölkerungsanteil von rund 7,6% an der Gesamtbevölkerung von Staßfurt, 180 Bauplätze bis 2035 für SFT gesamt <math>\times 0,076 = 13,68</math> Bauplätze bis 2035 für OT Neundorf -&gt; rund 14 Bauplätze sind der prognostizierte Eigenbedarf für den OT Neundorf bis 2035.</li> <li>- Für die Ermittlung des Eigenbedarfs müssen außerdem gegebenenfalls weitere Planungen im Ortsteil Förderstedt sowie Baulücken und Leerstände und sonstige Potentialflächen bei der Bedarfsermittlung Berücksichtigung finden. Bezug nehmend auf die Ausführungen in der Begründung sind in der Ortslage Neundorf derzeit 3 Bauplätze innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung "Wilhelmstraße", 5 Baulücken (entsprechend den Angaben im Entwurfes des InSEK 2035+ (Stand 12.04.2023)) sowie 17 leer stehende Gebäude mit einer Wohnung vorhanden. Diese leer stehende Gebäude wurden in der Begründung als</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Einschätzung des Landkreises ist nicht sachgerecht. Auf Seite 6 der Begründung unter Punkt 2.5. wird aus den Prognosen der Einwohnerentwicklung und der Entwicklung der Haushaltsgrößen für Neundorf ein Bedarf von 21 Bauplätzen aufgrund der zu erwartenden Zunahme der Haushalte berechnet. Die Annahme des Landkreises, dass der für die Gesamtstadt Staßfurt ermittelte Bedarf entsprechend des Anteils der Einwohnerzahl auf die Ortsteile übertragbar sei, ist nicht geeignet den Eigenbedarf der Ortschaften zu ermitteln, da dieser sich aus den konkreten Rahmenbedingungen für jeden Ortsteil ergibt. Diese bedingen für Neundorf einen deutlich höheren Anteil an Bauplätzen. In Neundorf ist mit 2,14 Einwohnern/Haushalt derzeit eine deutlich höhere Haushaltsgröße vorhanden als in den anderen Ortsteilen, insbesondere als in den kleineren Ortsteilen der Stadt. Aufgrund des in allen Neubaugebieten, die nach 1990 errichtet wurden, zu erwartenden deutlichen Rückgangs der Haushaltsgrößen wird für Neundorf, in dem nach 1990 in erheblichen Umfang neue Einfamilienhäuser entstanden, ein deutlich stärkerer Rückgang der Haushaltsgröße erwartet. Dieser führt dazu, dass trotz Einwohnerrückgang die Anzahl der Haushalte durch Familiengründungen der Kinder zunimmt. Andererseits ist in den kleineren ländlichen Ortschaften mit derzeit bereits geringeren Haushaltsgrößen teilweise kein Bedarf für neue Baugrundstücke vorhanden. Die schematische Aufteilung wird dieser differenziert für die Ortsteile zu betrachtenden Aufteilung nicht gerecht.</li> <li>- Die Ermittlung des Eigenbedarfes erfolgte ortsteilbezogen für Neundorf. Planerisch sinnvoll wäre es lediglich, den Eigenbedarf von den Ortsteilen zusammenzufassen, die aneinandergrenzen, wie zum Beispiel mit Rathmannsdorf. Eine Entwicklung im 10 Kilometer entfernten Förderstedt deckt keinen Eigenbedarf Neundorfs. Abweichend von der Einschätzung des Landkreises sind auch nur die Flächen zu berücksichtigen, die tatsächlich zur Verfügung gestellt werden können bzw. auf denen die Umsetzung von Vorhaben tatsächlich möglich ist. Die in Neundorf zur Ver-</li> </ul> |  |
|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  |  | <p>"Fluktuationsreserve" gewertet und nur etwa zu 1/4 als potentielle Bauplätze berücksichtigt. Dies ist nach Erachtens des Salzlandkreises nicht sachgerecht. Der Leerstand ist gegenwärtig tatsächlich vorhanden und es ist nicht zielführend diesen bei der Prognose des Wohnungsbedarfs unberücksichtigt zu lassen. Zu Vermeidung bzw. Beseitigung städtebaulicher Missstände muss sich die Stadt Staßfurt mit einer potentiellen und nachhaltigen Nutzung diesen leer stehenden Gebäude auseinandersetzen. Unter Berücksichtigung der Bauplätze, Baulücken und Leerstände ergeben sich für den Ortsteil Neundorf überschlägig folgende Wohnbaupotentiale für Ein- und Zweifamilienhäuser: freie Bauplätze innerhalb der Ergänzungssatzung "Wilhelmstraße" 3 Bauplätze, Baulücken 5 Bauplätze, 1/4 der 17 leer stehenden Gebäude mit einer Wohnung 5 Bauplätze, potentielle Bauplätze durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.68/22 15-16 Bauplätze, Wohnbaupotentiale für Ein- und Zweifamilienhäuser 30-31 Bauplätze im Ortsteil Neundorf. Es wird deutlich, dass allein die momentan vorhandenen Bauplätze, Baulücken (nur 1/4 hiervon berücksichtigt) und Leerstände im Ortsteil Neundorf dem überschlägig prognostizierten Eigenbedarf (rund 14 Bauplätze bis 2035) durchaus gerecht werden. Unter Berücksichtigung der geplanten 15 bis 16 Bauplätze durch die hier verbindliche Bauleitplanung wird das Wohnbaupotential für Ein- und Zweifamilienhäuser im Ortsteil Neundorf den prognostizierten Eigenbedarf um mehr als 100% übersteigen und entspricht nicht einer Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung. Die geplanten Kapazitäten für die Wohnnutzung im Ortsteil Neundorf sind dem Eigenbedarf entsprechend anzupassen. Die Begründung ist diesbezüglich zu überarbeiten.</p> | <p>fügung stehenden Baulücken wurden im Baulückenkataster der Stadt erfasst. Insgesamt sind 5 Baulücken vorhanden. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, die Grundstückspreisvorstellungen der Eigentümer differieren und entsprechen teilweise nicht dem für Neundorf angemessenen Grundstückspreisniveau, teilweise sollen sie auch für Familienangehörige vorgehalten werden. Es wird daher angenommen, dass hiervon lediglich 3 Grundstücke für die Bedarfsdeckung zur Verfügung stehen. In der Ergänzungssatzung Wilhelmstraße ist nur noch ein Grundstück frei. Zwei Grundstücke, die auf dem Luftbild noch nicht bebaut sind, wurden bereits veräußert und werden bebaut. Das noch freie Grundstück steht eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung und wurde daher im Baulückenkataster nicht erfasst. Die leerstehenden Gebäude in Neundorf wurden nochmals geprüft. Sie werden nur zu einem geringen Teil als Fluktuationsreserve eingestuft, es wurde überwiegend eingeschätzt, dass diese aufgrund nicht nachgefragter Wohnformen des Geschosswohnungsbaus oder des fortschreitenden Verfalls bzw. zu kleiner Grundstücke ohne Inanspruchnahme einer Förderung nicht reaktivierbar sind, da die Gebäude nicht der nachgefragten Wohnform eines Einfamilienhauses entsprechen. Es ist zutreffend, dass der Leerstand zunehmend einen städtebaulichen Missstand darstellt, der der Lösung bedarf. Grundproblem ist dabei, dass die Mehrzahl der Grundstücke als "Schrottimmobilien" zu bewerten sind, das heißt eine Sanierung ist nicht mehr wirtschaftlich und die Abbruchkosten für die Gebäude übersteigen den Grundstückswert. Es ist den Bauherren nicht zu vermitteln, die hierdurch deutlich höheren Kosten gegenüber der Errichtung eines Einfamilienhauses in einem Neubaugebiet zu tragen. Die Bauherren suchen sich dann Standorte in Einfamilienhausgebieten in anderen Orten und der ländliche Raum fällt weiter leer. Eine Problemlösung kann die Stadt Staßfurt nicht bieten. Hierfür bedarf es der gezielten Förderung der Sanierung oder des Abbruchs von Bestandsimmobilien durch das Land oder den Bund. Die Bauherren durch eine fehlende Bereitstellung von Neubaulandorten zwingen zu wollen Bestandsimmobilien zu sanieren oder abzureißen, funktioniert nicht. Hierfür müssten Anreize geschaffen werden. Die Stadt Staßfurt sieht sich aufgrund der angespannten Haushaltslage nicht in der Lage, hierfür erforderliche Mittel bereitzustellen. Deshalb tragen diese Objekte nicht zur Deckung des Eigenbedarfes für Neundorf bei. Die Stadt Staßfurt teilt die Auffassung des Landkreises, dass es günstiger wäre, die Bestandsimmobilien zu entwickeln anstatt neue Baugebiete auszuweisen. Dieser planerischen Absicht fehlt es jedoch unter den derzeitigen finanziellen Rahmenbedingungen an der Umsetzbarkeit. Deshalb hat die Stadt bewusst Innenentwicklungspotentiale inmitten der Ortslage Neundorf mit der fast leerstehenden Kleingartenanlage für ein neu zu erschließendes Wohngebiet gewählt und ein geplantes</p> |  |
|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- In diesem Zusammenhang wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die derzeitigen finanzwirtschaftlichen Ereignisse (z.B. steigende Inflation, steigende Zinsen am Kapitalmarkt) wahrscheinlich eine Änderung der Nachfrage für bestimmte Wohnformen, insbesondere jedoch vermutlich für die Wohnform des Eigenheims (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) verursachen werden. Aufgrund der vorgenannten Änderungen am Kapitalmarkt ist mittelfristig eine durchaus sinkende Nachfrage wahrscheinlich. Es wird empfohlen, den unterstellten Bedarf nach Eigenheimen unter Berücksichtigung der jüngsten und absehbaren Entwicklungen vorsichtig zu hinterfragen und gegebenenfalls die in Aufstellung befindlichen Planungen hinsichtlich des geplanten Wohnraumes nochmals vorsichtig anzupassen. Eine städtebauliche Anforderlichkeit der hier verbindlichen Bauleitplanung zum Aufschluss einer weiteren Wohnbaufläche ist Erachtens des Salzlandkreises derzeit vor dem Hintergrund des demografischen Wandels entsprechend § 1 Abs.3 BauGB i.V.m. § 1a Abs.2 BauGB nicht gegeben.</li> <li>- Neben dem informellen Konzept basieren die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen im Übrigen auf einem wirksamen Flächennutzungsplan. Die Stadt Staßfurt verfügt noch nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet der Einheitsgemeinde. Gemäß § 204 Abs.2 BauGB gelten die wirksamen Flächennutzungspläne der Gemeinden als Teilflächennutzungspläne fort, sofern Gemeinden in ihrem Gebiet oder Bestand geändert werden. Entsprechend beruhen die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen des Ortsteils Neundorf auf der wirksamen 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Neundorf aus dem Jahr 1994. Der Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Neundorf weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.1 BauNVO und als Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.1 BauNVO aus. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs.2 BauGB wird damit entsprochen.</li> <li>- Bezugnehmend auf die Begründung soll der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 13b BauGB sind die Voraussetzungen sowohl für den räumlichen Anwendungsbereich (festgesetzte Grundfläche i.S.d. § 13a Abs.1 Satz 2 von weniger als 10000m<sup>2</sup>, Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile) als auch für den sachlichen Anwendungsbereich (Zulässigkeit von Wohnnutzung wird begründet) erfüllt. Hinsichtlich des zeitlichen Anwendungsbereiches wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13b Satz 2 BauGB der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs.1 BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2024 zu fassen ist.</li> <li>- Planunterlagen / Planteil A — Planzeichnung und Planzeichen-erklärung: Die Planzeichnung entspricht grundsätzlich den Vorschriften der PlanZV. Der gewählte Maßstab lässt eine gute</li> </ul> | <p>Wohngebiet "Beim Reitplatz" wieder aufgegeben und den Aufstellungsbeschluss aufgehoben.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die diesbezüglichen Risiken werden keineswegs verkannt. Aktuelle energetische Standards sind bei Neubauvorhaben jedoch deutlich einfacher umsetzbar als bei der Sanierung von Altbauten. Weiterhin ist festzustellen, dass in den 90er Jahren unter Zinsbedingungen, die deutlich über den derzeitigen Zinsen für Kredite lagen, eine erhebliche Bautätigkeit im Einfamilienhausbau zu verzeichnen war. Die Stadt Staßfurt rechnet nicht mit einer kurzfristigen vollständigen Vermarktung der Fläche, sondern wird diese gegebenenfalls abschnittsweise umsetzen. Aus der prognostizierten Haushaltsentwicklung und den vorstehend dargelegten Sachverhalten lässt sich das städtebauliche Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes ableiten.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Auf Grundlage des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 wurde die Wahl des Planverfahrens nochmals geprüft, da § 13b BauGB als nicht mit dem höherrangigen EU Recht vereinbar eingestuft wurde. Die Prüfung hat ergeben, dass vorliegend auch die Voraussetzungen der Aufstellung nach § 13a BauGB gegeben sind, da es sich bei der Fläche um einen Außenbereich im Innenbereich handelt. Diese gehören dem Siedlungsbereich an und sind gemäß der einschlägigen Kommentierung von Krautzberger in Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar Rn 27 zu § 13a grundsätzlich einer Überplanung nach § 13a BauGB zugänglich. Die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher in § 13a BauGB geändert.</li> <li>- Die Rechtsgrundlage wird ergänzt.</li> </ul> |  |
|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  |  | <p>Lesbarkeit zu. Es wird empfohlen, der Überschrift "Planzeichenerklärung" die Rechtsgrundlage nach § 2 Abs.4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV beizufügen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die in der Planzeichenerklärung ergänzenden numerischen Angaben zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,3 - GFZ 0,6 – II - FH 10 m) sollten entfernt werden, da diese Angaben bereits in der Planzeichnung durch Verwendung der Nutzungsschablone festgesetzt sind. Es sollte alternativ dazu die Nutzungsschablone in der Planzeichenerklärung erläutert werden.</li> <li>- Die Planzeichnung ist vollständig zu bemaßen. Dabei sind alle Maße in der Planzeichnung anzugeben, die sich nicht aus vorhandenen Abständen zu Grundstücksgrenzen ergeben. Es ist die Maßeinheit der angegebenen Bemaßungen zu ergänzen.</li> </ul> <p>- In die Planung sind die vorhandenen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.6 BauGB) mit dem Planzeichen Nr.8 der Anlage zur PlanZV nachrichtlich zu übernehmen. Ferner ist die Planzeichnung hinsichtlich der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen (äußere Erschließung) zu ergänzen.</p> <p>- Des Weiteren ist das in der Planzeichenerklärung verwendete Planzeichen für die Darstellung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nicht korrekt. Es ist hierfür das Planzeichen Nr.15.5 der Anlage PlanZV zu verwenden. In der Planzeichnung sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen umrandet. Dies ist ebenfalls nicht korrekt. Es sind lediglich die Längsseiten der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (üblicherweise parallel zur Leitungstrasse einschließlich Schutzstreifen) mit der Signatur zu markieren. Die Planzeichenerklärung ist entsprechend zu korrigieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Notwendigkeit der Darstellung der geplanten Fahrbahngrenze</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planzeichenerklärung entspricht den Vorgaben der PlanZV. Die Angabe einer Nutzungsschablone sieht die PlanZV nicht vor.</li> <li>- Aus der Planzeichenverordnung ist eine Bemaßungspflicht nicht abzuleiten. Diese besteht lediglich dann, wenn bei der Einbeziehung von Teilflurstücken die Abgrenzung nicht ausgehend von Grenzpunkten erfolgt, da klar erkennbar sein muss, welcher Anteil des Grundstücks Bestandteil des Geltungsbereiches ist. Die weitere Bemaßung dient lediglich der Handhabbarkeit der Planzeichnung für die Bauordnungsbehörde bzw. die Bauherren. Nicht der Bemaßung bedarf die Lage von Straßenverkehrsflächen zu den Außengrenzen, da deren Abgrenzung durch öffentlich bestellte Vermessungsingenieure festgestellt wird, die die digitale Fassung des Bebauungsplanes verwenden. Dass die Maßangaben in Meter sind, wurde im Planspiegel der Kartengrundlage ergänzt. Dies ergibt sich jedoch bereits aus dem angegebenen Maßstab.</li> <li>- Dies ist weder zulässig noch erforderlich. Bei bestehenden Versorgungsleitungen handelt es sich nicht um nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs.6 BauGB, da keine der Versorgungsleitungen durch Planfeststellung festgesetzt wurde. Ihnen fehlt der Charakter einer Festsetzung, allein aus dem Vorhandensein von Leitungen ist eine nachrichtliche Übernahme nicht gerechtfertigt. Zudem müssen die vorhandenen Leitungen voraussichtlich umverlegt werden. Dieser Sachverhalt ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen. Für neue Versorgungsleitungen fehlt es ebenfalls am städtebaulichen Erfordernis für deren Festsetzung. Nur aus der Ermächtigung diese nach § 9 Abs. 1 BauGB festzusetzen, resultiert noch kein städtebauliches Erfordernis dies zu tun. Dies kann im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen, da sie im öffentlichen Raum verlegt werden.</li> <li>- Der Sachverhalt ist nicht nachvollziehbar. Das Planzeichen 15.5 wurde korrekt einschließlich der nach Planzeichenverordnung erforderlichen Begrenzung verwendet. Dass lediglich die Längsseiten mit der Signatur zu versehen wären, ist ein Fehlschluss des Landkreises aus der vereinfachten Darstellung in der PlanZV. § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB ermächtigt zur Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten <u>Flächen</u>. Flächen werden nicht nur durch eine seitliche Begrenzung abgegrenzt, sondern erfordern eine Umgrenzung auf allen Seiten, da es sich ansonsten nicht um definierte Flächen handelt.</li> <li>- Auf die Darstellung wird verzichtet.</li> </ul> |  |
|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <p>der öffentlichen Straße (ohne Normcharakter) in der Planzeichnung ist zu prüfen, da die Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung bereits mit dem Planzeichen Nr.6.2 der Anlage PlanZV festgesetzt ist. Darüber hinaus wird die Liniensignatur der geplanten Fahrbahngrenze der öffentlichen Straße (ohne Normcharakter) auch für die Darstellung des Kreisumfanges im Wendekreis verwendet. Dies ist zu korrigieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planteil B - textliche Festsetzungen: Die textlichen Festsetzungen müssen eindeutig und städtebaulich begründet sein. Doppel-festsetzungen sind zu vermeiden.</li> <li>- § 1 (2): Für die Festsetzung des unteren Bezugspunktes im Zusammenhang mit der Höhenfestsetzung (Firsthöhe FH) gemäß § 18 Abs.1 BauNVO wird empfohlen, entsprechend zu konkretisieren, dass es sich um den unteren Bezugspunkt der Höhenfestsetzung handelt.</li> <li>- Des Weiteren wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass das Normalhöhennull (NHN) die Bezeichnung der Bezugsfläche für die Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel in Deutschland ist. Die Bezugsfläche wird durch die Festlegung der Höhe eines oder mehrerer Höhenfestpunkte realisiert. Sowohl Höhen im Deutschen Haupthöhennetz 1992 (DHHN92) als auch die aktuell gültigen Höhen im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) tragen als Kurzbezeichnung "Höhe über NHN". Das NHN bezeichnet also nur das Höhenreferenzsystem, für die eindeutige Beschreibung einer Höhe muss auch der Bezugsrahmen angegeben werden, z.B. für die aktuell gültigen Höhen: "Höhe über NHN im DHHN2016". Die Abkürzung "DHHN" bezeichnet das "Deutsche Haupthöhennetz" als einheitliches Höhenbezugs-systems in Deutschland. Das derzeit gültige Höhensystem in Deutschland ist das DHHN2016. Es wird empfohlen dies entsprechend zu konkretisieren.</li> <li>- Verfahrensvermerke: Die Verfahrensvermerke sind auf dem Plan darzustellen. Für Unterschriften ist ausreichend Platz vorzuhalten. Sollen örtliche Bauvorschriften nach BauO LSA mit dem Bebauungsplan verbunden werden, ist die Präambel um die Nennung der Rechtsgrundlage entsprechend zu erweitern. Insgesamt muss für die Öffentlichkeit klar erkennbar sein, dass es sich um einen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften handelt.</li> <li>- Begründung: Bezug nehmend auf die Ausführungen zum Eigenbedarf der Stellungnahme ist die Begründung entsprechend zu überarbeiten. Im Übrigen stellt die Begründung zum Bebauungsplan die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung übersichtlich und nachvollziehbar dar. Auch die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Erachten des Salzlandkreises durchaus plausibel und überzeugend begründet.</li> <li>- Hinweise: Unter Punkt 6.1. (Ver- und Entsorgung) der Begründung steht, dass davon ausgegangen wird, das im Plangebiet Glasfaser durch die Stadtwerke Staßfurt verlegt wird. Diese Angabe ist lediglich als Vermutung zu sehen. Im Rahmen des § 146 Abs.2 Satz 2 TKG ist jedoch bei der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden. Diese Angabe ist als Muss zu konkretisieren.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Die Angabe wird ergänzt.</li> <li>- Für Festsetzungen in Bebauungsplänen, die Bezug nehmen auf mehrere gesetzliche Regelungen gilt grundsätzlich, dass diese in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung anzuwenden sind. Da es sich bei der Angabe NHN um das aktuell gültige Haupthöhennetz (DHHN2016) handelt, bedarf somit keiner ergänzenden Angabe.</li> <li>- Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 85 Abs.3 BauO LSA wurde die örtliche Bauvorschrift als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Präambel wurde entsprechend erweitert.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Dies ist erfolgt.</li> <li>- Der Hinweis wird ergänzt.</li> </ul> |  |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die untere Naturschutzbehörde führt aus, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt wird. Damit findet die Eingriffsregelung keine Anwendung.</li> <li>- Die Baumschutzsatzung der Stadt Staßfurt ist anzuwenden.</li> <li>- Bei der Planaufstellung sind die Belange des allgemeinen und des besonderen Artenschutzes zu beachten. Gemäß § 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG ist es verboten, Gehölze aller Arten in der Zeit vom 1.März bis zum 30.September abzuschneiden, auf Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zur Realisierung des Bebauungsplans sollen vorhandene Gebäude abgerissen und Gehölze entfernt werden. Hierbei sind die umweltrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 Nr.1-3 BNatSchG sind für verschiedene Vogel- und Fledermausarten zu prüfen. Dies gilt nicht nur für den vorhandenen Baumbestand sondern auch für die abzureißenden Gebäude.</li> <li>- Hinweise untere Wasserbehörde: Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung (Zentrale Entsorgungslösung) hat ein Anschluss an das öffentliche Kanalsystem zu erfolgen. Die Anschlussbedingungen für Schmutzwasser sind durch den Bauherrn mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu regeln. Hierzu ist im Vorfeld der Maßnahme beim zuständigen Zweckverband, ein Entwässerungsantrag zu stellen. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden (§ 55 WHG). Insbesondere für Wohngrundstücke ist gemäß § 69 WG LSA eine Erlaubnis 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. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass das Regenwassermanagement gleichzeitig mehrere Ziele verfolgt. Das Prinzip, Regenwasser so schnell wie möglich aus bebauten Gebieten abzuleiten, ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen nicht mehr zeitgemäß. Die Anforderungen an die Regenwasserbewirtschaftung in urbanen und kommunalen Kontexten sind gewachsen. Es gilt, den Wasserkreislauf im Bereich von Bebauungen den zuvor bestehenden natürlichen Verhältnissen anzupassen (gemäß Merkblatt DWA-A102-2). Dezentrale Bewirtschaftungsmaßnahmen gewinnen zunehmend an Bedeutung und lassen sich sowohl gut miteinander als auch mit der zentralen Niederschlagswasserentwässerung kombinieren. Die Flächenversiegelung muss auf ein Mindestmaß reduziert werden. Wo es möglich ist, sollten Grünflächen angelegt oder wasserdurchlässige Materialien als Alternative zur absoluten Versiegelung genutzt werden.</li> <li>- untere Bodenschutzbehörde: Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorsorgegrundsätze des § 7 BBodSchG in Verbindung mit dem § 1 BodSchAG LSA zu beachten sind. Mit Grund und Boden soll</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Das Plangebiet umfasst eine Kleingartenanlage, gemäß § 2 Nr.4 fallen Bäume in Kleingartenanlagen nicht unter den Schutz der Gehölzschutzsatzung.</li> <li>- § 39 Abs.5 BNatSchG gilt nicht für Bäume auf gärtnerisch genutzten Grundflächen. Die Baufeldfreimachung soll außerhalb der Brut- und Setzzeiten der Vögel und außerhalb der Nutzungszeiten von Sommerquartieren der Fledermäuse erfolgen. Winterquartiere von Fledermäusen sind nicht zu erwarten.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Hinweise betreffen die Erschließungsplanung. Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan bedürfen sie keiner Behandlung.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul> |  |
|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                 |  |
|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--|
|  |  |  | <p>sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenverdichtungen/-versiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p> <p>- untere Immissionsschutzbehörde: Nach Prüfung der Planunterlagen wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vorgeschlagen, folgende textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz mit in den Bebauungsplan zu übernehmen: Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB) Bei dem Einsatz von Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbaren Anlagen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) ist der Aufstellungsort außerhalb des Gebäudes nach der aktuellsten Fassung des "Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" vom 28.8.2013 der Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAO gemäß Tabelle 1 in Abhängigkeit des Schallleistungspegels (Lw) der jeweiligen Anlage zu ermitteln und umzusetzen. Begründend wird zur vorgeschlagenen Festsetzung ausgeführt, dass Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des § 3 Abs.5 BImSchG sind. Gemäß § 22 Abs.1 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden. Erfahrungsgemäß sind die genannten Anlagen in der Lage Geräusche zu emittieren, die im Sinne des BImSchG zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen an benachbarten schutzbedürftigen Wohnräumen führen können. Dabei sind insbesondere die oft lästigen und störenden Geräuschanteile im tiefrequenten Bereich unter 80Hz zu nennen. Aber auch das eigentliche Geräuschverhalten mit hohen Schallleistungspegeln kann in Abhängigkeit der Entfernung, Ausrichtung und dem Reflexionsgrad benachbarter Gebäude u.U. zu erheblichen und unzulässigen Geräuschimmissionen führen. Eine nachträgliche Lärmsanierung durch beispielsweise Austausch der Geräte, Verschiebung des Standortes, aktive Schutzmaßnahmen durch Lärmschutzwände, passive Schallschutzmaßnahmen durch Drosselung der Anlage sind meist sehr kostenintensiv und nicht mehr verhältnismäßig. Zumal einige Maßnahmen, wie zum Beispiel die Drosselung einer Wärmepumpe faktisch nicht umsetzbar ist, da somit eine ausreichende Wärmeversorgung nicht mehr gewährleistet werden kann. Insgesamt dienen die vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen dem vorbeugenden Schutz vor erheblichen Geräuschbelästigungen und führen zu Planungssicherheiten bei den Bauherren. Unzumutbare Einschränkungen dieser Festsetzungen werden aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht gesehen, da auch in Baugenehmigungsverfahren ohne Grundlage eines Bebauungsplan im Innenbereich, gerade bei Neubauvorhaben für Wohngebäude regelmäßig durch die untere Immissionsschutzbehörde die Vorlage bzw. der Nachweis der Einhaltung nach den</p> | <p>- Die Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |  |
|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--|

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  |  | <p>Bestimmungen des Leitfadens gefordert wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- untere Bauaufsichtsbehörde Hinweise und Anregungen: Im Zuge der weiteren Planung ist den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen Rechnung zu tragen. Sollten Abstandsflächen betroffen sein, ist vor Inanspruchnahme des Genehmigungsverfahrens eine Baulasteintragung im Baulastenregister des Salzlandkreises vorzunehmen.</li> <li>- Für Baugrundstücke, die nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, muss zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme des Genehmigungsverfahrens nach § 61 BauO LSA die verkehrliche Erschließung über Privatgrundstücke durch Grunddienstbarkeiten in den jeweiligen Grundbüchern gesichert sein.</li> <li>- Die Anzahl der Wohnungen auf max. zwei Wohnungen pro Einfamilienhaus festzusetzen, um das Mehrgenerationenwohnen zu ermöglichen, kann nachvollzogen werden. Einer schleichenden Entwicklung von Ferienwohnungen am Standort ist entgegen zu wirken.</li> <li>- Es ist zu prüfen, ob die vorgesehenen Straßenverkehrsflächen in ihrer geometrischen Form der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen (insbesondere die Kurvenradien). Gemäß § 5 Abs.1 Satz 4 BauO LSA ist für Gebäude, die mehr als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, eine Zufahrt für die Feuerwehr herzustellen. Zudem dürfen Feuerwehr-Zufahrten nicht gleichzeitig Feuerwehr-Bewegungsflächen sein.</li> <li>- Im Punkt 4.6. wird ausgeführt, dass die Müllabfuhr diesen Bereich nicht anfahren soll. Dementsprechend ist zu prüfen, ob ein Sammelplatz für Abfallbehälter angeordnet werden kann.</li> <li>- Der § 85 BauO LSA ermächtigt die Gemeinde über das Planungsrecht hinaus, örtliche Bauvorschriften zu bestimmten Sachverhalten im Bebauungsplan zu erlassen, die nach § 9 Abs.4 BauGB in diesen als Festsetzung übernommen werden können. Die unter 4.integrierte örtliche Bauvorschrift getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nimmt sowohl formell als materiell nicht am Planverfahren teil. Den Beteiligten und Bürgern wird nicht ersichtlich, dass es sich um eine Aufstellung eines Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift handelt.</li> <li>- Der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises (KWB) führt aus, dass sichergestellt sein muss, dass jedes Grundstück bzw. jeder Sammelplatz für Abfälle mit einem 3-achsigen Entsorgungsfahrzeug mit einer Länge von 10m befahren werden kann, um eine fachgerechte Entsorgung der Abfallbehälter zu gewährleisten. Sollte die Planung den Ausbau einer Sackgasse vorsehen, ist entsprechend der DGUV Regel 114-601 i.V.m. RAST06 Bild 58 ein Wendehammer für die Befahrung von Entsorgungsfahrzeugen (3-achsig, Länge 10m) einzuplanen. Um die Entsorgung zukünftig sicherzustellen, ist die jeweils gültige Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises zu beachten.</li> <li>- Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst Hinweise: Die Stadt Staßfurt ist als Träger der Freiwilligen Feuerwehr Staßfurt nach § 2 BrSchG zuständig für den Brandschutz und</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Sachverhalte sind in der Bauordnung geregelt und zu beachten. Im Rahmen der Abwägung bedarf dies keiner gesonderten Behandlung.</li> <li>- Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</li> <li>- Es kann nicht erkannt werden, dass in Neundorf die Gefahr einer schleichenden Entwicklung zu Ferienwohnungen besteht. Es wird daher kein städtebauliches Erfordernis für eine Festsetzung erkannt.</li> <li>- Der Bebauungsplan sieht hierfür die erforderlichen Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, vor.</li> <li>- Dies sind Fragen der Umsetzung des Bebauungsplanes.</li> <li>- Dies ist nicht zutreffend. § 85 Abs.3 BauO LSA regelt, dass örtliche Bauvorschriften auch durch einem Bebauungsplan erlassen werden können. Gemäß § 9 Abs.4 BauGB wird die örtliche Bauvorschrift zu einer Festsetzung des Bebauungsplanes. Sie bedarf daher keiner gesonderten Erwähnung in der Bezeichnung. Dass eine Erwähnung erforderlich sei, ist eine inzwischen überholte Rechtsauffassung, die auf das Urteil des VGH Kassel vom 19.07.1988 Bezug nimmt. Durch den BVerWG Beschluss vom 03.11.1992 wurde dies aufhebend klargestellt. Gleichwohl ist beim Beschluss die BauO LSA mit als Rechtsgrundlage anzuführen.</li> <li>- Der im Bebauungsplan festgesetzte Wendehammer wurde nach RAST06 für das dreiachsige Müllfahrzeug dimensioniert. Am Wendehammer sind die Restabfallbehälter bereitzustellen.</li> <li>- Da das Baugebiet in die Ortslage Neundorf integriert ist, bedarf der Sachverhalt keiner gesonderten Prüfung im Rahmen der Bebauungsplanung.</li> </ul> |  |
|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  |  | <p>die Hilfeleistung in ihrem Bereich. Dazu ist auch insbesondere die Einhaltung des Zeitkriteriums nach § 2 Abs.2 BrSchG durch die örtlich zuständige Feuerwehr zu gewährleisten. Die Zufahrt für die Feuerwehr im Bereich der Baustellen sowie die Zugänglichkeit zu den baulichen Anlagen im Brandfall muss gewährleistet sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fachdienst Gesundheit: Zustimmung zu den Unterlagen<br/>Für die Umsetzung des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass nach Verlegung der Trinkwasserleitungen die hygienischen Vorschriften der §§ 13 Abs.1-3, 14 Abs.1 und 2 sowie 14b TrinkwV i.V.m. § 37 IfSG einzuhalten sind. Des Weiteren ist zu beachten, dass dem Fachdienst Gesundheit gemäß §§ 13 und 14 Abs.1 und 3 TrinkwV und dem § 37 IfSG die Überwachung von Trinkwasser und deren Anlagen obliegt. Demzufolge ist der Fachdienst Gesundheit des Salzlandkreises 4 Wochen vor Inbetriebnahme der Leitungssysteme zwecks Trinkwasserprobeentnahme und Freigabe der Leitungen zu informieren.</li> <li>- Umgebungslärm (vor allem Straßen-, Schienen-, Flug- und Gewerbelärm) gehört mit zu den größten Umweltrisiken für die Gesundheit. Gesundheitliche Auswirkungen wie Belästigung, Schlafstörungen und ischämische Herzerkrankungen sind die Folge. Die entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN18005 "Schallschutz im Städtebau" sind entsprechend einzuhalten.</li> <li>- Ein wichtiger Aspekt aus hygienischer Sicht ist die Besonnung von Wohnräumen. Die Ausrichtung der Wohnhäuser sollte so erfolgen, dass eine ausreichende Besonnung eines Wohnraumes gewährleistet ist. Die in der DIN5034 "Tageslicht in Innenräumen" festgeschriebenen Werte sind als Mindestnorm anzusehen. Auf die Gefahr einer gegenseitigen Verschattung von Wohnräumen ist zu achten. Die anzustrebende Sonnenscheindauer für einen Raum sollte bezogen auf den 17.Januar 1 Stunde betragen. Um für alte und behinderte Menschen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen, sollte bei der Gestaltung der Außenbereiche (Straßen, Gehwege etc.) auf ein barrierefreies Überwinden von Hindernissen (DIN18024) geachtet werden.</li> <li>- Die Prüfung auf Kampfmittelverdachtsflächen im Geltungsbereich der Planung hat ergeben, dass sich im Plangebiet entsprechend der mir zur Verfügung stehenden Kampfmittelbelastungskarte (Stand 2022) keine kampfmittelbelasteten Flächen befinden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen-Anhalt vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen gegebenenfalls von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollten bei der Durchführung von erdengreifenden Maßnahmen Kampfmittel bzw. kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, so sind unverzüglich die Bauarbeiten einzustellen, ist die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen, die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.<br/>Die Hinweise betreffen gesetzliche Regelungen, die im Rahmen der Erschließung zu beachten sind.</li> <li>- Die Sachverhalte sind gesetzlich geregelt und zu beachten.</li> <li>- Die Hinweise betreffen die Umsetzung des Bebauungsplanes durch die Bauherren. Sie bedürfen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes keiner Behandlung.</li> <li>- Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</li> </ul> |  |
|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|       |                                                |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                             |
|-------|------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 2.15. | Stadtwerke Staßfurt GmbH                       | 10.05.2023 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Stadtwerke Staßfurt GmbH haben keine Einwände gegen die Durchführung der Planung. In dem Planungsgebiet unterhält die Stadtwerke Staßfurt GmbH Ortsnetzkabel, Hausanschlusskabel sowie eine Niederspannungsfreileitung.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>                                                                                                                                                                                               | kein Beschluss erforderlich |
| 2.16. | Wasser- und Abwasserzweckverband "Bode-Wipper" | 16.02.2023 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Anschlusssituation der Gartenparzelle der Familie Kolsen wurde geprüft. Laut der Unterlagen wird das Abwasser dezentral über eine Sammelgrube entsorgt. Die Lage des TW-HA konnte vor Ort nicht aufgeklärt werden, da der Hausanschluss ohne Ventil-anbohrarmatur im Bereich der Hauptleitung ausgeführt ist. Der Wasserzähler befindet sich auf dem Grundstück innerhalb eines Schachtes. Da das Grundstück eingezäunt und die Anwohner nicht erreichbar waren, war eine Klärung zur Lage des Schachtes nicht möglich. Angedacht ist die Vereinbarung eines Ortstermins mit den Anwohnern, so dass die Information zur Lage des Schachtes nachgereicht wird. Bei Umsetzung der Erschließung des Wohngebietes macht sich die Herstellung neuer Grundstücksanschlüsse jeweils für Trink- und Abwasser erforderlich.</li> <li>- Es wird in diesem Zusammenhang auf eine bestehende Trinkwasserleitung für das Grundstück Flur 1, Flurstück 892/461 hingewiesen. Diese quert den betroffenen Geltungsbereich. Die Hausanschlussleitung besteht aus Stahl. Eine erforderliche Erneuerung des Hausanschlusses wurde bisher zurückgestellt, da sich das Gebiet in Überplanung befindet. Eine Festlegung der künftigen Anschlusssituation des Grundstückes macht sich im Zuge der Vorplanung erforderlich. Dabei ist zu beachten, dass sich aufgrund der Lage des Grundstückes ein Wasserzählerschacht erforderlich macht. Für den Schacht sowie für die Trinkwasserleitung im weiteren Verlauf macht sich die Eintragung einer Dienstbarkeit erforderlich. Das Grundstück wird dezentral über eine Sammelgrube entsorgt.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</li> <li>- Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</li> </ul>                                                                                 | kein Beschluss erforderlich |
|       |                                                | 12.05.2023 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pkt. 6.1 Erschließung Trinkwasser: Hinsichtlich des Bebauungsplanes 68/22 "Wohngebiet Wilhelmstraße" bestehen keine Bedenken seitens des Wasser- und Abwasserverbandes "Bode-Wipper". Der betroffene Geltungsbereich wird gegenwertig von einer Trinkwasserleitung für das Grundstück Flur 1, Flurstück 893/461 gequert. Das Grundstück ist derzeit unbewohnt und weist seit 2022 keinen Trinkwasserverbrauch auf. Auch entspricht die Leitung aufgrund des Materials und der Überlänge nicht dem derzeitigen Stand der Technik. Eine Festlegung der künftigen Anschlusssituation bzw. zur Stilllegung der Leitung macht sich im Rahmen der Vorplanung erforderlich. Für das Grundstück Wilhelmstraße 26 existiert ein separater Trinkwasserhausanschluss von der Wilhelmstraße ausgehend. Da das Gebäude weiterhin bewohnt wird, macht sich im Zuge der inneren Erschließung des Wohngebietes die Herstellung eines neuen Grundstücksanschlusses erforderlich.</li> <li>- Die Erschließung des Wohngebietes ist durch einen Investor vorzunehmen. Dazu gehört die Verlängerung der Hauptleitung für die innere Erschließung des Gebietes sowie die Einbindung in das öffentliche Trinkwassernetz des Verbandes. Dazu ist im Vorfeld auf Grundlage der Planungsunterlagen wie Bedarfsberechnung, Lageplan mit Leitungsverlauf der Hauptleitung sowie Kosten für Tiefbau und Leitungsverlegung zwischen dem Investor und dem WAZV</li> </ul>                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</li> <li>- Es handelt sich bei dem Gebiet um ein städtisches Grundstück. Erschließungsträger wird voraussichtlich die Stadt Staßfurt sein.</li> </ul> | kein Beschluss erforderlich |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <p>"Bode-Wipper" ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren. Die Herstellung der Hausanschlüsse erfolgt durch den Verband nach Beantragung durch einen Vertragsinstallateur. Die Hausanschlusskosten werden entsprechend § 13 der Beitragssatzung für die Wasserversorgung im Wasser- und Abwasserzweckverband "BodeWipper" weiterberechnet. Weitere Einzelheiten sind in der Wasserversorgungs- bzw. Beitragssatzung des WAZV "Bode-Wipper" auf der Internetseite zu finden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Löschwasser: Der Wasser- und Abwasserzweckverband "Bode-Wipper" hat die Aufgabe, die Bevölkerung und Gewerbe- und Industriebetriebe mit einwandfreiem Trinkwasser zu versorgen. Dafür waren und sind die Trinkwassernetze in den Städten und Gemeinden schon immer ausgelegt. Das bedeutet, dass in Siedlungsstraßen mit geringem Wasserbedarf auch Leitungen mit geringen Nennweiten verlegt wurden, die dann auch nicht in der Lage sind einen ausreichenden Löschwasserbedarf abzudecken. Das ist auch nicht die Aufgabe der Trinkwasserversorgung. Selbstverständlich gestattet es der Verband den Feuerwehren seiner Mitgliedsgemeinden im Rahmen der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten Löschwasser aus dem Trinkwassernetz zu entnehmen.</li> <li>- Vor dem Plangebiet befinden sich innerhalb der Wilhelmstraße 3 Hydranten. Die Hydranten wurden aktuell vor Ort geprüft. Bei einer Grundbelastung von 1,5 bar wurden folgende Daten gemessen. Hydrant; Durchfluss in m³/h; Staudruck in bar; Nennweite Hauptleitung: H087, 42,1m³/h, 3,8bar, DN100; H088, 41,4m³/h, 3,7bar, DN100; H089, 41,0m³/h, 3,7bar, DN100. Für Löschzwecke eignen sich Hydranten ab einem Durchfluss von 48m³/h. Der am Hydranten gemessene Wert kann höchstens zur Verfügung gestellt werden. Hiervon kann jedoch kein Rechtsanspruch auf eine Löschwasserversorgung abgeleitet werden.</li> <li>- Abwasser: Hinsichtlich des Bebauungsplanes 68/22 "Wohngebiet Wilhelmstraße" bestehen keine Bedenken seitens des Wasser- und Abwasserverbandes "Bode-Wipper". Die schmutzwasserseitige Erschließung des neuen Wohngebietes kann über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Wilhelmstraße erfolgen. Vorhanden ist ein geripptes PE-HD-Rohr in der Nennweite DN500. Die Anbindung des Wohngebietes an das gerippte PEHD-Rohr ist erfahrungsgemäß sehr aufwendig. Für die Einbindung eines erforderlichen Schachtes müssen ca. 6m Rohr ausgebaut und das neue PE-Schachtunterteil mittels Vollwand-PE-Kurzrohre und erheblichen Schweißarbeiten eingepasst werden. Zu beachten ist, dass sich für das weiterhin bestehende Grundstück Wilhelmstraße 26, im Zuge der inneren Erschließung des Wohngebietes, die Herstellung eines Grundstücksanschlusses erforderlich macht. Bisher wurde das Grundstück dezentral entsorgt.</li> <li>- Generell ist die Erschließung des Wohngebietes durch einen Investor vorzunehmen. Dazu gehört die Verlängerung des Schmutzwasserkanals für die innere Erschließung des Gebietes, die Einbindung in das Kanalnetz des Verbandes sowie die Herstellung von Grundstücksanschlüssen. Dazu ist im Vorfeld zwischen dem Investor und dem WAZV "BodeWipper" ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren. Grundlage der Vereinbarung</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</li> <li>- Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</li> <li>- Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</li> <li>- Es handelt sich bei dem Gebiet um ein städtisches Grundstück. Erschließungsträger wird voraussichtlich die Stadt Staßfurt sein.</li> </ul> |  |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                              |  |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <p>sind aussagefähige Planungsunterlagen. Dazu gehört die hydraulische Berechnung für das neu entstehende Wohngebiet mit den geplanten anzuschließenden Grundstücken, einem Grundleitungsplan mit Angabe der Fließrichtung sowie die geplanten Kosten für Tief- und Kanalbau.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jegliches anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.</li> <li>- Vor Beginn der Arbeiten sind unbedingt eine örtliche Einweisung sowie eine Schachtgenehmigung notwendig. Die dabei erteilten Auflagen sind einzuhalten.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</li> <li>- Der Sachverhalt betrifft die Erschließungsplanung. Er bedarf im Rahmen des Bebauungsplanes keiner Behandlung.</li> </ul> |  |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|