

Anlage

Stellungnahmen von Nachbargemeinden zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.49/17 "Neumarkt / Lehrter Straße" - Stadt Staßfurt

Nr.	Nachbargemeinde	Datum Schreiben	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt	Beschlussvorschlag
1.1.	Gemeinde Bördeland	07.05.2024	– Belange der Gemeinde Bördeland werden durch die beabsichtigte Bauleitplanung nicht berührt. Bedenken, Anregungen und Hinweise zu dem geplanten Vorhaben sind seitens der Gemeinde Bördeland als Träger öffentlicher Belange nicht vorzubringen.	– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich
1.2.	Stadt Bernburg (Saale)	02.05.2024	– Wahrzunehmende Belange werden nicht berührt.	– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich
1.3.	Stadt Hecklingen	22.04.2024	– Die Planungen berühren die Belange der Stadt Hecklingen nicht. Eine erneute Beteiligung im weiteren Verfahren kann unterbleiben, soweit der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die im Geltungsbereich ausgewiesenen Nutzungsarten nach BauNVO (Grundzüge der Planung) unverändert bleiben.	– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.49/17 "Neumarkt / Lehrter Straße" - Stadt Staßfurt

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum Schreiben	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahme der Stadt	Beschlussvorschlag
2.1.	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten	07.05.2024	– Gegenüber dem geplanten Vorhaben bestehen von Seiten des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten keine Bedenken.	– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich
2.2.	Deutsche Telekom Technik GmbH	30.04.2024	<ul style="list-style-type: none"> – Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom, z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung des Netzes sowie die Vermögensinteressen, sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Entsprechende Bestandsunterlagen liegen bei. – Bei der Planung/Ausführung der Maßnahme ist darauf zu achten, dass Beschädigungen ausgeschlossen werden. Eine Veränderung der Lage der Anlagen darf nur mit der 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 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. – Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über unsere Bauherren-Hotline oder im Internet beantragen. – Bei Planungsänderungen ist eine erneute Beteiligung erforderlich. 	<ul style="list-style-type: none"> – Im Plangebiet befinden sich Hausanschlussleitungen der Tankstelle, der ehemaligen Spielhalle und von einem Imbiss. Soweit Bestandsänderungen erforderlich sind, hat der Vorhabenträger diese mit dem Leitungseigentümer abzustimmen. – Eine Ausführung von Maßnahmen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Der Sachverhalt bedarf daher keiner Behandlung im Abwägungsverfahren. – Der Hinweis betrifft Antragstellungen. Er bedarf im Bebauungsplanverfahren keiner Behandlung. – Planänderungen sind nicht vorgesehen. 	kein Beschluss erforderlich
2.3.	Energie Mittelsachsen GmbH	16.05.2024	– Ein Überbauen der Schutzstreifen vorhandener Erdgasleitungen sowie die grabenlose Querung nicht freigelegter Erdgasleitungen sind nicht zulässig. Bei der Planung ist zu beachten, dass die beauftragte Tiefbaufirma den Erlaubnisschein für Erdarbeiten	– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Erdgasleitungen berühren nur im Bereich des Festplatzes das Plangebiet. Soweit hier ortsfeste Nebenanlagen errichtet werden sollen, hat dies außerhalb	kein Beschluss erforderlich

			(Planauskunft) rechtzeitig bei der EMS und allen relevanten Ver- und Versorgungsunternehmen einholt, im Bereich des Schutzstreifens und in unmittelbarer Nähe der Gasleitungen nur Handschachtung statthaft ist (Tiefbauabreiten in geschlossener Bauweise sind im Bereich der vorhandenen Erdgasleitungen nicht zulässig), freigelegte Gasleitungen zu sichern sind und vor dem Verfüllen von einem Vertreter des Unternehmens abgenommen werden müssen, freigelegte Gasleitungen wieder ordnungsgemäß mit einer 0,2 m dicken Sandbettung zu versehen sind, die Mindestabstände Gasleitung zu Versorgungsleitungen von 0,4m bei Parallelführung und 0,2m bei Kreuzung sowie 2,5m bei Neuanpflanzungen von Bäumen eingehalten werden.	der Leitungsschutzstreifen zu erfolgen.	
2.4.	GDMcom mbH	26.04.2024	<ul style="list-style-type: none"> - 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 Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).); ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig - nicht betroffen; VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig - nicht betroffen. 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. - 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. - 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. - Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig – mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen. - Weitere Anlagenbetreiber: Im angefragten Bereich können sich Anlagen Dritter befinden, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Andere Netzbetreiber wurden – soweit bekannt – im Verfahren beteiligt. - Der Geltungsbereich wurde nicht geändert. Eine erneute Stellungnahme war somit nicht erforderlich. - Baumaßnahmen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. - Andere Netzbetreiber wurden – soweit bekannt – im Verfahren beteiligt. 	kein Beschluss erforderlich
2.5.	Industrie- und Handelskammer	16.05.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Das geplante Vorhaben erfolgt in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Staßfurt. Daher macht die IHK Magdeburg im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange keine Anregungen geltend. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich
2.6.	Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises	18.04.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Um eine fachgerechte Entsorgung der Abfallbehälter zu gewährleisten muss sichergestellt sein, dass die Vorschriften für das erforderliche Lichtraumprofil eingehalten werden und jedes Grundstück bzw. jeder Sammelplatz für Abfälle mit einem 3-achsigen Entsorgungsfahrzeug mit einer Länge von 10m befahren werden kann. Sollte die Änderung einen Ausbau als Sackgasse vorsehen, ist entsprechend der DGUV Regel 114-601 i.V.m. RAST 06 Bild 58 ein Wendekreis für die Befahrung von Entsorgungsfahrzeugen 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Entsorgungsbehälter sind entweder an der Lehrter Straße bereitzustellen oder es sind Vereinbarungen zwischen dem Bauherrn und dem Kreiswirtschaftsbetrieb über eine Entsorgung auf dem Baugrundstück zu treffen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bedarf der Sachverhalt keiner weiteren Behandlung. 	kein Beschluss erforderlich

			<p>einzuplanen (3-achsig, Länge 10m). Um die Entsorgung zukünftig sicherzustellen, ist die jeweils gültige Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises zu beachten.</p> <p>Begründung: Zum Schutz der öffentlichen Sicherheit, des Wohles der Allgemeinheit und im Sinne der Unfallverhütung sind in Sackgassen Wendekreise entsprechend der oben genannten Richtlinien einzuplanen.</p>		
2.7.	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	24.04.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege sind von den Planungen zur 1.Änderung des Bebauungsplanes 49/17 nicht betroffen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich
		22.05.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme zu archäologischen Belangen: Aus Sicht der Bodendenkmalspflege bestehen keine Bedenken. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich
2.8.	Landesamt für Geologie und Bergwesen	13.05.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Bergbau und Geologie des Landesamtes für Geologie und Bergwesen erfolgten Prüfungen, um die Stadt auf mögliche bergbauliche / geologische Beeinträchtigungen hinweisen zu können. - Bergbau: Bergbauliche Arbeiten, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, sind für den Bereich der Antragsfläche nicht geplant. - Altbergbau Kali/Salz: Das nachgefragte Grundstück liegt unmittelbar über den Grubenfeldern der ehemaligen Kali- und Steinsalztiefbaugruben Kali- und Steinsalzgruben Achenbach, von der Heydt, von Manteuffel bei Staßfurt an der Südwest-Flanke des Staßfurter Sattels. Hier wurde von 1851 bis 1902 auf mehreren Sohlen zwischen 212 und 390 m Teufe Bergbau betrieben. Als Folgeerscheinung des Bergbaus und seines unkontrollierten Ersaufens um die Jahrhundertwende und der damit verbundenen Auflösung der salinaren Schichten kam es zur Ausbildung eines umfangreichen Bergschadengebietes welches sich durch das gesamte Stadtgebiet zieht. Das Bergschadensgebiet ist gekennzeichnet durch gegenwärtig noch anhaltende Senkungen der Tagesoberfläche. Die Senkungen im nachgefragten Bereich liegen laut letzter Messung aus Oktober 2023 zwischen 3 bis 9mm/Jahr. Mit einer generellen Änderung der Senkungsgeschwindigkeit wird in den kommenden Jahren nicht gerechnet. Den bergbaulichen Gegebenheiten ist bei Planung und Ausführung der Baumaßnahme Rechnung zu tragen. - Geologie / Ingenieurgeologie: Hinsichtlich der Ingenieurgeologie gibt es bisher keine neuen Erkenntnisse. Die geologischen Gegebenheiten sind dem Antragsteller bekannt. Die detaillierten Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen stellen für die geologische Landesaufnahme wertvolle Informationen dar. Sie sind entsprechend dem Geologiedatengesetz – GeolDG vom 19.06.2020 dem LAGB zur Verfügung zu stellen. - Hydrogeologie: Bezüglich des Vorhabens gibt es beim gegenwärtigen Kenntnisstand aus hydrogeologischer Sicht folgende Hinweise. Die von der Planung beschriebenen Einschränkungen und Auflagen sind zu beachten. Die geologisch-hydrogeologische Situation ist bekannt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die Hinweise werden entsprechend der Stellungnahme aktualisiert. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich
2.9.	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	11.03.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Im Planungsgebiet befinden sich keine wesentlichen Anlagen in der Trägerschaft des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation. Ferner sind im Planungsgebiet keine sonstigen Maßnahmen vorgesehen. Insofern steht der Planinhalt den 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich

			<p>Belangen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation grundsätzlich nicht entgegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Quellenangabe ist nicht aktuell. Da es sich bei den verwendeten Geobasisdaten des L VermGeo um offene Daten handelt, wird gebeten den Vermerk gemäß Nr.2 der Allgemeinen Nutzungsbedingungen anzubringen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Quellenangabe wurde aktualisiert. 	
2.10.	Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement	23.04.2024	<ul style="list-style-type: none"> – Nach der Recherche konnten Grundstücke des Landes Sachsen-Anhalt festgestellt werden, welche sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Maßnahme befinden bzw. mittelbar oder unmittelbar davon betroffen sind. Hier handelt es sich um wasserwirtschaftliche Flächen, welche dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt zur Verwaltung und Bewirtschaftung zugeordnet sind. Außerdem handelt es sich um Landesstraßen, welche der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt zur Verwaltung und Bewirtschaftung zugeordnet sind. – Zähler, Nenner, Flurstückskennzeichen, Flurnummer, Gemarkungsname, Nutzungen, Eigentümer: – 3, 51, 151341006000030051, 6, Staßfurt, Straßenverkehr: 563 Land Sachsen-Anhalt (Landesstraßenverwaltung); – 3, 41, 151341006000030041, 6, Staßfurt, Straßenverkehr: 1287 Land Sachsen-Anhalt (Landesstraßenverwaltung); – 3, 45, 151341006000030045, 6, Staßfurt, Straßenverkehr: 143 Land Sachsen-Anhalt (Landesstraßenverwaltung); – 3, 47, 151341006000030047, 6, Staßfurt, Straßenverkehr: 2852 Land Sachsen-Anhalt (Landesstraßenverwaltung); – 4, 146, 151341006000040146, 6, Staßfurt, Straßenverkehr: 443 Land Sachsen-Anhalt (Landesstraßenverwaltung); – 4, 148, 151341006000040148, 6, Staßfurt, Straßenverkehr: 474 Land Sachsen-Anhalt (Landesstraßenverwaltung); – 338, 15134100200338, 2, Staßfurt, Fließgewässer: 16464, Gehölz: 1783 LHW u. LSBB, Land Sachsen-Anhalt; – 2508, 329, 151341002025080329, 2, Staßfurt, Fließgewässer: 492 LHW u. LSBB, Land Sachsen-Anhalt; – 2507, 329, 151341002025070329, 2, Staßfurt, Gehölz: 186 LHW, Land Sachsen-Anhalt; – 306, 10, 151341002003060010, 2, Staßfurt, Fließgewässer: 106 LHW, Land Sachsen-Anhalt; – 306, 11, 151341002003060011, 2, Staßfurt, Gehölz: 12 LHW, Land Sachsen-Anhalt; 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Anregungen oder Hinweise sind hieraus nicht abzuleiten. 	kein Beschluss erforderlich
2.11.	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft	07.05.2024	<ul style="list-style-type: none"> – Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW), Flussbereich Halberstadt, ist unterhaltungspflichtig für die angrenzende Bode als Gewässer 1. Ordnung. Es kann das Einvernehmen zu der Planänderung hergestellt werden. – Folgende Punkte sollten beachtet werden: Der Erhalt der Unterhaltungszufahrten an der Bode nach aber auch während der Bauphase ist zu gewährleisten. – Das Plangebiet befindet sich angrenzend an ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet welches auf ein HQ 100 ausgelegt ist. Eine Berücksichtigung in der Anlagenplanung könnte bei höheren HW Ereignissen von Vorteil sein. Der FB Halberstadt sollte in den konkreten Planungsprozess der Bauausführung beteiligt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. – Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Unterhaltungswege der Bode befinden sich nördlich des Änderungsbereiches. Sie werden durch die Planung nicht berührt. – Der Sachverhalt ist im Hinblick auf den geplanten Markt zu prüfen. Der geplante Markt befindet sich in einem Gebiet, dass bei Extremereignissen hochwassergefährdet ist. Die Überschwemmungshöhe beträgt nur wenige Zentimeter. Die Einordnung des Erdgeschossfußbodens auf einem Niveau, dass auch bei Extremereignissen hochwasserfrei 	kein Beschluss erforderlich

			<ul style="list-style-type: none"> - Diese Stellungnahme erfolgt als Träger öffentlicher Belange (TÖB) in Eigenschaft des LHW als Betreiber und Eigentümer an Gewässern 1.Ordnung und wasserwirtschaftlichen Anlagen. Weitere Ausführungen im Rahmen wasserrechtlicher Verfahren bleiben ausdrücklich vorbehalten. 	<p>ist, wird empfohlen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	
2.12.	Landesstraßenbaubehörde - Regionalbereich West	23.05.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Zuständig für die klassifizierten Straßen in der Baulast des Bundes (Bundesstraßen) und des Landes (Landesstraßen) ist im Salzlandkreis der Regionalbereich West (RB West) der LSBB. Durch das Plangebiet werden die Belange des RB West der LSBB im Zuge der L71 berührt. 3. Der von den städtebaulichen Maßnahmen betroffene Bereich der L71 liegt aus straßenrechtlicher Sicht innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Staßfurt. Im Allgemeinen wird auf das Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06.07.1993, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.03.2023 (GVBl. LSA S.178), verwiesen. Mit dem Bebauungsplan Nr.49/17 "Modelfachmarkt Neumarkt / Lehrter Straße" wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes als Magnetanbieter für die Innenstadt von Staßfurt geschaffen. Gegen die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.49/17 bestehen dem Grunde nach keine Bedenken. Gemäß Begründung Pkt.4.4, Straßenverkehrsflächen, Zufahrten zu den Straßenverkehrsflächen, soll das geänderte Plangebiet über die beiden bestehenden Zufahrten erschlossen werden, das bedeutet: zum Festplatz über den bestehenden Anschluss im Kreisverkehr, ein zweiter Anschluss über die bestehende Zufahrt zur Tankstelle und ehemalige Spielhalle. Über diesen Anschluss sollen auch weitere Teile des Plangebietes (Discountmarkt und die gastronomischen Einrichtungen) erschlossen werden. Aktuelle Leistungsfähigkeitsnachweise wurden nicht beigelegt. - Hinweise: Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen (Verkehrstechnischen Untersuchung vom Mai 2018) zeigen, dass sowohl der Kreisverkehrsplatz als auch die Zufahrt der Tankstelle die prognostizierten Verkehrsbelastungen mit einer zufriedenstellenden Verkehrsqualität aufnehmen können. Der Verkehrsablauf der Qualitätsstufe "C" wird als ausreichend betrachtet. Ein Ausbau der Verkehrsanlagen ist aus Gründen der Leistungsfähigkeit nicht erforderlich. Mit dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr.49/17 "Modelfachmarkt Neumarkt / Lehrter Straße" wurden die Schleppkurvennachweise für das Bemessungsfahrzeug, für die An- und Abfahrt des Lieferverkehrs (Sattelzug), für alle Fahrbeziehungen (von und zur Landesstraße L71) vorgelegt. Beim Rechtsabbiegen- bzw. Rechtseinbiegen wird die Mitbenutzung der Gegenfahrbahn bzw. des Linksabbiegestreifens auf der Lehrter Straße in Kauf genommen. Hier handelt es sich um Sicherheitsdefizite innerhalb des Knotenpunktes Lehrter Straße (L71) / Zufahrt Tankstelle. Die innere Erschließung ist auch nicht unproblematisch. In der Regel wird die Tankstelle verkehrlich bevorrechtigt. Diesbezügliche Abstimmungen mit der Polizei und dem Straßenverkehrsamt des Salzlandkreises lagen der Unterlage nicht bei. Die LSBB empfiehlt, mit der 1.Änderung der Bauleitplanung, 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. 	kein Beschluss erforderlich

			die Sicherheitsdefizite innerhalb des Knotenpunktes Lehrter Straße (L71) / Zufahrt Tankstelle zu minimieren. Warte- und Haltelinien sind, gemäß RAST 06, Pkt.6.3.9.1 Befahrbarkeit, bei Mitbenutzung von Gegenfahrstreifen entsprechend zurückzusetzen.		
2.13.	Landesverwaltungsamt	10.05.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange wird mitgeteilt, dass in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet der Teilschutzdeich Lehrter Straße endet. Gemäß § 97 Abs.1 S.1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) sind Maßnahmen, die die Deichunterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder die Sicherheit des Deiches beeinträchtigen können, verboten. Nach § 97 Abs.2 S.1 WG LSA dürfen Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung sowie Anlagen des Verkehrs in einer Entfernung bis zu zehn Metern, ausgehend von der jeweiligen wasser- und landseitigen Grenze des Deiches, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden; für sonstige Anlagen jeder Art gilt dies in einer Entfernung bis zu 50 Metern. Gemäß § 97 Abs.3 S.1 WG LSA kann die Wasserbehörde zur Befreiung vom Verbot des Absatzes 2 Ausnahmen genehmigen, wenn Anlagen der Ver- oder Entsorgung, der Be- oder Entwässerung oder des Verkehrs betroffen sind oder das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Nach § 94 Abs.1a WG LSA gehören zum Deich der Deichkörper, der Deichverteidigungsweg, die beidseitigen Deichschutzstreifen und die Sicherungsbauwerke wie Fußbermen, Qualmdeiche, Deichseitengräben, Fuß- und Böschungssicherungen sowie Siele und Deichrampen. Die Deichschutzstreifen grenzen in einer Breite von fünf Metern am Deichkörper an; die Breite ist ausgehend vom Deichfuß zu messen. Für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen innerhalb der in § 97 WG LSA genannten Anlagenverbotsstreifen ist ggf. eine Ausnahmegenehmigung notwendig. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Teilschutzdeich Lehrter Straße befindet sich südlich angrenzend an das Plangebiet. Laut den der Stadt zur Verfügung stehenden Kartengrundlagen beginnt der Deich südlich des Weges in Verlängerung der Kottenstraße und führt bis zum Parkplatz der Sparkasse. Der Abstand zum Plangebiet ist nicht klar erkennbar, da auch der Deich örtlich gehölzbestanden und kaum erkennbar ist. Es sind weder ein Deichverteidigungsweg noch andere Deicheinrichtungen vorhanden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes umfassen im angrenzenden Bereich nur die bestehende Tankstelle. 	kein Beschluss erforderlich
		14.05.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der 1. Änderung des seit 2021 gültigen Bebauungsplanes soll anstelle des ursprünglich geplanten Modelfachmarktzentrums mit 2.500m² Verkaufsfläche ein Lebensmitteldiscounter mit 1.055m² Verkaufsfläche und ein Cafe am Boderadweg angesiedelt werden. - Des Weiteren soll der östliche Teil die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, vorzugsweise eines Modelfachmarktes als Magnetanbieter zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches "Innenstadtzentrum" zwischen Lehrter Straße und Bode schaffen. - Der Fest- und Zirkusplatz soll erhalten und im nordöstlichen Teil des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche abgesichert werden. Belange der oberen Immissionsschutzbehörde werden nicht berührt. Bei Einzelhandelseinrichtungen handelt es sich um immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i.S. der §§ 22 ff. BImSchG. Zuständig für die Belange des Immissionsschutzes ist die untere Immissionsschutzbehörde (Landkreis Salzland). Gleiches gilt für Festplätze. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Dies ist nicht mehr aktuell Gegenstand der geänderten Planung. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich
		15.05.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme Referat 407: Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes vertritt die Naturschutzbehörde des Salzlandkreises. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Der Salzlandkreis wurde im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB beteiligt. 	kein Beschluss erforderlich

			<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Sachverhalte sind gesetzlich geregelt und somit zu beachten. 	
2.14.	Ministerium für Infrastruktur und Digitales	14.05.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Landesplanerische Hinweise: Der Bebauungsplan Nr.49/17 der Stadt Staßfurt wurde in den Jahren 2018 bis 2021 aufgestellt und 2021 rechtsverbindlich. So wurde die baurechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Einkaufszentrums mit dem Angebotschwerpunkt Bekleidung geschaffen. Im aktuellen Bebauungsplan ist das Gebiet als Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum dargestellt. Dieses Planziel hat sich aufgrund von Wettbewerbsbedingungen und der Corona-Pandemie als nicht umsetzbar erwiesen. Zwischenzeitlich erfolgte die Nutzung des Plangebiets als Fest- und Zirkusplatz. Bereits in den Voruntersuchungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ergab sich der Wunsch nach der Erhaltung des Festplatzes. Diese bedarf einer Umsetzung im Bebauungsplan. Der Geltungsbereich beträgt ca.1,94 ha. Für den Festplatz wird nicht die gesamte Fläche des Bebauungsplanes benötigt. Auch eine im westlichen Teil der Fläche befindliche abgebrannte Spielhalle ist zur Nachnutzung vorgesehen. Das Interesse des Einzelhandels an einer Ansiedlung am zentral und gut verkehrlich angeschlossenen Standort im zentralen Versorgungsbereich konzentriert sich auf die Warenanbieter im Lebensmitteleinzelhandel. Um den Festplatz zu erhalten und für Zirkusvorstellungen auch zukünftig Flächen am Neumarkt vorzuhalten, kann ein Lebensmitteldiscountmarkt westlich der Tankstelle auf der Fläche der ehemaligen Spielhalle angesiedelt werden. Als Warenanbieter ist die Firma Aldi vorgesehen, der bisherige Standort An der Salzrinne in Staßfurt soll in eine zentralere Lage am Neumarkt verlagert werden. Das planerische Konzept für den Standort enthält neben dem geplanten Markt mit etwa 1055qm Verkaufsfläche die Ansiedlung eines Cafes am Boderadweg im nördlichen Plangebiet. Gemäß § 3 Abs.1 Nr.6 Raumordnungsgesetz (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen wird oder die für die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Die Änderung des Bebauungsplans Nr.49/17 "Neumarkt/Lehrter Straße" der Stadt Staßfurt ist raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend und raumbanspruchend. - Zur vorliegenden Planung werden zunächst landesplanerische Hinweise erteilt. Der Änderung des Bebauungsplans sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) sowie gemäß dem geltenden Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz 2009) zugrunde zu legen. Der seit dem 12.03.2011 wirksame LEP LSA 2010 enthält die landesbedeutsamen Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt. Laut Überleitungsvorschrift 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Es handelt sich nicht um eine frühzeitige Beteiligung, sondern um eine Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB ist eine landesplanerische Stellungnahme abzugeben. Diese wurde mit Schreiben vom 17.06.2024 abgegeben und nachfolgen in die Abwägung eingestellt. 	kein Beschluss erforderlich

			<p>in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen sowie die regionalen Teilgebietsentwicklungspläne fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Die landesplanerische Steuerung des Einzelhandels erfolgt durch das "Zentrale-Orte-Prinzip" und wird durch entsprechende Zielfestlegungen im LEP-LSA 2010 gesichert. Im LEP LSA ist Staßfurt gemäß Z37 als Mittelzentrum ausgewiesen. Laut Z34 sind Mittelzentren als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere soziale Dienstleistungen zu sichern und entwickeln. Gemäß Z41 (LEP ISA 2010) ist eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge insbesondere in den zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln. Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielen. Unter 2.3. werden im LEP Aussagen zum großflächigen Einzelhandel getroffen. Z46 besagt, dass die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs.3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) an zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden sind. Über Z47 ist geregelt, dass Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen müssen. Auch diesen Zielen wird die Planung gerecht. Unter Z48 ist definiert, dass die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten dürfen, städtebaulich zu integrieren sind, eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden dürfen, mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen sind, durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen dürfen. Zu den Punkten 1 und 2 sowie 4 wurden in der Planbegründung umfassende Aussagen getroffen. Von einem Verstoß gegen Punkt 5 ist nicht auszugehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zu Punkt 3 fehlt eine ausführliche Auseinandersetzung mit der Nahversorgung am momentanen Standort des Aldi-Marktes nach dessen Schließung, die kompensiert werden müsste. Hierzu wird lediglich die Aussage getroffen, dass ein neuer Kaufland-Markt in etwa 1 km östlicher Entfernung diese Funktion übernehmen würde. Es ist in der Begründung nicht erkennbar, inwieweit Kaufland der Nahversorgung des Gebietes dient. Im Einzelhandelskonzept (EHZK) der Stadt Staßfurt, auf das in der Planbegründung mehrfach Bezug genommen wird, ist der Standort des Kaufland-Marktes (früher Real) fußläufig lediglich aus dem südlich liegenden Wohnsiedlungsbereich möglich. In diesem fußläufigen Nahbereich leben rd. 1000 Personen (EHZK 8.3.5, A). Der aktuelle Standort des Aldi-Marktes ist im EHZK der Stadt ebenfalls als Sonderstandort ausgewiesen. Es wird auf eine gute fußläufige Erreichbarkeit aus umliegenden Wohnquartieren verwiesen, die Einwohnerzahl 	<ul style="list-style-type: none"> - Die vorgesehene Schließung des Marktes An der Salzrinne ist der Anlass für die Firma Aldi einen neuen Standort zu suchen. Die Schließung des Marktes ist jedoch nicht davon abhängig, dass der neue Standort errichtet wird. Die Schließung ist bereits beschlossen, da im Rahmen des Bestandes die aktuellen Anforderungen an die Warenpräsentation der Firma Aldi nicht mehr erfüllt werden und der Standort nicht erweiterbar ist, so dass der bestehende Standort nicht angepasst werden kann. Alternative wäre, dass die Firma Aldi nur noch den Standort an der Löderburger Straße betreibt. Die Schließung des Standortes hinterlässt keine wesentliche Lücke in der Nahversorgung, da nahezu 90% des fußläufigen Einzugsradius von 800 Meter durch den Markt Kaufland Hohenerxleber Straße und den Lidl-Markt an der 	
--	--	--	--	--	--

			<p>aus dem Nahbereich beträgt 2910 Personen. Aldi fungiert am Standort als Magnetanbieter und übernimmt an der Stelle momentan eine wichtige Nahversorgungsfunktion. (8.3.5., B). Ziel sollte sein, diesen Sonderstandort zu sichern, da dies so im EHZK formuliert ist. Das Plangebiet am Neumarkt liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereich der Stadt. Im EHZK wird als Entwicklungsziel festgelegt, dass die Bebauung und Ansiedlung von großformatigen Magnetbetrieben mit einer möglichst überörtlichen Ausstrahlungskraft zwingend anzustreben ist. Der Neumarkt ist die einzige größere Potentialfläche in der Innenstadt. Als Magneten werden ein großformatiger Modemarkt/Schuhfachmarkt, Elektrofachmarkt und/oder ein Drogeriemarkt angeführt. Gesamtstädtische Potenziale bestehen in Bezug auf fachmarkttypische Nutzungskonzepte aus den Bereichen Lebensmittel, Textilien, Schuhe, Spielwaren und Unterhaltungselektronik (8.3.2.). Der geplante Neubau des Aldi-Marktes ließe an der Stelle nur begrenzte Möglichkeiten für eine Ansiedlung von großformatigen Magnetbetrieben zu.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der REP Harz definiert unter 4.3.1. für einen Teil der Fläche das Vorranggebiet für Hochwasserschutz "Bode" (Z4, I). Diese sind zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen, vorgesehen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems sowie für die landschaftsorientierte Erholung zu erhalten (Z1). - Hinweise STp ZO Planungsregion Magdeburg: Am 19.04.2024 wurde der Sachliche Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg" (STp ZO) im Amtsblatt durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg öffentlich bekannt gemacht. - Hinweise Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans: Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Das Beteiligungsverfahren ist am 12.04.2024 abgelaufen. Der bisherige Verfahrensstand kann unter www.landesentwicklungsplan-st.de eingesehen werden. - Hinweise aus dem Raumordnungskataster: Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt entsprechend § 16 Abs.1 LEntwG LSA das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt und weist die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aller Ebenen und Bereiche im Land Sachsen-Anhalt nach. Auf Antrag werden die Inhalte des ROK für die Planung und Maßnahme bereitgestellt. Die Abgabe der Daten erfolgt kostenfrei in digitaler Form (Shape-Format, amtlichen Koordinatensystem ETRS 89 	<p>Wassertorstraße abgedeckt werden können.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diese Vorranggebiete entsprechen den festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Diese grenzen an das Plangebiet an und betreffen zwei kleine im Plan gekennzeichnete Randflächen außerhalb der überbaubaren Flächen. - Der Sachverhalt wurde in der Begründung aktualisiert. - Der Sachverhalt wurde in der Begründung aktualisiert. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	
--	--	--	--	--	--

			<p>UTM/ sechsstelliger Rechtswert).</p> <p>– Hinweis zur Datensicherung: Der obersten Landesentwicklungsbehörde obliegt gemäß § 2 Abs.2 Nr.4 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) die Führung des Amtlichen Raumordnungs-Informationssystems einschließlich des Raumordnungskatasters (ROK). Das von der obersten Landesentwicklungsbehörde geführte ROK weist gemäß § 16 Abs.1 LEntwG LSA die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aller Ebenen und Bereiche im Land Sachsen-Anhalt nach. Die Planungen und Maßnahmen der in § 16 Abs.2 Nr.1-15 LEntwG LSA genannten Bereiche sind somit zwingend im ROK zu führen. Eine erste Erfassung dieser raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Abstimmungspflicht gemäß § 13 Abs.1 LEntwG LSA. Zur sach- und fachgerechten Führung des ROK ist es darüber hinaus erforderlich, die oberste Landesentwicklungsbehörde vom Abschluss des jeweiligen Verfahrens sowie der Realisierung der Planung / Maßnahme in Kenntnis zu setzen. Hierzu ist mir das Datum der Genehmigung / Zulassung mitzuteilen. Soweit räumlich Änderungen im weiteren Verfahren nach seiner letzten Beteiligung vorgenommen wurden, bittet das Ministerium für Infrastruktur und Digitales um die Zustellung des gültigen Lageplans der Genehmigungs- / Zulassungsfassung. Des Weiteren ist abschließend die Anzeige der Realisierung für die Darstellung im ROK erforderlich.</p>	<p>– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Hinweise betreffen die Durchführung des Verfahrens. Sie bedürfen im Rahmen der Abwägung keiner Behandlung.</p>	
		17.06.2024	<p>– Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA): Der Bebauungsplan Nr.49/17 der Stadt Staßfurt wurde in den Jahren 2018 bis 2021 aufgestellt und 2021 rechtsverbindlich. So wurde die baurechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Einkaufszentrums mit dem Angebotsschwerpunkt Bekleidung geschaffen. Im aktuellen Bebauungsplan ist das Gebiet als Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum dargestellt. Dieses Planziel hat sich aufgrund von Wettbewerbsbedingungen und der Corona-Pandemie als nicht umsetzbar erwiesen. Zwischenzeitlich erfolgte die Nutzung des Plangebiets als Fest- und Zirkusplatz. Bereits in den Voruntersuchungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ergab sich der Wunsch nach der Erhaltung des Festplatzes. Diese bedarf einer Umsetzung im Bebauungsplan. Der Geltungsbereich beträgt ca.1,94 ha. Für den Festplatz wird nicht die gesamte Fläche des Bebauungsplans benötigt. Auch eine im westlichen Teil der Fläche befindliche abgebrannte Spielhalle ist zur Nachnutzung vorgesehen. Das Interesse des Einzelhandels an einer Ansiedlung am zentral und gut verkehrlich angeschlossenen Standort im zentralen Versorgungsbereich konzentriert sich auf die Warenanbieter im Lebensmitteleinzelhandel. Um den Festplatz zu erhalten und für Zirkusvorstellungen auch zukünftig Flächen am Neumarkt vorzuhalten, kann ein Lebensmitteldiscountmarkt westlich der Tankstelle auf der Fläche der ehemaligen Spielhalle angesiedelt werden. Als Warenanbieter ist die Firma Aldi vorgesehen. Der bisherige Standort "An der Salzrinne" in Staßfurt soll in eine zentralere Lage am Neumarkt verlagert werden. Das planerische Konzept für den Standort enthält neben dem geplanten Markt mit etwa 1.055 qm Verkaufsfläche die Ansiedlung eines Cafes am</p>	<p>– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</p>	kein Beschluss erforderlich

		<p>sorgung der Bevölkerung nicht gefährden dürfen, mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen sind, durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen dürfen. In der Begründung zur Satzung wurde sich mit allen Punkten des Z48 ausführlich auseinandergesetzt, insbesondere die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wurde hinreichend betrachtet und schlüssig begründet. Durch 4.1.2. im LEP LSA ist für kleine, am Rand des Plangebiet liegende Teile das Vorranggebiet für Hochwasserschutz "Bode" definiert (4.2.1. LEP LSA). Diese sind zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen, vorgesehen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten (Z121). Der REP Harz definiert unter 4.3.1. für identische Teile der Fläche das Vorranggebiet für Hochwasserschutz "Bode" (Z4, I). Die betroffenen Kleinstflächen befinden sich gemäß der Begründung zur Satzung außerhalb überbaubarer Flächen. Laut der Stellungnahme des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt vom 07.05.2024 kann das Einvernehmen zu der Planänderung hergestellt werden. Die Hinweise in der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 17.05.2024 zu Überschwemmungsgebieten sind zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis zum STp ZO Planungsregion Magdeburg: Am 19.04.2024 wurde der Sachliche Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg" (STp ZO) im Amtsblatt durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg öffentlich bekannt gemacht. - Hinweis zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans: Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Das Beteiligungsverfahren ist am 12.04.2024 abgelaufen. Der bisherige Verfahrensstand kann unter www.landesentwicklungsplan-st.de eingesehen werden. - Hinweis zur Datensicherung: Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (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 Bekannt- 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Dies wurde in der Begründung aktualisiert. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Ein Hinweis darauf wurde in die Begründung aufgenommen. - Die Hinweise betreffen die Durchführung des Verfahrens. Sie bedürfen im Rahmen der Abwägung keiner Behandlung. 	
--	--	--	---	--

			<p>machung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis: Das Plangebiet am Neumarkt liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereich der Stadt. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Staßfurt wird für den Standort Neumarkt/Lehrter Straße als Entwicklungsziel festgelegt, dass die Bebauung und Ansiedlung von großformatigen Magnetbetrieben mit einer möglichst überörtlichen Ausstrahlungskraft zwingend anzustreben ist. Der Neumarkt ist die einzige größere Potentialfläche in der Innenstadt. Als Magneten werden ein großformatiger Modemarkt/Schuhfachmarkt, Elektrofachmarkt und/oder ein Drogeriemarkt angeführt. Gesamtstädtische Potenziale bestehen in Bezug auf fachmarkttypische Nutzungskonzepte aus den Bereichen Lebensmittel, Textilien, Schuhe, Spielwaren und Unterhaltungselektronik (8.3.2.). Der geplante Neubau des Aldi-Marktes ließe an der Stelle nur begrenzte Möglichkeiten für eine Ansiedlung von großformatigen Magnetbetrieben zu. Eine Abwägung hierüber obliegt der Stadt Staßfurt. - Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Der Sachverhalt ist bekannt. Es wurde mehrere Jahre erfolglos versucht, Modemärkte oder andere Magnetanbieter für den Standort Neumarkt zu interessieren. Die Planungsabsicht hat sich aufgrund der allgemeinen Tendenzen des Einzelhandelsentwicklung als nicht umsetzbar erwiesen. Weiterhin ist festzustellen, dass der Lebensmittelmarkt nur eine Teilfläche der Fläche einnimmt, die für den Modemarkt vorgesehen war. Der verbleibende Teil soll weiterhin als Festplatz genutzt werden. Das Planungsziel der Ansiedlung eines Magnetanbieters wird somit nicht grundsätzlich verbaut. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	
2.15.	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH	23.04.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Nach der Durchsicht der Unterlagen wurde festgestellt, dass sich im Planungsbereich keine Versorgungsanlagen befinden, weshalb 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich
2.16.	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg	30.04.2024	<ul style="list-style-type: none"> - 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. In der Sitzung der Regionalversammlung am 13.03.2024 hat diese des Weiteren mit Vorlage RV06/2024 eine erneute Auslegung zum 4.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung wird im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt (16.04.2024) sowie auf der Internetseite der Regionalen Planungsgemeinschaft bekannt gegeben. Die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung erfolgt vom 29.04.-31.05.2024. 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 raum- 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Angaben zum aktuellen Stand der Regionalplanung wurden aktualisiert. 	kein Beschluss erforderlich

		<p>bedeutsamer 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 (S.161 ff.) sowie auf der Internetseite der RPM. 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" (STP ZO) wurde durch die Regionalversammlung in der Sitzung am 28.06.2023 (Beschluss RV07/2023) beschlossen. Am 13.03.2024 hat die Regionalversammlung über die Erfüllung der Auflagen aus dem Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales als oberste Landesentwicklungsbehörde vom 16.10.2023 zum STP ZO beschlossen (RV03/2024). Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt vom 16.04.2024 des Landes Sachsen-Anhalts. Im Anschluss an die Bekanntmachung handelt es sich nicht mehr um einen in Aufstellung befindlichen Raumordnungsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemäß § 4 Raumordnungsgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter anderem die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Zu den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung zählen die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung. Gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 ROG erfolgt eine regionalplanerischen Stellungnahme über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen durch die RPM ausschließlich zu in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung. - Das Plangebiet befindet sich gemäß des 4.Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg (REP MD) in einem Vorranggebiet für Hochwasserschutz "Bode", somit handelt es sich hierbei um ein in Aufstellung befindliches Ziel 6.1.2-3. Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten. 4.Entwurf REP MD, Ziel 6.1.2-2 Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung gemäß § 3 Abs.2 ROG. Sie sind verbindliche Vorgaben in Form 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Dies ist nicht zutreffend bzw. trifft nur auf zwei untergeordnete und im Plan gekennzeichnete Teilflächen außerhalb der überbaubaren Flächen zu. Die Abgrenzung der Vorranggebiete für den Hochwasserschutz auf der Karte des 4. Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg stimmt nicht mit der textlichen Festsetzung des Zieles Z6.1.2-3 überein. Dieses legt ausdrücklich fest, dass die Überschwemmungsbereiche am Gewässer Bode 	
--	--	--	---	--

			<p>von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Für sie besteht gemäß § 4 Abs.1 ROG eine Beachtungspflicht. Das Ziel ist dem LEP LSA 2010 entnommen und wird durch weitere Flußniederungen und Auenbereiche ergänzt. Die regionalplanerische Festlegung zum Hochwasserschutz leitet sich darüber hinaus vom Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) ab, wonach die Bewertung des Hochwasserrisikos der genannten Gewässer und deren mit einem Hochwasserereignis einhergehenden Gefahren, der Vulnerabilität der Raumnutzung und ihrer Schutzbedürftigkeit gegenüber Überschwemmungen zu prüfen sind. Diese Prüfung und Bewertung der Hochwasserrisiken erfolgte durch das Landesamt für Hochwasserschutz Sachsen-Anhalt (LHW LSA) 2011 bzw. 2018 und bilden u.a. die Grundlage für die Festlegung der Vorranggebiete. Die Festlegung verfolgt das Ziel hochwasserbedingte nachteilige Folgen auf die Kriterien menschliche Gesundheit, Umwelt, Kulturerbe und wirtschaftliche Tätigkeit sofern möglich auszuschließen oder zu verringern. Folglich sind die Vorranggebiete für Hochwasserschutz auch in Ortslagen und baurechtlich gesicherten Bereichen zur Hochwasservorsorge festgelegt und dargestellt. Von der Festlegung eines Vorranggebiets werden die Nutzungsmöglichkeiten von rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt (Bestandsschutz).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach Auffassung der RPM sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes/Sachlichen Teilplanes Energie mit dem Vorhaben vereinbar. Teilplanes Energie handelt, wird darauf hingewiesen, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können. - 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. 	<p>als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz festgelegt wird. Gemäß der Begründung zu Ziel 6.1.2-3 zu 1. wurden die Vorranggebiete auf Grundlage festgesetzter Überschwemmungsgebiete und der Hochwassergefahren- und Risikokarten des LHW für Hochwasser mit hoher und mittlerer Wahrscheinlichkeit festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich bis auf kleine Teilflächen außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete und außerhalb der Gebiete, die bei einem Hochwasser mit hoher oder mittlerer Wahrscheinlichkeit überflutet werden. Da die textliche Festsetzung eine deutlich höhere Präzision aufweist als die Kartendarstellung im Maßstab 1:100.000, wird auf die textliche Festsetzung Bezug genommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. 	
2.17.	Salzlandkreis	17.05.2024	<ul style="list-style-type: none"> - untere Landesentwicklungsbehörde: Ziele der Raumordnung - Der Planentwurf unterliegt der Vorlagepflicht nach § 13 Abs.1 LEntwG LSA2 bei der obersten Landesentwicklungsbehörde. Die landesplanerische Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde gemäß § 13 Abs.2 LEntwG LSA i.V.m. § 2 Abs.2 Nr.10 LEntwG LSA ist im weiteren Bauleitplanverfahren 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. - Planungsgrundsätze, Planungsgebot und Verhältnis zum Flächennutzungsplan: Der Bebauungsplan Ursprungsplan Nr.49/17 "Modelfachmarktzentrum Neumark/Lehrter Straße" der Stadt Staßfurt wurde am 20.09.2021 rechtskräftig. Das mit dem Ursprungsplan verfolgte Planungsziel zur Ansiedlung eines Bekleidungs-Fachmarktes wird seitens der Stadt Staßfurt verworfen, da die Ansiedlungsvoraussetzungen dafür als nicht mehr gegeben angesehen werden. Das Unternehmen Aldi hat Interesse 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

			<p>bekundet, den bisherigen Marktstandort (<800m² Verkaufsfläche (VF)) in Staßfurt "An der Salzrinne" (Nachnutzung als Getränkemarkt vorgesehen) in die zentralere Lage am "Neumarkt" zu verlagern und zu vergrößern (ca.1.055 m² VF). Demzufolge sowie zur Sicherung des "Neumarktes" als Fest- und Zirkusplatz und zur Errichtung eines Cafes am Boderadweg (Empfehlung des ISEK Staßfurt 2035+) soll der Urplan namentlich (nunmehr als Bebauungsplan "Neumarkt/Lehrter Straße" bezeichnet) und auf einer Fläche von rd.1,94ha innerhalb des unverändert fortbestehenden Geltungsbereiches wie folgt geändert werden: Festsetzung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Gastronomie auf 7.811m², Festsetzung der max. Verkaufsfläche von 1.070m² für Discountmarkt, Festsetzung eines Sondergebietes Tankstelle auf 3.856m², Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche Festplatz auf 7.459m², Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche auf 283m². Bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr.49/17 stehen die Belange einer geordneten innerstädtischen Entwicklung des zentralen Standortes im Vordergrund. Der Geltungsbereich der 1.Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1,94ha. Die Aufstellung der Änderungsplanung erfolgt in Zusammenhang mit der Aufstellung des gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Staßfurt. Gemäß § 1 Abs.3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>– 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. Für die Stadt Staßfurt existiert ein vom Stadtrat beschlossenes Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK-Staßfurt 2035+, Stand 05/2023). Darin wurde der Standort als "Handlungsfeld Städtebau und Freiraum" beleuchtet. Des Weiteren existiert ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt (Stand März 2018). Darin wurde die "... funktionale Einbindung des Neumarktes in den zentralen Versorgungsbereich..." als ein Entwicklungsziel formuliert. Neben den informellen Konzepten basieren die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen im Übrigen auf einem wirksamen FNP. 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 (TFNP) fort, sofern Gemeinden in ihrem Gebiet oder Bestand geändert werden. Entsprechend beruhen die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen auf dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt (rechtswirksam seit 24.10.1994) einschließlich der rechtswirksamen Änderungen (insbesondere die 15.Anderung rechtswirksam seit 20.02.2019, die parallel zur Aufstellung des Urplanes erfolgte). Bezugnehmend auf die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Staßfurt am 18.12.2020 strebt die Stadt Staßfurt in absehbarer Zeit die Aufstellung eines FNP für das gesamte Gemeindegebiet an. Der Entwurf des in Aufstellung be-</p>	<p>– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</p>	
--	--	--	---	---	--

		<p>findlichen gesamtgemeindlichen FNP der Stadt Staßfurt lag dem Salzlandkreis im April 2024 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB zur Stellungnahme vor. Im Entwurf ist der Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel" (westlicher Bereich) sowie als Gemeinbedarfsfläche (nordöstlicher Bereich) dargestellt. Bezugnehmend auf die Angaben in der Begründung erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49/17 "Neumarkt/Lehrter Straße" parallel zur Neuaufstellung des gesamtgemeindlichen FNP.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemäß § 1 Abs.3 Satz 2 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. In diesem Fall unterliegt der vorzeitige Bebauungsplan gem. § 10 Abs.2 BauGB der Genehmigungspflicht des Salzlandkreises als höhere Verwaltungsbehörde. - Bezugnehmend auf die Angaben in der Begründung soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Mit der Voraussetzung des Tatbestandsmerkmals der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs.1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Planungsrechtlich ist die Fläche dem Innenbereich zuzuordnen. So ist die Maßnahme als Wiedernutzbarmachung und als Nachverdichtung im Sinne der Planungsleitlinie nach § 1 Abs.6 Nr.4 BauGB zu beurteilen. Die in der vorliegenden Planung festgesetzte Grundfläche i.S.d. § 19 Abs.2 BauNVO beträgt weniger als 20.000m², so dass auch der in § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB geforderte Tatbestand erfüllt ist. Die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird als angemessen erachtet. Eine städtebauliche Erforderlichkeit der hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung ist m.E. entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB gegeben. - Gemäß § 10 Abs.1 BauGB beschließt die Gemeinde den Bebauungsplan als Satzung. Unter Bezugnahme auf § 8 Abs.2 Satz 1 KVG LSA sind die Gemeinden verpflichtet, Satzungen - also auch Bebauungspläne der Kommunalaufsichtsbehörde mitzuteilen. Durch die Mitteilung soll die Kommunalaufsichtsbehörde in die Lage versetzt werden, ihre Aufsichtsfunktion gemäß § 43 ff. KVG LSA wahrzunehmen. Entsprechend ist der Bebauungsplan als Satzung nach der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs.3 BauGB (einschließlich Nachweis über den Satzungsbeschluss, Satzungsurkunde und Nachweis der ortsüblichen Bekanntmachung) der Kommunalaufsichtsbehörde des Salzlandkreises mitzuteilen. - Planunterlagen / 3.1 Planteil A - Planzeichnung und Planzeichenerklärung: Die Planzeichnung entspricht überwiegend den Vorschriften der PlanZVs. Der gewählte Maßstab von M1:1000 entspricht nicht dem des Urplanes. Grundsätzlich wird empfohlen bei Änderungen von Bauleitplänen den Maßstab des Ursprungsplanes aufzugreifen. Damit wird bezweckt, dass für die Öffentlichkeit eindeutig erkennbar ist, dass im Bereich der Änderung tatsächlich der Urplan geändert wird. Sofern die Lesbarkeit der Änderungsplanung 	<ul style="list-style-type: none"> - Da es sich um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB handelt, darf dieser vom wirksamen Flächennutzungsplan abweichen, ohne dass es sich dabei um einen genehmigungspflichtigen vorzeitigen Bebauungsplan handelt. Eine Genehmigung ist nicht erforderlich. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die Hinweise betreffen Fragen des Verfahrens. Im Rahmen der Abwägung bedürfen sie keiner Behandlung. - Der Maßstab von 1:1000 wurde als ausreichend erachtet, die Festsetzungen rechtseindeutig einzutragen. Eine Empfehlung des Gesetzgebers bei Änderungen eines Bauleitplanes den ursprünglichen Maßstab beizubehalten, ist nicht bekannt. 	
--	--	--	---	--

			<p>nicht beeinträchtigt ist, ist ein Abweichen der Darstellung vom Maßstab des Urplanes m.E. unschädlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wird empfohlen, für die Planzeichenerklärung die Rechtsgrundlage nach § 2 Abs.4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV hinzuzufügen. - Zur eindeutigen Unterscheidung der dargestellten Geltungsbereiche wird empfohlen, die genauen Bezeichnungen der jeweiligen Bebauungspläne in der Planzeichenerklärung konkretisierend zu ergänzen. - Sofern im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, gilt § 23 Abs.5 BauNVO. Diesbezüglich sollte geprüft werden, ob Nutzungskonflikte insbesondere mit der Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB bestehen. Gegebenenfalls sollten die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche in Bezug auf § 23 Abs.5 BauNVO konkretisiert werden. - 3.2 Planteil B - Textliche Festsetzungen: Die textlichen Festsetzungen (TF) müssen uneindeutig und städtebaulich begründet sein. Doppelfestsetzungen sind zu vermeiden. Zur Abgrenzung verschiedener textlicher Festsetzungen sollten diese durch eine Nummerierung voneinander abgegrenzt werden. Es wird empfohlen, die TF wie folgt zu strukturieren, z.B. I Planungsrechtliche Festsetzungen, 1. Art der baulichen Nutzung, 2. Maß der baulichen Nutzung, 3. ... usw. II Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA, III Kennzeichnungen (§ 9 Abs.5 BauGB), IV Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs.6 und 6a BauGB), V Hinweise. - Ergänzend zu den zeichnerisch dargestellten Kennzeichnungen (§ 9 Abs.5 BauGB) und nachrichtlichen Übernahmen und Vermerken (§ 9 Abs.6 und 6a BauGB) wird empfohlen, diese ergänzend verbal zu formulieren und im Teil B unter Punkt III (Kennzeichnungen) bzw. unter Punkt IV Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke aufzunehmen. - 3.3 Verfahrensvermerke: Verfahrensvermerke sind auf dem Plan darzustellen. Sofern der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.3 Satz 2 BauGB vor dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan Rechtskraft erlangen soll, ist 	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist nicht erkennbar, dass ein 2.Halbsatz des Abs.5 des § 2 der PlanZV eine Rechtsgrundlage für die Planzeichenerklärung beinhaltet. Rechtsgrundlage bildet Abs.4 des § 2 der PlanZV. - Es ist lediglich der unverändert fortgeltende Teil des Bebauungsplanes Nr.49/17 in seinen Abgrenzungen verzeichnet. Gemäß der Bezeichnung der Planung handelt es sich um eine 1.Änderung dieses Planes. Die Bezeichnung wurde ergänzt. - In § 23 Abs.5 BauNVO ist geregelt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Anlagen die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Eine Festsetzung nach § 9 Abs.25a BauGB stellt eine solche andere Festsetzung des Bebauungsplanes dar. Sie entzieht damit die umgrenzte Fläche der Zulässigkeit von Nebenanlagen insbesondere dann, wenn die Bepflanzung vollflächig vorzunehmen ist. Eier weiteren Festsetzung bedarf es hierfür nicht. - Der Planteil B umfasst vorliegend ausschließlich textliche Festsetzungen und weder eine örtliche Bauvorschrift noch Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen oder Vermerke. Da der Teil B als Satzung beschlossen wird, ist er nicht geeignet Hinweise aufzunehmen, dies ist unzulässig. - Grundsätzlich werden sowohl Festsetzungen als auch Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen entweder textlich oder zeichnerisch dargelegt. Doppelfestlegungen sind zu vermeiden. Insofern bedürfen die in die Planzeichnung aufgenommenen Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen keiner gesonderten Darlegung im Text Teil B. Insofern aus in den gekennzeichneten Bereichen oder aus den nachrichtlichen Übernahmen auf fachgesetzlicher Grundlage Einschränkungen resultieren, werden diese in der Begründung dargelegt. Nur wenn sich aus den fachgesetzlichen Grundlagen keine hinreichenden gesetzlichen Verpflichtungen ergeben, wie dies für den Schutz der Erkundungsbohrung erforderlich ist, bedürfen diese der Aufnahme in die textlichen Festsetzungen. Sie müssen dann auf Grundlage des BauGB festgesetzt werden und dürfen nicht nur nachrichtlich übernommen werden. - Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Er kann gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde. Ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB 	
--	--	--	---	--	--

		<p>dieser gemäß § 10 Abs.2 BauGB genehmigungspflichtig. In diesem Fall ist ein entsprechender Genehmigungsvermerk zwischen der Ausfertigung und der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs.3 BauGB in den Verfahrensvermerken einzufügen. Für Unterschriften und Siegel ist ausreichend Platz vorzuhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3.4 Begründung: Insgesamt stellt die Begründung zum Bebauungsplan die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung übersichtlich und nachvollziehbar dar. Auch die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durchaus plausibel und überzeugend begründet. - Hinweise: Den nördlichen Planänderungsbereich tangierend verlaufen als touristisch relevante Radwege trassengleich der Europaradweg R1 und der Boderadweg. Die mit den Planänderungen verfolgten Ansiedlungsabsichten für ein Cafe und eines Lebensmittelmarktes begünstigen erfahrungsgemäß die Attraktivität von Radwegen einerseits und andererseits können dadurch auch zusätzliche Einnahmen für diese Einrichtungen durch die Radfahrer generiert werden. - Hinsichtlich der bergbaurechtlichen Sachlage enthält die Begründung auf Seite 12, Punkt 3.4 unter Bezugnahme auf das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB), eine ausführliche Beschreibung der bergschadenskundlichen Situation im Plangebiet. Zur Überprüfung der Aktualität dieser Aussagen aus dem Jahre 2018 sollte das LAGB erneut im Planverfahren beteiligt werden. - untere Wasserbehörde / Schmutzwasserbeseitigung: Aus den Unterlagen geht hervor, dass ein Anschluss an das öffentliche Kanalsystem erfolgen soll. Die Anschlussbedingungen für Schmutzwasser sind mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu regeln. Hierzu ist im Vorfeld der Maßnahme beim zuständigen Zweckverband ein Entwässerungsantrag zu stellen. - Niederschlagswasserbeseitigung: Gemäß § 55 Abs.2 WHG soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Aus den Unterlagen geht hervor, dass das anfallende Niederschlagswasser über das städtische Netz in die Bode eingeleitet werden soll. Die Einleitung des Niederschlagswassers in die Bode ist erlaubnispflichtig. Nach § 8 Abs.1 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers der Erlaubnis. Benutzungen sind im Sinne des § 9 Abs.1 Nr.4 WHG das Einbringen und Einleiten von Stoffen in ein Gewässer. Es ist ein entsprechender Antrag für die Benutzung des Gewässers bei der unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises einzureichen. Das Regenwassermanagement verfolgt heute gleichzeitig mehrere Ziele. 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-A 102-2). 	<p>fällt nicht unter die Genehmigungspflicht nach § 10 Abs.2 BauGB.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. - Das Landesamt für Geologie und Bergwesen wurde erneut beteiligt. Die Angaben wurden aktualisiert. - Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz sind im Bestand für das abgebrannte Gebäude der Spielhalle und für die Tankstelle vorhanden. - Ein Anschluss an die Niederschlagswasserkanalisation ist im Bestand vorhanden. Inwieweit eine gesonderte Erlaubnispflicht besteht, ist im Bauantragsverfahren zu prüfen. Eine Versickerung ist im Plangebiet aufgrund möglicher Auswirkungen auf Bergschäden nicht vorzusehen. 	
--	--	---	---	--

		<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Starkregenrisikomanagement: Flächenvorsorge in Bezug auf zunehmende Starkregenereignisse hat Potential um zukünftige Risiken für Bebauungen zu minimieren. Bereits in der Planungsphase der vorliegenden Änderungsplanung kann durch Vorgaben für die detaillierte Planung und Gestaltung von Nutzungen, den Risiken für Anwohner und Bauwerke erfolgreich begegnet werden. Um einen ordnungsgemäßen Wasserabfluss zu gewährleisten, müssen bei der weiteren Planung Gefahren für das Schutzgut Wasser, Anwohner und Bausubstanz mittels Starkregenkonzept berücksichtigt werden. Eine wassersensible Stadt/ Gemeinde dient unter anderem der Minderung der Risiken durch Überflutungen aus Starkregen sowie sommerlicher Hitzeperioden. Insbesondere in dicht besiedelten Innenstadtquartieren sorgt die Verdunstung von anfallendem Regenwasser für ein besseres Mikroklima. In der Stadt gespeichertes Wasser kann zudem die Belastung von Gewässern durch Mischwasserüberläufe und Regenwassereinleitungen minimieren. Eine gezielte Regenwasserbewirtschaftung fördert außerdem die Grundwasserneubildung. - Überschwemmungsgebiet: Teile des Plangebietes (Gemarkung Staßfurt, Flur 5, Flurstück 53.) befinden sich im Überschwemmungsgebiet der Bode. Gesetzliche Grundlage für das Bauen im Überschwemmungsgebiet ist § 78 Abs.4 WHG. Nach § 78 Abs.5 Nr.1 WHG kann auf Antrag von dieser Bestimmung eine Ausnahme erteilt werden. Es ist in Überschwemmungsgebieten verboten, bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern. Auf Antrag kann von dieser Bestimmung eine Ausnahme erteilt werden, wenn das Vorhaben a. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, b. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, c. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und d. hochwasserangepasst ausgeführt wird. Zu den Punkten a bis d ist im Rahmen des Antrages gutachterlich Stellung zu nehmen. Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind darzulegen. Einem entsprechenden formlosen Antrag auf Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde sind Antragsunterlagen, wie auf der Homepage des Salzlandkreises ersichtlich, beizufügen. - Die untere Immissionsschutzbehörde stellt fest, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände gegen den vorliegenden Planentwurf bestehen. Gegebenenfalls ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren für den anzusiedelnden Aldi-Markt eine Schallimmissionsprognose notwendig. - Der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises (KWB) führt aus, dass sichergestellt sein muss, dass jedes Grundstück bzw. jeder Sammelplatz für Abfälle mit einem 3-achsigen Entsorgungs- 	<ul style="list-style-type: none"> - Ein Starkregenkonzept liegt für das Stadtgebiet nicht vor. Die Hinweise der Behörde sind allgemeiner Natur. Aufgrund der planerischen Zielsetzungen der Stadt Staßfurt weist das in zentraler Lage der Stadt befindliche Gebiet keine Eignung zur Lösung von Fragen der Niederschlagswasserrückhaltung für das Stadtgebiet auf. - Die Teile des Plangebietes, die sich im Überschwemmungsgebiet der Bode befinden, wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Hierbei handelt es sich um kleine Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen. Eine bauliche Nutzung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Sachverhalt bedarf daher keiner Behandlung im Bebauungsplanverfahren. Für die Flächen, die in Bereichen liegen, die bei Extremereignissen überschwemmungsgefährdet sind, wird empfohlen, die Höhe des Erdgeschossfußbodens oberhalb der Höhe des möglichen Extremereignisses auszuführen. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Hinweis betrifft die Bauplanung für Vorhaben im Plangebiet. Er bedarf im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan keiner Behandlung. 	
--	--	--	--	--

		<p>fahrzeug 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 114-6018 i.V.m. RASI 06 Bild 58 ein Wendekreis für die Befahrung von Entsorgungsfahrzeugen (3-achsig, Länge 10m) einzuplanen. Um die Entsorgung zukünftig sicherzustellen, ist die jeweils gültige Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Fachdienst Gesundheit stimmt den Unterlagen nach Gesundheitsverträglichkeitsprüfung gemäß dem § 6 GDG LSA unter der Maßgabe zu, soweit sichergestellt ist, dass es zu keinen schädlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser, Klima und Luft sowie Kultur und Sachgüter kommt. - Anregungen für die Umsetzung des Bebauungsplanes: Neu verlegte Trinkwasserleitungen bzw. wieder in Betrieb genommene sind entsprechend § 11 Abs.1 und 2 TrinkwV in Verbindung mit §§ 37 und 38 IfSG beim Fachdienst Gesundheit des Salzlandkreises spätestens 4 Wochen vor Inbetriebnahme des Objektes anzuzeigen. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 13 TrinkwV nach den anerkannten Regeln der Technik und nur von Fachfirmen errichten zu lassen. Dabei sind besonders die Regelungen der DIN1988 "Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen", das DVGW Arbeitsblatt W 263: 2022 "Hygiene in der Wasserversorgung bis zur Übergabestelle an die Trinkwasser-Installation" sowie das DVGW Arbeitsblatt W551 zu beachten. Warmwasseranlagen müssen so betrieben werden, dass eine gesundheitsgefährdende Vermehrung von Legionellen vermieden wird. Der Betreiber von Großanlagen zur Trinkwassererwärmung, die Trinkwasser im Rahmen einer öffentlichen Tätigkeit abgeben, hat das Trinkwasser jährlich entsprechend § 31 Abs.1 und 2 TrinkwV und dem DVGW-Arbeitsblatt W551 auf den Parameter Legionella spec. untersuchen zu lassen. Die erste Untersuchung auf den Parameter Legionella spec. hat bei neu in Betrieb genommenen Wasserversorgungsanlagen gemäß § 31 Abs.4 TrinkwV innerhalb von 3 bis 12 Monaten nach der Inbetriebnahme zu erfolgen. - 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. - Die Prüfung auf Kampfmittelverdachtsflächen hat ergeben, dass sich im Plangebiet entsprechend der zur Verfügung stehenden Kampfmittelbelastungskarte (Stand 2022) derzeit 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 ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz aus- 	<ul style="list-style-type: none"> - Gemäß § 4 Abs.2 Satz 3 BauGB sollen sich die Behörden in ihrer Stellungnahme auf ihren Aufgabenbereich beschränken. Es ist nicht erkennbar, dass dem Gesundheitsamt die Aufgabe der Überwachung der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser, Klima und Luft sowie Kultur und Sachgüter obliegt. Erhebliche, schädliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten. Die anderen Sachverhalte prüfen die jeweils zuständigen Behörden. - Der Sachverhalt betrifft keine in Bebauungsplänen zu regelnden Sachverhalte. Er bedarf im vorliegenden Verfahren keiner Behandlung. - Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung. Er ist über DIN-Vorschriften geregelt und bedarf keiner Behandlung im Rahmen der Bebauungsplanung. - Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. 	
--	--	---	---	--

			<p>geschlossen werden. Sollten bei der Durchführung von erdeingreifenden 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde liegt gegenwärtig noch nicht vor und wird unaufgefordert nachgereicht, sobald diese vorliegt. - Die unter Naturschutzbehörde, die untere Abfallbehörde, die untere Bodenschutzbehörde sowie der Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst äußern keine weiteren Hinweise. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Weitere Stellungnahmen gingen nicht fristgemäß ein. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	
		20.06.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Nachtrag des Fachdienstes Bauordnung und Hochbau / Anregungen und Hinweise der unteren Bauaufsichtsbehörde: In Bezug auf die Ausführungen auf S.10 der Begründung unter Punkt 3.1 wird aus bauordnungsrechtlicher Sicht darauf hingewiesen, dass aufgrund der vorzufindenden Eigentumsverhältnisse diese vor Einreichung des Bauantrages zu klären sind. Vor Erteilung einer Baugenehmigung sind die Eintragungen von Baulasten oder Grunddienstbarkeiten bezüglich der Zuwegung über private Wege erforderlich. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich die Abstandsflächen zwischen bestehenden baulichen Anlagen und geplanten baulichen Anlagen nicht überdecken dürfen. - Die textliche Festsetzung § 2 Abs.1 ist als Festsetzung nicht eindeutig und somit im bauaufsichtlichen Verfahren nicht klar anwendbar. - Ebenso mangelt es der textlichen Festsetzung § 1 Abs.3 zur eindeutigen Auslegung im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren der Rechtsgrundlage (§ 12 bzw. § 14 BauNVO). Die textlichen Festsetzungen sollten überarbeitet werden. - Im Bebauungsplan erfolgte die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen nach § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB. Den Rahmen für die straßenrechtlichen Festsetzungen liefern die Definitionen in § 2 StrG LSA und § 1 Abs.4 FStrG (hervorzuheben ist jeweils die Nr.1). (Nur) Die darin genannten Bestandteile gehören kraft Gesetzes zur jeweiligen gewidmeten Straße und können später straßenrechtlich gewidmet werden. Die Festsetzung 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Sachverhalte betreffen bauordnungsrechtliche Belange. Sie bedürfen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan keiner Behandlung. - Dies ist unzutreffend. Die offene Bauweise ist in § 22 Abs.2 BauNVO rechtseindeutig als Bauweise mit seitlichem Grenzabstand formuliert. Diese gilt im Plangebiet mit Ausnahme der Längenbegrenzung auf 50 Meter. Die Längenbegrenzung ist somit nicht anzuwenden. Insofern können auch Gebäude mit über 50 Meter Länge im Plangebiet zugelassen werden, wenn die Grenzabstände der offenen Bauweise eingehalten werden. - Dies ist unzutreffend. § 1 Abs.3 der textlichen Festsetzungen hat klarstellenden und hinsichtlich der Werbeanlagen einschränkenden Charakter. Gemäß § 14 Abs.1 Satz 2 BauNVO kann die Zulässigkeit von Nebenanlagen eingeschränkt werden. Hiervon wurde für Werbeanlagen Gebrauch gemacht. Deren Zulässigkeit wurde auf Betriebe, die im Plangebiet ihre Leistung erbringen, beschränkt. Stellplätze, Garagen und Zufahrten (§ 12 BauNVO) sowie andere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bleiben allgemein zulässig. Eine mangelnde Rechtseindeutigkeit ist für die Stadt Staßfurt nicht erkennbar. - Die Hinweise sind grundsätzlich zutreffend. Sie betreffen Sachverhalte, die in Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes zu klären und zu regeln sind. 	

			<p>von öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einem Bebauungsplan sichert noch nicht die straßenrechtliche Eigenschaft einer öffentlichen Straße. Hierzu ist immer auch eine Widmung gemäß § 6 StrG LSA erforderlich. Es wird an dieser Stelle seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde darauf hingewiesen, dass die Grundstücke der dargestellten Straßenverkehrsfläche sich im privaten Eigentum befinden. Es ist sicherzustellen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch innerhalb der Geltungsbereiches gewahrt wird. Auszuschließen ist ein Ziel und Quellverkehr vom Kreisverkehr über den Festplatz zum geplanten Einkaufsmarkt und zurück. Des Weiteren ist ein reibungsloser Zu- und Abgangverkehr von der Lehrter Straße sicher zu stellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinsichtlich der Ausführungen unter Punkt 3.8. der Begründung empfiehlt die untere Bauaufsichtsbehörde, im Bebauungsplan für die Planung in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten angemessene Festsetzungen für eine hochwasserangepasste Bauausführung zu treffen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Eine Festsetzung von Maßnahmen wird für Flächen, bei denen ein Risiko nur bei Extremhochwasser (HQ200) besteht, nicht als angemessen erachtet. Auf das Risiko wird hingewiesen. Es werden Empfehlungen zum Umgang mit dem Risiko gegeben. Da eine Gefährdung von Menschen bei der geringen Überflutungshöhe auszuschließen ist, obliegt es dem Bauherrn durch entsprechende Maßnahmen das Risiko zu minimieren. 	
2.18.	Stadtwerke Staßfurt GmbH	29.04.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Die Stadtwerke Staßfurt GmbH haben keine Einwände gegen die Durchführung dieser Planung. Im Planungsgebiet unterhält die Stadtwerke Staßfurt GmbH Mittelspannungskabel, Ortsnetz-kabel mit Hausanschlusskabel, Kabelverteilerschränke sowie Fernmeldekabel. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich
2.19.	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG	22.04.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Die geplante Maßnahme berührt keine Anlagen in Zuständigkeit der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG / des Wasserversorgungszweckverbandes im Landkreis Schönebeck (WZV). 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben. 	kein Beschluss erforderlich
2.20.	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH	22.04.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Die TWM unterhält keine Anlagen im ausgewiesenen Planungsgebiet. Es bestehen daher keine Einwände gegen das Vorhaben. - Über die Lage der örtlichen Versorgungsanlagen wird gebeten sich beim Wasser- und Abwasserzweckverband "Bode-Wipper" zu informieren. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Wasser- und Abwasserzweckverband "Bode-Wipper" wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. 	kein Beschluss erforderlich
2.21.	Wasser- und Abwasserzweckverband "Bode-Wipper"	07.05.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Trinkwasser: Die Zuführungsleitung für die Tankstelle und ehemalige Spielhalle ist als PE-Leitung in der Nennweite DN50 ausgeführt. Der Wasserzähler Q3 2,5 für die ehemalige Spielhalle ist in einem Wasserzählerschacht angeordnet. Dieser befindet sich im Grünstreifen im Bereich der Lehrter Straße. Der weitere Verlauf der Trinkwasserleitung auf dem Grundstück ist dem Verband nicht bekannt. Der Schacht und die weiterführende Leitung sind Bestandteil der Kundenanlage. Da sich der Schacht und die weiterführende Leitung auf fremden Grundstücken befindet, sollte vorab die Eintragung einer Dienstbarkeit geprüft werden. Aufgrund der geplanten Änderung der Kundenanlage, macht sich eine Überprüfung der Nenngröße des Wasserzählers erforderlich. Dies erfolgt auf Grundlage der vom Eigentümer vorzulegenden Antragsunterlagen. Dazu ist der Wasserversorgungsantrag des Verbandes zu verwenden. - Löschwasser: Der Wasser- und Abwasserzweckverband "Bode-Wipper" hat die Aufgabe, die Bevölkerung und Gewerbe- und Industriebetriebe mit einwandfreiem Trinkwasser zu versorgen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich

		<p>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. Nahe liegende Hydranten befinden sich in der Lehrter Straße, Neue Zwingerstraße sowie Kottenstraße. Die Lage ist beigefügtem Bestandsplan zu entnehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Hydranten wurden aktuell vor Ort geprüft und nachfolgende Durchflussmengen gemessen: Hydrant, Durchfluss, Staudruck, Nennweite Hauptleitung; H380, 95m³/h, 4,2bar, DN100; H476, 92m³/h, 4,1bar, DN100; H478, 93m³/h, 4,2bar, 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. - Schmutzwasser: Die im angefragten Geltungsbereich befindliche ehemalige Spielhalle ist zentral angebunden. Der weitere Verlauf der Schmutzwasserleitung bis zur ehemaligen Spielhalle ist dem Verband nicht bekannt. Analog zum Trinkwasser sollte vorab geprüft werden, ob die Schmutzwasserleitung auf fremden Grundstücken durch Eintragung einer Dienstbarkeit abgesichert ist. Innerhalb der Lehrter Straße verläuft eine Schmutzwasserdruckleitung der Nennweite DN150. Bei Herstellung eines neuen Grundstücksanschlusses macht sich die Errichtung eines Pumpwerkes auf dem Grundstück erforderlich. Bei Änderung bzw. Neuerrichtung der Kundenanlage macht sich die Einreichung von Antragsunterlagen erforderlich. Dazu ist der Entwässerungsantrag des Verbandes zu verwenden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. - Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. 	
--	--	--	---	--