



Gemeinde Barleben
- Bauamt-
Ernst-Thälmann-Str.22
39179 Barleben

Ihr Zeichen:

Ihr Schreiben:
23.07.2018

Unser Zeichen:
I/ 54.53.1 /2018

Datum:
01.08.2018

Stellungnahme – Vorentwurf BPL Nr. 34 „für die im südlichen Bereich der Rothenseer Straße – östlich der Großen Sülze gelegene ehemalige Badeanstalt in der Ortschaft Barleben“

Sehr geehrte Fr. Eckert,

seitens des Verbandes bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die Gemeinde Voraussetzungen für Maßnahmen, die im Sinne der Zielsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie zur Verbesserung des ökologischen Zustandes der Großen Sülze einschließlich der angrenzenden stehenden Gewässer und damit zur Aufwertung des Schutzgutes Wasser führen.

Mit freundlichem Gruß

K ö p p e
Geschäftsführerin

Landkreis Börde

Der Landrat

Fachbereich 1
FD Kreisplanung

Ihr Zeichen/Nachricht vom:

Mein Zeichen/Nachricht vom:
2018-02776-bf

Datum:
29.08.2018

Sachbearbeiter/in:
Frau Frede

Haus / Raum:
E2-309.0

Telefon / Telefax:
03904/72406246
03904/724056613

E-Mail:
birgit.frede@boerdekreis.de

Besucheranschrift:
Bornsche Straße 2
39340 Haldensleben

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153
39331 Haldensleben

Telefonzentrale:
03904 7240-0

Zentrales Fax:
03904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
landratsamt@boerdekreis.de

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

Sprechzeiten:
Di. 08:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 18:00 Uhr
Do. 08:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 16:00 Uhr
Fr. 08:00 Uhr - 11:30 Uhr

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
BIC: **NOLADE21HDL**
IBAN: **DE30 8105 5000 300 3002**

Deutsche Kreditbank
BIC: **BYLADEM1001**
IBAN: **DE19 1203 0000 0000 7637 63**



Landkreis Börde • Postfach 100153 • 39331 Haldensleben

Frede

BB	Stellv. BM	JU	UB	BA	SV	HA	FI	RB	GV	
				X					ORM B	-
WW				Gemeinde Barleben		Stil	Soort		OSM E	
Lfd. Nr.	4705		Datum		31. AUG. 2018				OBM M	
BU	AE	SN	ALB	z. B.	z. K.	Ant. IV	Ant. BV			

31.08.18

Gemeinde Barleben
Bauamt
Ernst-Thälmann-Straße 22
39179 Barleben

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 34 "für die im südlichen Bereich der Rothenseer Straße - östlich der Großen Sülze gelegene ehemalige Badeanstalt" im OT Barleben
- TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Bauherr: Gemeinde Barleben Bauamt
Ernst-Thälmann-Straße 22
39179 Barleben

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Barleben	16	59/2
Barleben	16	71/7
Barleben	16	71/8
Barleben	16	79/10
Barleben	16	79/11
Barleben	16	79/12
Barleben	16	739/79

Im o.g. Planverfahren wurde der Landkreis Börde als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Folgende Unterlagen wurden eingereicht:

- Vorentwurf Planzeichnung, Maßstab 1:1000 einschl. Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärung
- Begründung

Seitens des Landkreises wird mit folgenden Hinweisen und Anregungen Stellung genommen.

Fachdienst Kreisplanung

Raumordnung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl LSA Nr. 6/2011, S. 160) und die konkreten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg (beschlossen am 17.05.2006, am 29.05.2006 genehmigt und am 30.06.2006 bekanntgemacht (außer Teilplan Wind, der durch Urteil des BVerwG 2016 außer Kraft gesetzt wurde).

Der Regionale Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg befindet sich zurzeit in Neuaufstellung.

Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Hierzu wird auf die Beachtung der Stellungnahmen der obersten Landesentwicklungsbehörde und der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg verwiesen.

Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde Barleben weist im Geltungsbereich des Planentwurfes ein Landschaftsschutzgebiet einschl. einer zweckgebundenen Verkehrsfläche aus. Damit verfolgt die Gemeinde Barleben das Ziel den Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen (Wohnnutzung) und die Widmung der Flächen östlich der Großen Sülze für die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

Nach der Kommentierung des BauGB (Söfker Rn. 155) ist der § 9 Abs. 1 Nr. 20 die Grundlage für Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Festsetzungsmöglichkeit hat eine eigenständige städtebauliche Funktion. Sie steht im Zusammenhang mit den Aufgaben der Bauleitplanung, nicht nur die bauliche, sondern auch die sonstige Nutzung zu regeln (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Ob eine Planung i.S. des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist, hängt im Übrigen nicht vom Gewicht der für oder gegen sie sprechenden privaten Interessen ab. Entscheidend ist allein das Vorliegen öffentlicher Belange zur Rechtfertigung der Planung. Fehlt es hieran, so fehlt es an der Erforderlichkeit (BVerwG Beschl. v. 11.5.1999 – 4 BN 15.99). Denn es muss unterschieden werden zwischen den Belangen, die die Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 begründen und zum Anlass genommen werden, eine Planung aufzugreifen, und der Frage, ob und inwieweit diese Belange sich ganz oder teilweise gegenüber entgegenstehenden Gründen nach Maßgabe des § 1 Abs. 7 (Abwägungsgebot) durchsetzen (Komm. BauGB Söfker/Runkel Rn. 32 ff).

Entsprechend der Begründung handelt es sich beim vorliegenden Planungsziel um einen gewichtigen öffentlichen Belang im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB.

Die durch die Entsiegelung und Aufwertung für das Schutzgebiet des Artenschutzes entstehende Aufwertung des Zustandes von Boden, Natur und Landschaft soll zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt an anderer Stelle verwendet werden.

Die Fläche des Flurstücks 79/12 ist bereits gemäß Verordnung des Landkreises Börde i.d.F. der Be-kanntmachung vom 21.09.2016 Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Ohre- und Elbeniederung“.

Ohne die Aufstellung eines B-Plans wäre eine Erweiterung, Nutzungsänderung oder Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet (auf dem Flurstück 79/12) zwar auch weiterhin nicht zulässig, der Bestandsschutz bleibt jedoch bestehen. Er würde auch bei einem Eigentümerwechsel nicht berührt werden.

Die in den Textlichen Festsetzungen für die Entwicklung des o.g. LSG festgelegten Maßnahmen beinhalten insbes. den Rückbau von baulichen Anlagen und Hochbauten jeglicher Art und die Entsiegelung der Oberflächenbefestigung für die Überlassung an die natürliche Sukzession (§ 1 Nr. 1-3).

Diese Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 2 BauGB jedoch erst nach dem Eintritt bestimmter Voraussetzungen (§ 3 Nr. 1-3) zulässig.

Für die derzeitige Grundeigentümerin, die gleichzeitig mit ihrem Ehepartner Bewohnerin des Grundstücks ist, soll ein personenbezogenes lebenslanges Bestandsrecht der Wohnnutzung festgesetzt werden. Dieses Bestandsrecht soll erlöschen bei Veräußerung, Umzug oder Ableben der Ehepartner. Eine Verfestigung der Wohnnutzung an diesem Standort durch Übergang auf folgende Generationen oder durch Veräußerung soll jedoch verhindert werden.

Die privaten Belange der Grundeigentümerin, die durch diese festgesetzten Maßnahmen in den Verwertungsmöglichkeiten für das Grundstück eingeschränkt wird, sind damit erheblich betroffen. Es handelt sich hier um eine unter den Schutz von Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz fallende und damit abwägungsbeachtliche Eigentumsposition.

Insofern wird darauf hingewiesen, dass dem Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB – die von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen – einer besonderen Bedeutung beizumessen ist.

Die Abwägungsbeachtlichkeit an sich, das jeweilige Gewicht der Belange und sonstige Abwägungsbeachtlichkeiten hat die Gemeinde in eigener Verantwortung zu prüfen und zu bewerten.

Im fortgeltenden Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Barleben ist das Plangebiet teilw. als Grünfläche mit der Überlagerung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Für den Ostteil des Geltungsbereiches ist eine Fläche für Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt. Entsprechend der Begründung Pkt. 2.3 S. 6 ist die Nachnutzung dieser Abbaufäche als Renaturierung durch Sukzession bestimmt.

Damit wäre das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Barleben hat zudem bereits am 06.07.2017 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den Geltungsbereich des o.g. B-Plans als Satzung beschlossen und am 03.11.2017 durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Allgem. Hinweis:

Im weiteren Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB ist der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den nach der Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen. Welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind ebenfalls bekannt zu machen.

Nach Urteil Bundesverwaltungsgericht vom 18.07.2013, Az: 4 CN 3/12 wird die Gemeinde verpflichtet, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren.

Sind diese Hinweise in der öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung nicht enthalten, so handelt es sich um einen beachtlichen Fehler. Dieser beachtliche Fehler führt zur Versagung des Planes.

Die letzte Änderung des BauGB (BGBl. 2017 Teil I Nr. 25 v. 12.05.2017) bezüglich der gemeinsamen Vorschriften zur Beteiligung gemäß § 4a BauGB ist zu beachten. Danach sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Um eine mit der Gemeinde abgestimmte Verlinkung auf das einzurichtende Landesportal zu erstellen, ist dem Landesverwaltungsamt unbedingt die aktuelle Internetadresse der Gemeinde, die mit Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen befasst ist, mitzuteilen, verbunden mit dem Hinweis, auf welche Internetseite die Verlinkung erfolgen soll (für den Fall, dass eine Verlinkung nicht über die Startseite der Gemeinde, sondern eine andere Seite erfolgen soll).

Fachdienst Bauordnung

Bauaufsicht/ Brandschutz

Keine Bedenken bzw. Hinweise.

Fachdienst Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht

Auf der Grundlage der zu diesen Flurstücken vorliegenden Belastungskarten wurde festgestellt, dass diese Flurstücke vollständig als Kampfmittelverdachtsflächen ausgewiesen sind.

Umfangreiche Kampfmittelverdachtsflächen, einschließlich noch deutlich sichtbarer Bombentrichter, befinden sich im direkten Umfeld zum Planbereich.

Bei allen erdeingreifenden Tätigkeiten kann ein Kontakt mit Kampfmitteln somit nicht ausgeschlossen werden.

Auf Grund der Gefahren, die von Kampfmitteln ausgehen, ist es daher zwingend erforderlich, dass vor Beginn jeglicher erdeingreifender Maßnahmen in diesem Planbereich vorbereitend sondiert wird.

Ein weniger belastendes Mittel ist nicht ersichtlich.

Im B-Plan ist auf dieses Erfordernis und auf die Regelungen der KampfM-GAVO hinzuweisen.

Fachdienst Straßenverkehr

Keine Einwände bzw. Hinweise.

Fachdienst Natur und Umwelt

SG Abfallüberwachung

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht Bebauungsplan Nr. 34 nichts entgegen.

Bei anstehenden Rückbauvorhaben sind folgende Maßgaben zu beachten:

Werden bei den Rückbaumaßnahmen Verunreinigungen des Bauschutts oder des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese der zuständigen Behörde, dem Amt für Umweltschutz des Landkreises Börde, anzuzeigen.

Vor Beginn der Abbrucharbeiten sind die abzubrechenden Gebäude zu entkernen. Die dabei anfallenden Abfälle sind entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

Der Abbruch hat selektiv zu erfolgen. Die Separierung hat so zu erfolgen, dass dabei die festen mineralischen Stoffe von den übrigen Bauwerksbestandteilen nichtmineralischen Ursprungs und von Metallen getrennt werden.

Organoleptisch auffälliger Bauschutt ist gesondert zu lagern und entsprechend der LAGA M 20 zu untersuchen. Die Probenahme sowie die Untersuchungen sind von einem geeigneten Ingenieurbüro durchzuführen. Die Untersuchungsergebnisse sind der unteren Abfallbehörde vor Beginn des Entsorgungsvorganges vorzulegen.

Die bei den Baumaßnahmen anfallenden Bau- und Abbruchabfälle sind entsprechend der Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 896), in der geltenden Fassung, getrennt zu halten und gemäß § 8 Abs.1 KrWG einer ordnungsgemäßen, schadlosen und hochwertigen Verwertung zuzuführen.

Nichtverwertbare Bauabfälle (Abfälle zur Beseitigung) sind über eine der Umladeanlagen des Landkreises Börde zu entsorgen.

Anfallender unbelasteter Bauschutt ist in einer dafür zugelassenen Anlage (z.B. Bauschuttrecyclinganlage) zu entsorgen.

Die Verwendung von Bauschutt für bodenähnliche Anwendungen ist unzulässig.

Anfallendes Abbruchholz ist gemäß der AltholzVO in einer dafür zugelassenen Entsorgungsanlage zu entsorgen. Grundsätzlich ist anfallendes Altholz der entsprechenden Altholzkategorie gemäß AltholzVO zuzuordnen und mit einem Altholzanlieferungsschein zu deklarieren.

Anfallende Altmetalle sind in einer dafür zugelassenen Verwertungsanlage zu entsorgen.

Den anfallenden Abbruchmaterialien sind vor der Entsorgung entsprechende gem. der AVV Abfallschlüsselnummern zuzuordnen. Gefährliche Abfälle (z. B. teerhaltige Dachpappe) oder Abfälle, die mit gefährlichen Stoffen verunreinigt sind, sind mit einem * zu kennzeichnen. Sie sind im Rahmen einer geordneten Entsorgung einem zugelassenen Entsorgungsunternehmen zu überlassen

Der beabsichtigte Entsorgungsweg von gefährlichen Abfällen ist vor Beginn der beabsichtigten Entsorgung der unteren Abfallbehörde des Landkreises Börde mitzuteilen. Begleitscheine bzw. Übernahmescheine zum Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung der gefährlichen Abfälle sind der Behörde auf Verlangen vorzulegen.

Der Beginn der Abbrucharbeiten ist der unteren Abfallbehörde anzuzeigen.

SG Naturschutz und Forsten

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde wird der Bebauungsplan grundsätzlich sowie vollinhaltlich befürwortet.

Der B-Plan dient der Umsetzung der naturschutzfachlichen Ziele des F-Planes und dient den Zielen der Planung zum ökologischen Verbundsystem für den Ohrekreis. Der B-Plan dient dem Arten- und Biotopschutz.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

1. In dem Geltungsbereich des B-Planes sowie unmittelbar angrenzend befinden sich gesetzlich geschützte Biotope, deren Lage und Grenzen derzeit nicht konkret kartiert sind. Die genaue örtliche Lage und Trassierung des Fußweges ist deshalb zu gegebener Zeit mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. Es sind die Vorschriften der §§ 39 und 40 BNatSchG zu beachten. Dies kann z. B. eine Beschränkung der Bauzeiten bedeuten oder die Lage und Gestalt des Fußweges betreffen. Desweiteren sollte in geeigneter Weise die Ausbreitung von Neophyten auf den Grundstücken im Plangebiet verhindert werden. Eine ergänzende Formulierung in § 1 Nr. 3. der textlichen Festsetzungen des B-Planes sowie der entsprechenden Passagen in der Begründung zum B-Plan wären deshalb erforderlich, um gegebenenfalls und zu gegebener Zeit entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen zu ermöglichen. Es ist mit dem Einwandern von Eschenblättrigem Ahorn, Herkulesstaude und anderen Neophyten, die in unmittelbarer Nähe vorkommen, zu rechnen. Diese sollten unverzüglich bekämpft werden, um ein Ausbreiten zu verhindern. Jedenfalls sollte die textliche Festsetzung des B-Planes einer Bekämpfung nicht entgegen stehen.

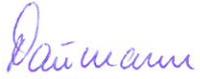
3. Sollte die Gemeinde Barleben zu gegebener Zeit nicht in der Lage sein, das Vorkaufsrecht auszuüben, so bietet die untere Naturschutzbehörde die Vermittlung eines Dritten an, der dazu in der Lage ist, die Maßnahme umzusetzen. (Baugesetzbuch, § 27a Abs. (1) Nr. 1).

SG Immissionsschutz

Keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

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

Im Auftrag



Naumann
Fachdienstleiterin