

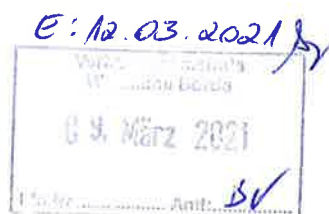


# Landkreis Börde

## Der Landrat

Landkreis Börde • Postfach 100153 • 39331 Haldensleben

Stadt Kroppenstedt  
über Verbandsgemeinde Westliche Börde  
Marktstraße 7  
39397 Gröningen



Dezernat 4  
Amt für Kreisplanung

Ihr Zeichen/Nachricht vom:

Mein Zeichen/Nachricht vom:  
2021-00522-bf

Datum:  
05.03.2021

Sachbearbeiter/in:  
Frau Frede  
Haus / Raum:  
3 / 315

Telefon / Telefax:  
03904/72406246  
03904/724056100

E-Mail:  
birgit.frede@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:  
Triftstraße 9-10  
39387 Oschersleben

Postanschrift:  
Landkreis Börde  
Postfach 100153  
39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:  
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:  
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

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

telefonische Sprechzeiten:  
Di. 09:00 Uhr - 12:00 Uhr  
13:00 Uhr - 19:00 Uhr

Straßenverkehrsamt  
(Kfz-Zulassung):  
nur mit Online-Termin

Bankverbindungen:  
Kreissparkasse Börde  
BIC: NOLADE21HDL  
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02

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

**Bauleitplan:** Bebauungsplan Nr. 2021/01 "Siedlung Paulshöhe" Kroppenstedt  
Beteiligung TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

**Plangeber:** Stadt Kroppenstedt über Verbandsgemeinde Westliche Börde  
Marktstraße 7  
39397 Gröningen

| Gemarkung:   | Flur: | Flurstück: |
|--------------|-------|------------|
| Kroppenstedt | 9     | 70         |
| Kroppenstedt | 9     | 231        |
| Kroppenstedt | 9     | 232        |
| Kroppenstedt | 9     | 245        |
| Kroppenstedt | 9     | 246        |
| Kroppenstedt | 9     | 255/73     |
| Kroppenstedt | 9     | 375/71     |
| Kroppenstedt | 9     | 376/71     |
| Kroppenstedt | 9     | 377/71     |
| Kroppenstedt | 9     | 456/74     |
| Kroppenstedt | 9     | 460/74     |
| Kroppenstedt | 9     | 462/74     |
| Kroppenstedt | 9     | 465/74     |

Im o. g. Planverfahren wurde der Landkreis Börde mit Schreiben vom 28.12.2020 als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Folgende Unterlagen wurden eingereicht:

- Vorentwurf Planzeichnung M 1:1000 (Stand: Jan. 2021) einschl. Teil B: Textliche Festsetzungen
- Vorentwurf Begründung (Stand: 30.11.2020)

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

## **Amt für Kreisplanung**

### **Regionalplanung**

Stellungnahme der unteren Landesentwicklungsbehörde:

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, genehmigt am 29.05.2006 und bekannt gemacht am 30.06.2006 (außer Teilplan Wind, der durch Urteil des BVerwG 2016 außer Kraft gesetzt wurde)) festgestellt.

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

Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten.

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203) ist der Antragsteller verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24), die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.

Zur Beachtung der in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung ist die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg einzuholen.

Begründung:

Die Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist einzuholen.

Bei o.g. Vorhaben handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Gemeinde Kroppenstedt. Es ist ein besonderes Wohngebiet sowie Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 16.335 m<sup>2</sup>.

Die Tatbestände nach Pkt. 3.3. Buchstabe p) des Runderlasses zur Zusammenarbeit der obersten Landesentwicklungsbehörde mit den unteren Landesentwicklungsbehörden im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (Rd.Erl. des MLV vom 1.11.2018 – 24-20002-01, veröffentlicht im MBl. LSA Nr. 41/2018 vom 10.12.2018), Bebauungspläne zur Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern oder von einer Hausgruppe mit einem Geltungsbereich < 2.000 m<sup>2</sup>, sind nicht vollständig erfüllt.

Sollte die Oberste Landesentwicklungsbehörde einschätzen, dass eine raumbedeutsame Planung vorliegt, sind die Ziele der Raumordnung zu beachten.

### **Bauleitplanung**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei haben sich die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (Abs. 4). Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln

Die Stadt Kroppenstedt beabsichtigt für die Erhaltung und Fortentwicklung der bebauten Siedlung „Paulshöhe“ in Kroppenstedt mit der Ausweisung als Besonderes Wohngebiet (WB) Planungsrecht zu schaffen.

Im Plangebiet befinden sich 5 Wohngebäude und ein Bestattungsunternehmen. Die vorhandene Siedlung stellt gegenwärtig eine Splittersiedlung dar.

Der fortgeltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kroppenstedt weist für dieses Gebiet auch eine Wohnbaunutzung aus. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist damit gewährleistet.

**Allgemeiner 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, ist ebenfalls bekannt zu machen.

Nach Urteil des 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.

**Bauordnungsamt**

SG Bauaufsicht

Keine Bedenken

**Brandschutz**

Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes gegen das o.g. Vorhaben keine Einwände/ Bedenken, wenn die nachstehende Maßnahme der Löschwasserversorgung berücksichtigt wird.

Die Gemeinden haben gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) § 2 Abs. 2 Nr. 1 für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den festgelegten bzw. ausgewiesenen Gebieten und Nutzungsflächen anhand der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W 405 Nr. 4.4 Tabelle sicherzustellen bzw. zu bevorraten. Ist die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz nicht sichergestellt (Hydranten), kann eine Bereitstellung aus unerschöpflichen bzw. erschöpflichen Löschwasserstellen abgesichert werden.

Die geplante Löschwasserentnahmestelle/ Löschwasserzisterne ist entsprechend der DIN 14230 zu errichten. Diese muss sich in einem Umkreis von 300 m befinden und jederzeit frostfrei bleiben. Der erforderliche Löschwasserbedarf (Kapazität der Löschwasserzisterne) muss mindestens 192 m³ betragen. Der Nachweis ist zu erbringen.

**Eigenbetrieb Straßenbau und -unterhaltung**

Belange des Eigenbetriebes des Landkreises Börde als Straßenbaulastträger für Kreisstraßen sind nicht betroffen.

Die Erschließung des Plangebietes soll über bestehende Anbindungen an die L 66 erfolgen.

Der zuständige Baulastträger, die Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Mitte Magdeburg ist somit in die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einzubeziehen.

**Straßenverkehrsamt**

Die Erschließung ist gesichert über die bestehende Zufahrt an die L 66.

**Rechtsamt/ SG Sicherheit und Ordnung**

Auf der Grundlage der derzeit vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse wurde für die o.g. Flurstücke kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt.

Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen.

Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, ist der Antragsteller auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 8/2015, S. 167 ff.) hinzuweisen.

Die Hinweise zu Kampfmitteln sind in dem B- Plan aufzunehmen.

### **Natur- und Umweltamt**

#### **SG Abfallüberwachung**

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem Bebauungsplan Nr. 2021/01 "Siedlung Paulshöhe" nichts entgegen.

Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde anzuzeigen.

#### **SG Naturschutz und Forsten**

Die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 2021/01 "Siedlung Paulshöhe" vom Januar 2021 haben Mängel, die schlüssig mit eindeutigen Ergebnissen zu überarbeiten sind.

Die in der Begründung vom Januar 2021 unter dem Pkt. 4.1.2 (Seite 7) auf verschiedenen Flächen geplanten 3 Grundflächenzahlen (GRZ), GRZ 0,6, GRZ 0,4 und GRZ 0,3, werden in der ausgeglichenen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (Pkt. 6.2.1 Seiten 10-11) und in der Karte des Satzungsentwurfs nicht genau berücksichtigt, gekennzeichnet und nachgewiesen.

Der Pkt. 4.4 (Seite 8) in der Begründung enthält nach der Bilanz im Sinne der §§ 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), in der zuletzt gültigen Fassung, widersprüchliche Planungen. Während zusätzliche Versiegelungen als naturschutzrechtliche Eingriffe nicht zulässig sind, sollen davon abweichend zusätzliche Versiegelungen in weniger bebauten Bereichen des Bebauungsplanes zugelassen werden. Dies ist schlüssig in Übereinstimmung zu bringen.

Während unter dem Pkt. 6.2.1 (Seiten 10-11) in der Begründung eine ausgeglichene Eingriffs- und Ausgleichsbilanz mit einer Gesamtfläche von 12702 m<sup>2</sup> berechnet wurde, enthält der Pkt. 9 (Seite 13) in der Begründung davon abweichend eine höhere Gesamtfläche von 16335 m<sup>2</sup>. Diese unterschiedlichen Flächenangaben sind verständlich für jeden in Übereinstimmung zu bringen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde statt im Umweltbericht in der Begründung unter dem Pkt. 6.2.1 (Seite 10-11) vorgelegt. In der Bilanz (Pkt.6.2.1 Seite 10) werden die vorhandenen Baum- und Gehölzflächen nicht bilanziert. Eine genaue Bilanzierung wird gefordert, um Erhaltungsgebote für den vorhandenen Gehölzbestand mit genauen Festsetzungen der Satzung (§ 9 BauGB) beschließen zu können. Die vorhandenen Gehölzbestände haben nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt eine höhere ökologische Bewertung als das Gartenland, das in der Bilanz neben der vorhandenen Bebauung nachgewiesen wurde. Ergänzend sind in der Bilanz vom Januar 2021 die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände mit einer Überarbeitung zu berücksichtigen.

Bei der Baufeldfreimachung ist der Artenschutz nach den §§ 39 und 44 BNatSchG zu sichern, da geschützte Arten vor Ort nicht zu jeder Zeit ausgeschlossen werden können. Die untere Naturschutzbehörde ist sofort zu beteiligen, wenn bei Planungen oder bei der Umsetzung von Bauvorhaben geschützte Arten betroffen sind

Dementsprechend ist der Satzungsentwurf vom Januar 2021 nach den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Bearbeitung unter dem Pkt. 6.2.1 (Seite 11) mit Festsetzungen zu vervollständigen.

Nach der Konkretisierung und schlüssigen Überarbeitung der mangelhaften Planungen vom Januar 2021 unter den Pkt.4.1.2, 4.4 und 6.2.1 der Begründung vom Januar 2021 sind die aktuellen Flächen, Biotop- und Planwerte der ausgeglichenen Bilanzierung vollständig als Festsetzungen der Satzung nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) zu beschließen und umzusetzen. Es sind genau anwendbare Planungsergebnisse festzulegen, um den Bebauungsplan in der Praxis nach den rechtlichen Bestimmungen ohne Missverständnisse umsetzen zu können.

#### SG Immissionsschutz

Keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

#### SG Wasserwirtschaft

Abwasser:

Abwasserbeseitigungspflichtig für die Stadt Kroppenstedt ist der Trink- und Abwasserzweckverband (TAZV) Vorharz.

Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept des TAZV Vorharz ist eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen.

Nach § 79a (1) WG LSA hat die Gemeinde das Grundstück aus seiner Abwasserbeseitigungspflicht ausgeschlossen, somit obliegt nach § 79a (2) WG LSA die Beseitigung dieses Abwassers demjenigen bei dem es anfällt.

Für die Abwasserbeseitigung ist eine dezentrale Abwasserbeseitigung entweder eine biologische Kleinkläranlage mit anschließender Einleitung in ein Gewässer/Grundwasser oder eine abflusslose Sammelgrube vorzusehen.

1. Im weiteren Genehmigungsverfahren (Bauantrag) ist die Art und Weise der Abwasserbeseitigung des Grundstückes vorzulegen (biologische Kleinkläranlage oder abflusslose Sammelgrube).
2. Das Schmutzwasser (soziales und sanitäres Abwasser) ist grundsätzlich getrennt vom Niederschlagswasser zu sammeln und abzuführen.
3. Für eine geplante Abwasserbeseitigung über eine biologische Kleinkläranlage mit anschließender Einleitung in ein Gewässer (Grundwasser) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Antragsformulare sind bei der unteren Wasserbehörde erhältlich.

Hinweise:

1. Bei geplanter biologischer Kleinkläranlage ist vorher Kontakt mit dem Natur- und Umweltamt, untere Wasserbehörde, aufzunehmen.  
Hier erhalten Sie nähere Informationen zum geplanten Vorhaben (Adressen von Anbietern oder Herstellern, Antragsformular, Wasserdichtheitsprotokoll) und was zu beachten ist (z.B. Bodenverhältnisse).
2. Bei einer geplanten abflusslosen Sammelgrube sind Angaben zur Anlage wie Hersteller, Typ, Nutzinhalt und Zulassung für Abwasser vorzulegen sowie ein Lageplan mit Standort der Grube der unteren Wasserbehörde zu übergeben.

Niederschlagswasser:

Der Grad der Versiegelung von Flächen im Plangebiet sollte so gering wie möglich gehalten werden.

Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach §30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers.

Nach den Vorschriften des § 55 WHG soll anfallendes Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt werden. Ist dieses nicht möglich, so ist eine von vom Schmutzwasser getrennte gesammelte Ableitung notwendig. Hierzu ist nach § 79 b des WG LSA die Gemeinde verpflichtet, wenn ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Niederschlagswasserbeseitigungspflichtig ist die Verbandsgemeinde Westliche Börde für die Stadt Kropfenstedt.

Das anfallende Niederschlagswasser soll im Plangebiet verbleiben. Dieses sollte für die Grundstücke im Rahmen des Bebauungsplanes verpflichtend festgeschrieben werden.

Bei einer möglichen breitflächigen Verregnung des Niederschlagswassers auf einzelnen Grundstücken über die belebte Bodenzone ist darauf zu achten, dass die zur Verfügung stehende Fläche ausreichend bemessen und sickertfähig ist. Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke übertreten oder diese nachteilig beeinträchtigen können. Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind zu beachten. Die technischen Merkblätter DWA-A138 und DWA-M153 sind hierbei zu beachten.

Nach § 69 (1) WG ist eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.

Für die Errichtung von Sickeranlagen zur Ableitung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers bedarf es nach § 8 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis für diese Benutzung des Gewässers gemäß § 9 (1) WHG. Die hierfür benötigte Fläche sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die für das Plangebiet festgesetzte Niederschlagswasserbeseitigung ist in der Fortschreibung des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes aufzunehmen.

Trinkwasser/Grundwasser:

Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Das Plangebiet ist aus dem öffentlichen Netz mit Trinkwasser zu versorgen.

Hinweis 1:

Wenn im Plangebiet Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o. ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ( <http://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/lagb/> ) zu erfolgen. Im Geothermie-Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeanlagen abgerufen werden.

Hinweis 2:

Wenn im Plangebiet Brunnen (z. B. zur Gartenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Hinweis 3:

Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z. B. für Fundamentbau) sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 8 -10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen.

**Wasserbau:**

Aus wasserbaulicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 2021/01 "Siedlung Paulshöhe" in Kroppenstedt keine Bedenken.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer und Trinkwasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

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

im Auftrag



A. Dippe  
Amtsleiterin

