

Stadt Haldensleben Posteingang		
31. Aug. 2021		
DI	EU	Ach/AU
	K	60

2



# Landkreis Börde

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

## Der Landrat

Stadt Haldensleben  
Markt 20-22  
39340 Haldensleben

944

Stadtbauamt Haldensleben Posteingang
02. SEP. 2021
zur Bearbeitung an: .....
Kopie an: .....

Bereich Landrat  
Amt für Kreisplanung

Ihr Zeichen/Nachricht vom:

Mein Zeichen/Nachricht vom:  
2021-03439-hn

Datum:  
30.08.2021

Sachbearbeiter/in:  
Frau Hein

Haus / Raum:  
3 / 315

Telefon / Telefax:  
03904/72406242  
03904/724056100

E-Mail:  
astrid.hein@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**

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

### Bebauungsplan "Betreutes Wohnen und Quartier am Lerchenweg" der Stadt Haldensleben - Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Landkreis Börde wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Betreutes Wohnen und Quartier am Lerchenweg" der Stadt Haldensleben der Stadt Haldensleben um Stellungnahme gebeten.

Zur Beurteilung lagen vor:

- Planzeichnung zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Betreutes Wohnen und Quartier am Lerchenweg" der Stadt Haldensleben der Stadt Haldensleben (B-Plan)), Stand Juli 2021, Maßstab 1:1000
- Begründung zum B-Plan, Stand Juli 2021

Der Landkreis Börde nimmt mit folgenden Anregungen, Bedenken und Hinweisen Stellung.

Die untere Landesentwicklungsbehörde betont, dass die Ziele und Grundsätze der Raumordnung 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 sind.

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

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 der Stadt Haldensleben nach § 8 BauGB und um Flächen im Westen der Stadt, am Ostrand der Siedlung „Süplinger Berg“.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für „Betreutes Wohnen und Quartier am Lerchenweg“ geschaffen werden, indem der Standort des Seniorenpflegeheimes am Süplinger Berg durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eines Mischgebietes entwickelt werden soll.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 70.027 m<sup>2</sup>.

Die Tatbestände nach Punkt 3.3 Buchstabe p) [Bebauungspläne zur Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern oder einer Hausgruppe mit einem Geltungsbereich < 2.000 m<sup>2</sup>] 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) sind nicht erfüllt.

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

#### Hinweis:

Bezug nehmend auf die regionalplanerischen Ausweisungen des 2. Entwurfes des Regionalplanes Magdeburg (Beschluss der Regionalversammlung RV 07/2020 vom 29.09.2020 – u.a. im G83, 84) befindet sich der Geltungsbereich der Änderung innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung Nr. 4 „Flechtlinger Höhenzug“.

Von Seiten des Amtes für Kreisplanung wird darauf hingewiesen, dass die ausgeschlossenen Nutzungen in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 in Bezug auf die Baugebiete nach §§ 4 und 6 BauNVO angegeben werden sollten, da Vergnügungsstätten in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO generell ausgeschlossen sind.

Hinsichtlich Bestimmtheit und Eindeutigkeit der Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung sollten alle zulässigen Nutzungen nach §§ 4 und 6 BauNVO mit Bezug auf die rechtlichen Grundlagen in die textliche Festsetzung aufgenommen werden.

Im Punkt 4.4 der Begründung sollte auf die Erschließung des geplanten Mischgebietes eingegangen werden.

Des Weiteren sollte die Festsetzung nur eines Vollgeschosses in den allgemeinen Wohngebieten überdacht werden. Vielfach kommt es im Zuge der Bebauung und Antragstellung zu Problemen, da die Bauherrn vermehrt 2-geschossige „Stadtvillen“ bevorzugen. Die festgesetzte Gebäudehöhe wird dabei meist eingehalten.

Außerdem würde sich eine 2-geschossige Bauweise in Anbetracht der östlich festgesetzten, möglichen vier Vollgeschosse städtebaulich anbieten. Damit würde sich städtebaulich ein Übergang von der 1-geschossigen Wohnbebauung des Baugebiets Am Klingteich zu dem geplanten 4-geschossigen östlichen Planbereich ergeben.

Eine Zweigeschossigkeit sollte bei der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen von 9 m Gebäudehöhe gewährleistet werden können.

Durch das Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit, wurde kein Verdacht auf Kampfmittelbelastung festgestellt.

Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen somit nicht vor.

Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie 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.

Der B-Plan ist durch einen Hinweis zu Kampfmitteln zu ergänzen.

Das Natur- und Umweltamt nimmt wie folgt Stellung:

#### SG Abfallüberwachung

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem Bebauungsplan "Betreutes Wohnen und Quartier am Lerchenweg" 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

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken seitens der unteren Naturschutzbehörde.

Die Flächen und Maßnahmen für Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

### SG Immissionsschutz

Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung kann nicht erfolgen.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende Nutzungen realisiert werden:

- betreutes Wohnen, Restaurant, Schwimmbad, Sauna, Kino, Physiotherapie, Fitnessbereich, Büro,
- betreutes Wohnen im Appartementhaus mit Restaurant und Werkstatt,
- Bürogebäude mit ambulanter Pflegestation und Büros für Existenzgründer,
- Einzelwohnhäuser.

Aus der Begründung ist nicht ersichtlich, ob die möglicherweise störungsintensiven Nutzungen der Öffentlichkeit zugänglich sein werden oder nur den Bewohnern des betreuten Wohnens dienen sollen.

Aus dem Umweltbericht geht nicht hervor, welche Auswirkungen von den geplanten Nutzungen ausgehen.

Bei der weiteren Planung sind die Auswirkungen der Nutzungen auf das vorhandene und das geplante Wohnen zu untersuchen.

### SG Wasserwirtschaft

Abwasserbeseitigungspflichtig für die Ortslage Stadt Haldensleben ist der Abwasserverband (AV) Haldensleben „Untere Ohre“. In der Straße „An der Drosselwiese“ ist ein Kanal vorhanden. Das jeweils auf dem Grundstück anfallende Abwasser ist durch den Verfügungsberechtigten für das Grundstück dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überlassen.

Schmutzwasser ist grundsätzlich getrennt vom Niederschlagswasser abzuführen.

Die Abwasserbeseitigung ist über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation des AV Haldensleben „Untere Ohre“ vorzunehmen.

Einleitungsbedingungen werden durch den AV Haldensleben „Untere Ohre“ festgelegt.

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.

## Hinweis 4:

Aufgrund der geringen Geschützttheit des Grundwassers sind bei sämtlichen Handlungen und Maßnahmen die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG in besonderem Maße zu beachten.

Aus wasserbaulicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan "Betreutes Wohnen und Quartier am Lerchenweg" der Stadt Haldensleben keine Bedenken.

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

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

im Auftrag

  
A. Dippé  
Amtsleiterin



SACHSEN-ANHALT

Landesamt für Geologie und Bergwesen

Dezernat 32  
Rechtsangelegenheiten

Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt  
Postfach 156 • 06035 Halle / Saale

Stadt Haldensleben  
Bauplanung/Umwelt  
Markt 20-22  
39340 Haldensleben  
Deutschland

**Vorentwurf - Bebauungsplan "Betreutes Wohnen und Quartier am Lerchenweg"; Haldensleben**

23.08.2021  
32.14-34290-2684/2021-19475/2021

Ihr Zeichen:

Herr Häusler  
Durchwahl +49 345 5212-140  
E-Mail: stellungnahmen@lagb.mw.sachsen-anhalt.de

Sehr geehrte Frau Schneemann,

mit E-Mail vom 29.07.2021 baten Sie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) um eine Stellungnahme im Rahmen des Vorentwurfs des o.g. Bebauungsplans in Haldensleben

Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten Prüfungen zum o.g. Vorhaben, um Sie auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können.

Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden:

Bergbau

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt.

Köthener Str. 38  
06118 Halle / Saale

Telefon (0345) 5212-0  
Telefax (0345) 522 99 10

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB für den Standort ebenfalls nicht vor.

www.lagb.sachsen-anhalt.de  
poststelle@lagb.mw.sachsen-anhalt.de

Bearbeiter: Herr Thurm (0345 - 5212 187)

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt  
Deutsche Bundesbank  
Filiale Magdeburg  
IBAN DE 21 8100 0000 00 8100 1500  
BIC MARKDEF1810

**Sachsen-Anhalt  
#moderndenken**

Herr Schone (0345 - 5212 218)

Geologie

Aus geologischer Sicht gibt es zum Vorhaben keine Bedenken.

Vom tieferen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt.

Zum Schichtaufbau des Baugrundes im Bereich des Vorhabens gibt es ebenfalls keine besonderen Hinweise.

Bearbeiterin: Frau Hähnel (0345 - 5212 151)

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Koch