



Landkreis Stendal - Postfach 10 14 55 - 39554 Hansestadt Stendal

### Bauordnungsamt

Auskunft erteilt: Herr Ellmer

Dienstsitz:  
Arnimer Straße 1-4  
39576 Hansestadt Stendal  
Zimmer: 124

Tel.: +49 3931 607338  
Fax: +49 3931 213060  
E-Mail: [bauamt@landkreis-stendal.de](mailto:bauamt@landkreis-stendal.de)

BAUMEISTER  
Ingenieurbüro GmbH Bernburg  
zu Hd. Herrn Kiebjieß

Steinstraße 3 i  
06406 Bernburg

Ihr Zeichen:  
-----

Unser Zeichen:  
63.03 Ell

Datum:  
25.01.2023

Aktenzeichen:	<b>63/220/2023-00041</b>	eingegangen: 23.12.2022
Vorhaben:	Bebauungsplan "Weidenschlag" der Mitgliedsgemeinde Hassel (VerbGem Arneburg-Goldbeck) Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht/Umweltprüfung Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO Hier: Beteiligung der Behörden zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Antragsteller:	Gemeinde Hassel c/o VerbGem Arneburg-Goldbeck 39596 Goldbeck An der Zuckerfabrik 1	
Grundstück:	Hassel, Dorfstraße	
Lage:	Gemarkung Hassel, Flur 4, Flurstücke 59, 60, 65, 99/57	

### Stellungnahme des Landkreises Stendal gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes "WEIDENSCHLAG" der Mitgliedsgemeinde Hassel (VerbGem Arneburg-Goldbeck)

Sehr geehrter Herr Kiebjieß,

aufgrund der Aufforderung mit E-Mail-Beteiligungsschreiben vom 23.12.2022 teile ich Ihnen nach Prüfung des o. a. Planentwurfes hiermit folgende Hinweise mit:

#### Bauordnungsamt / Kreisplanung:

Begründung:

Punkt 1:

Seite 3, Absatz 6:

Die Formulierung ist nicht verständlich, da der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan insofern nicht aus dem rechtswirksamen F-Plan entwickelt ist und ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden soll.

Seite 5, Absatz 7:

Städtebauliche Erforderlichkeit:

In der Begründung wird dargelegt, dass in der Mitgliedsgemeinde Hassel *unstrittig* Bedarf an Wohnraum bestehe.

Sprechzeiten:	Telefon:	+49 3931 606	Postanschrift:	Hospitalstraße 1-2
Di. u. Do.	09:00 - 12:00	Fax:	+49 3931 21 3060	39576 Hansestadt Stendal
	14:00 - 17:00			
Straßenverkehrsamt zusätzlich:	Internet:	<a href="http://www.landkreis-stendal.de">www.landkreis-stendal.de</a>	Bankverbindung:	Kreissparkasse Stendal
Mo.	09:00 - 12:00	E-Mail:	<a href="mailto:kreisverwaltung@landkreis-stendal.de">kreisverwaltung@landkreis-stendal.de</a>	IBAN: DE63 8105 0555 3010 0029 38
	14:00 - 16:00	De-Mail:	<a href="mailto:poststelle@lksdl.de-mail.de">poststelle@lksdl.de-mail.de</a>	BIC: NOLADE21SDL
Fr.	08:00 - 11:00	EGVP vorhanden*		



\* Hinweise für den Zugang für schriftformersetzende elektronische Dokumente unter <http://www.landkreis-stendal.de/de/kontakt.html>

Weitere Bedarfsanalysen sind der Begründung nicht zu entnehmen.

Der Wohnbedarf als auch die Erforderlichkeit sind in der Begründung zu konkretisieren. Selbsthin die pauschale Darlegung, die Bebauungsplanaufstellung diene lediglich der bedarfsgerechten Deckung des Wohnbedarfes wird einer städtebaulichen Begründung nicht gerecht. Es ist ferner im Kontext der Bedarfsprüfung darzulegen, wie viele Wohneinheiten im Geltungsbereich errichtet werden sollen.

Bei der Gemeinde Hassel handelt es sich um kein Grundzentrum. Entsprechend ist die städtebauliche Entwicklung auf die *Eigenentwicklung* auszurichten (vgl. Z 26 LEP 2010-LSA und Grundsatz 5.3.7. des Regionalen Entwicklungsplanes Altmark zur Bedarfsermittlung).

Der Wohnflächenbedarf der Gemeinde ist in unterschiedlichem Maße von der Bevölkerungsentwicklung, der zunehmenden Zahl an Kleinhaushalten und steigenden Raumansprüchen der Wohnbevölkerung bestimmt.

Bauflächen sind grundsätzlich nach dem Bedarf zu bemessen, der sich aus den Vorgaben der Raumordnung, den Zielvorstellungen der Gemeinde, insbesondere zur Siedlungsstruktur und Siedlungsdichte, und durch Prognosen und sonstige begründete Annahmen über die Entwicklung der Bevölkerung und Arbeitsplätze ergibt.

Der Wohnbedarf ist zu konkretisieren und die Bedarfsermittlung analog zu führen (Bevölkerungsentwicklung, Flächenbedarfe, Leerstand, Flächenreserve etc.).

Seite 4, Verfahrensart:

§ 13b BauGB

Für den auf Grundlage des § 13b aufgestellten Bebauungsplan gelten grundsätzlich lediglich verfahrensrechtliche Erleichterungen. Anwendbar bleiben aber die für jeden Bauleitplan geltenden materiellen Anforderungen wie

- Berücksichtigung des Belangekataloges nach § 1 Abs. 6 BauGB,
- Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung einschließlich der Pflicht des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB, die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu begründen.

Der Gemeinde wird empfohlen, die Verfahrensart nach § 13b BauGB zu prüfen. Der Bebauungsplan nach § 13b BauGB soll an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Grundsätzlich ist ein unmittelbarer Anschluss erforderlich.

Der Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich (über eine gemeinsame Grenze) ist nicht ausreichend, wenn der Großteil des neuen Baugebiets sich derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein absetzt, dass im Ergebnis ein neuer, selbständiger Siedlungsansatz entsteht. Rein städtebaulich betrachtet drängt sich vorliegend dieser Anschein auf.

Das *Anschließen* an den vorhandenen Bebauungszusammenhang setzt voraus, dass das Planungsgebiet in nennenswerter Breite an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt und sich davon ausgehend in den Außenbereich erstreckt, *ohne* sich räumlich in wesentlich andere Bereiche auszudehnen oder zu verspringen. Auch die vom bisherigen Ortsrand am weitesten entfernte ausgewiesene Bauparzelle muss noch in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich, an den anzuschließen ist, stehen (vgl. OVG Niedersachsen, – 1 MN 136/1923 - vom 23.03.2020).

Punkt 3.3:

Entgegengesetzt der textlichen Angabe (hier: gemischte Baufläche) stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hassel (und auch der Entwurf des in Aufstellung befindlichen FNP für die Gesamtgemeinde) das in Aufstellung befindliche Wohngebiet "WEIDENSCHLAG" als landwirtschaftliche Fläche dar.

Die Berichtigung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes soll unverzüglich erfolgen. Hierbei handelt es sich nicht um einen bauleitplanerischen-, sondern um einen redaktionellen Vorgang, der jedoch analog verfahrensrechtliche Voraussetzungen erfordert.

Punkt 5.2:

Zahl der Vollgeschosse:

Die Begründung zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist nicht nachvollziehbar.

Der Bezug auf eine sowohl zwei- und dreigeschossige Bebauung ist mit der Ortslage Hassel nicht in Einklang zu bringen. Auch finden sich hier die Straßen "Kleinwulkower Weg" und Rosa-Luxemburg-Straße" nicht wieder. Die Einheitsgemeinde Stadt Jerichow befindet sich nicht im Landkreis Stendal.

Der Verkehrsauffassung entsprechend ist die angrenzende Umgebung v.a. durch eine ein- bis eineinhalb geschossige Bebauung geprägt. Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen sind nicht ersichtlich bzw. prägend. Das westlich befindliche Satzungsgebiet "Hassel-Süd" hat eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Punkt 5.3:

Wo sollen Carports, Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO grundsätzlich zulässigerweise errichtet werden können?

Diese können vorliegend auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Dies sollte im Kontext des § 23 Abs. 5 BauNVO im Bebauungsplan klarstellend städtebaulich geregelt werden, um evtl. später folgenden baurechtlichen Problemlagen zu begegnen.

Die Rechtsgrundlagen sind zu prüfen und bis zum Satzungsbeschluss ggf. zu aktualisieren (beispielsweise wurde das BauGB zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6)).

Planzeichnung:

Lt. Nutzungsschablone ist das Wohngebiet mit WA 1 bezeichnet. Die Bezeichnung bzw. Nummerierung mit Nr. 1 ist nicht nachvollziehbar, insofern das Wohngebiet nicht in mehrere Teilgebiete untergliedert ist.

Die Rechtsgrundlage für die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes beruht auf § 4 BauNVO. Die Planzei-  
cherklärung verweist hingegen auf § 8 BauNVO.

Allgemeine Hinweise:

Allgemeine Angaben zum Planungsträger und Investor sind zu ergänzen.

Im Weiteren gelten die allgemeinen Verfahrens- und Formvorschriften zur Aufstellung von Bauleitplänen.

Mit der BauGB-Novelle 2017 - gemäß der Überleitungsvorschrift nach § 245c BauGB - existieren erweiterte Anfor-  
derungen an das förmliche Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen.

Insbesondere ist der Nachweis zu führen, welche Entwurfsunterlagen in welchem Zeitraum wo im Internet auslagen  
bzw. abrufbar waren.

Bitte berücksichtigen Sie weitergehend die Hinweise der Rundverfügung Nr. 04/20 (Planungssicherungsgesetz  
und aktualisierte Hinweise zum Bauleitplanverfahren und der Auslegung von Bauleitplänen); hier insbesondere die  
Anforderungen an die öfftl. Auslage und Bekanntmachung von Satzungen sowie die Rundverfügung Nr. 03/2019  
"Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) in der Bauleitplanung".

Bekanntmachung der öfftl. Auslage:

Die Internetadresse, unter welcher auf der Homepage der Verbandsgemeinde die Entwurfsunterlagen eingesehen  
werden konnten, wurde gemäß § 4a Abs. 4 BauGB angegeben. Weitergehend fehlt jedoch die Benennung des zentra-  
len Internetportals des Landes. Dieses ist grundsätzlich anzugeben.

Dieser Mangel bleibt gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 2 e BauGB unbeachtlich.

In den Verfahrensunterlagen ist nachzuweisen, dass die Bekanntmachung mindestens eine Woche vor Auslagebeginn  
ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Die Anschriften, an die die Stellungnahmen zu richten sind (schriftlich, mündlich, elektronisch), sollten in der Be-  
kanntmachung mit angegeben werden. Eine E-Mail-Adresse ist nicht zu entnehmen (vgl. Rundverfügung Nr.03/2022  
- Anforderungen an die Bekanntmachung und Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB in Verbindung mit  
§ 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB bei einem regulären Bauleitplanverfahren).

#### **Bauordnungsamt / Untere Landesentwicklungsbehörde:**

Das o.g. Vorhaben ist von dem Punkt 3.3 des Runderlasses des MLV vom 01.11.2018 ausgenommen. Demnach ist  
eine Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde (MID, Ref. 24) erforderlich.

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 LEntwG LSA sind Sie verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministeri-  
um für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24), Ihre raumbedeutsamen Planungen und  
Maßnahmen möglichst frühzeitig mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Ver-  
einbarkeit 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 (Ministerium für Infrastruktur und  
Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24) nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.“

#### **Erfordernisse der Raumordnung**

Die Feststellung der Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gemäß dem Landesent-  
wicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt und dem Regionalen Entwicklungsplan Altmark ist nicht Gegen-  
stand der Stellungnahme der unteren Landesentwicklungsbehörde.

#### **Bauordnungsamt / Untere Denkmalschutzbehörde:**

Das Vorhaben berührt Belange der archäologischen Denkmalpflege.

Für das Vorhaben ist eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA erforderlich.

#### Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind keine Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege betroffen.

#### Archäologische Denkmalpflege:

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind Belange der archäologischen Denkmalpflege betroffen.

In der unmittelbaren Umgebung des Vorhabens befinden sich allerdings archäologisches Denkmäler, gemäß § 2 (2) Nr. 3 DenkmSchG LSA.

**Denkmalbezeichnung:** Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Eisenzeit, der Kaiser-/Völkerwanderungszeit und des Mittelalters von regionaler und überregionaler Bedeutung zutage.

Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt. Es ist daher möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.

Gemäß § 2 in Verbindung mit § 18 (1) DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Alle Kulturdenkmale genießen gemäß § 14 (1) und § 14 (2) Gleichbehandlung. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist ein mitwirkungsbedürftiger Verwaltungsakt. Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass bei Erdingriffen archäologische Kulturdenkmale verändert werden, kann ein repräsentatives Dokumentationsraster (= 1. Dokumentationsabschnitt) mit Ziel zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz innerhalb des eingegrenzten Planungsgebietes zuzüglich begründeter Anhaltspunkte für Kulturdenkmale dazu dienen, das Versagen einer Genehmigung abzuwenden. Dieser Schritt kann der Genehmigung vorgelegt oder von dieser umfasst sein.

**Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, ist den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren (1. Dokumentationsabschnitt) vorzuschalteten. Das Dokumentationsverfahren (1. Dokumentationsabschnitt) ist durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA LSA) durchzuführen.** Die Kosten des Dokumentationsverfahrens (des 1. Dokumentationsabschnittes) fallen nicht in die Prüfung der Zumutbarkeit, da sie der Herstellung der Genehmigungsfähigkeit dienen, also dem Antragsteller dazu dient, die gewünschte Genehmigung zu erhalten.

Im Anschluss ist im Rahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA zu prüfen, ob das Bauvorhaben genehmigt werden kann. Dem Bauvorhaben wird voraussichtlich nur unter der Bedingung zugestimmt werden, dass entsprechend § 14 (9) eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung). Diese Dokumentation wird durch das LDA LSA durchgeführt. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und dem LDA LSA abzustimmen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip. Die Vereinbarung ist in Kopie der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich nach Unterzeichnung, jedoch spätestens mit der Baubeginnanzeige zu überreichen.

Als Ansprechpartner für die Archäologie steht Herr Dr. Alper Tel. 039292/699821; Fax 039292/699850, E-Mail galper@lda.stk.sachsen-anhalt.de zur Verfügung. (§ 5 Abs. 2 DenkmSchG LSA)

#### Umweltamt / Naturschutz und Forsten:

Aus naturschutzfachlicher Sicht steht der Errichtung von Einfamilienhäusern auf der Ackerfläche und dem teilweisen Ausbau des Weges nach Arnim grundsätzlich nichts entgegen. Vorbehaltlich des beschleunigten Aufstellungsverfahrens nach §§ 13b BauGB i.V.m. 13a BauGB (ohne Umweltprüfung/Umweltbericht) kann die Untere Naturschutzbehörde (UNB) abschließend dem Bebauungsplan „Weidenschlag“ der Gemeinde Hassel zustimmen, sofern folgende Auflage eingehalten wird.

#### **Auflage:**

Für die teilweise Rodung von Alleebäumen zum Ausbau des Weges ist eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

## **Begründung:**

Die UNB hat die Entwurfsunterlagen geprüft und stellt zu den bekannten naturschutzrechtlichen Schwerpunkten folgendes fest:

### **Eingriffsregelung:**

Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG dar. Laut § 18 Abs. 1 BNatSchG sind die Vorschriften des BauGB anzuwenden.

Das Vorhaben wurde nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Daher ist es nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als zulässiger Eingriff zu werten. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

### **Schutzgebiete, Schutzobjekte und Gehölzschutz:**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind nicht Bestandteil eines naturschutzrechtlichen Schutzgebietes. Der Bebauungsplan ist nicht geeignet, die Erhaltungsziele nahegelegener Natura 2000-Gebiete erheblich zu beeinträchtigen. Der Vorprüfung als Bestandteil der Begründung wird gefolgt.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und § 22 NatSchG LSA sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Die Bäume am unbefestigten Weg Richtung Arnim bilden eine Allee, die einen geschützten Landschaftsbestandteil gemäß § 21 NatSchG LSA darstellt. Der Weg soll für die Erschließung des Wohngebietes ausgebaut werden. Kapitel 5.9 der Begründung ist zu entnehmen, dass für den Ausbau eine teilweise Rodung der Gehölze erforderlich ist. Von der Rodung sind die nördlich des Weges vorhandenen Bäume sowie die Bäume, die sich an den geplanten Einmündungen zu den Erschließungsstraßen befinden, betroffen.

Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind gemäß § 21 Abs. 1 Satz 2 NatSchG LSA verboten. Für die teilweise Rodung ist eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG zu beantragen. Im Antragsverfahren wird dann über die erforderlichen Ersatzpflanzungen entschieden.

Neben dem Alleenschutz gilt ferner die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Stendal.

### **Artenschutz:**

Der § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB legt übergeordnet fest, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, unabhängig von der gewählten Verfahrensart zu berücksichtigen sind. Daher wird der Vorhabenträger auch bei der Erstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht von der Beachtung des allgemeinen und besonderen Artenschutzes entbunden. Der Artenschutz geht als strikt höherrangiges Recht der Bauleitplanung vor.

Zur Umsetzung des allgemeinen Artenschutzes hat der Gesetzgeber Regelungen getroffen, die sich u. a. auf die Gestaltung der Bauzeiten auswirken. Hier ist insbesondere der § 39 Abs. 5 BNatSchG maßgebend. Er umfasst eine zeitliche Einschränkung für Maßnahmen an Gehölzen. Im Rahmen der Straßenausbauplanung ist eine teilweise Gehölzrodung in einem gesetzlich geschützten Alleenbestand vorgesehen, für die eine Befreiung nach § 67 BNatSchG zu beantragen ist. Darin ist auch der Verbotszeitraum gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten. Zur Gewährleistung des allgemeinen Artenschutzes wird parallel die Ergänzung einer adäquaten Festsetzung in der B-Plan-Satzung gefordert.

Die Vorhabenfläche, die sich im Wesentlichen aus einer Ackerfläche zusammensetzt, gibt keinen Anlass zur Durchführung tiefgreifender artenschutzfachlicher Untersuchungen. Eine Habitateignung der Vorhabenfläche für seltene und geschützte Arten wurde nicht untersucht. Sie könnte ggfs. bei den vorhandenen Gehölzbeständen vorliegen.

Daher gilt:

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind im Bauleitplanverfahren zu beachten und gelten weiterhin auch für Vorhaben im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne.

### **Hinweis:**

Zur Verbesserung des Kleinklimas im zukünftigen Wohngebiet empfiehlt die UNB die Festsetzung von Straßenbäumen auf den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Pflanzung von Straßenbäumen würde dem Verlust der Gehölze durch den Ausbau des Weges nach Arnim gegenüberstehen. Ein entsprechendes Pflanzgebot sollte daher in Erwägung gezogen werden. Zwar ist der Vorhabenträger aufgrund der gewählten - beschleunigten - Verfahrensart nicht zu einer Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet, jedoch ergibt sich das Gebot einer Ersatzpflanzung für die geplanten Maßnahmen an der Baumallee.

In Kapitel 5.6 zur Begründung wird dargelegt, dass die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ festgesetzt werden. Hier handelt es sich vermutlich um einen redaktionellen Fehler. Laut Planzeichenerklärung wurde die Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgelegt.

### **Umweltamt / Sachgebiet Immissionsschutz:**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB unter anderem die Belange des Umweltschutzes und somit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Der planenden Gemeinde wird daher empfohlen, in den Unterlagen zum Bauleitplanverfahren eine Konfliktanalyse hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes zu dokumentieren. Bei einer solchen Konfliktanalyse sind das Trennungsgebot (§ 50 BImSchG) und das Gebot zur Konfliktbewältigung zu erörtern.

Nach dem Trennungsgebot (§ 50 BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei einer ausreichenden Trennung unterschiedlicher Nutzungen voneinander kann der Schutz der Nachbarschaft ohne weiteres angenommen werden. Mit einer Prüfung der Normabstände des Abstandserlasses (RdErl. des MLU vom 25. 8. 2015 – 33.2/4410) lassen sich Anhaltspunkte dafür erkennen, dass durch Emissionen und sonstigen Auswirkungen von Anlagen in der Nachbarschaft schädliche Umwelteinwirkungen oder unzumutbare Belastungen verursacht werden können. Im Rahmen der Konfliktanalyse zum Immissionsschutz wird eine Erörterung dieser Normabstände empfohlen.

Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung sind von jedem Bebauungsplan die ihm zuzurechnenden Konflikte zu lösen. Dies schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln nicht zwingend aus. Von einer abschließenden Konfliktlösung im Bebauungsplan darf die Gemeinde Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist. Ist dies im Rahmen einer Prognose im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan hinreichend sicher abschätzbar, darf dem bei der planerischen Abwägung Rechnung getragen werden. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung sind indessen überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt auch in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird (vgl. BVerwG, Beschluss vom 26.03.2007 - BVerwG 4 BN 10.07).

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Anlagen i.S. § 3 Abs. 5 BImSchG bekannt, die im Rahmen der Konfliktanalyse besondere Schwierigkeiten erwarten lassen.

Die nächstgelegenen Windenergieanlagen im Windpark Arneburg/Sanne befinden sich in einem Abstand von ca. 3,3 km zum Vorhabengebiet. Eine Beeinträchtigung durch Schall oder Schatten kann ausgeschlossen werden.

Handelt es sich bei dem nördlich des Geltungsbereiches anschließenden Flurstück 79 um eine beachtenswerte öffentliche Sportstätte? Auf Luftaufnahmen sind hier Tore ersichtlich. Der Begründung ist hierzu nichts zu entnehmen.

In der Rechtsprechung werden zur Beurteilung der Geräuschimmissionen durch Bolzplätze im Einzelfall die Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) orientierend herangezogen (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 23.05.2014, Az.: 10 S 249/14).

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes und der Anlagensicherheit, die nicht in der Zuständigkeit des Landkreises liegen, empfehle ich, im Rahmen des Planungsverfahrens das

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt  
Referat 402 – Immissionsschutz  
Ernst-Kamieth-Straße 2  
06112 Halle (Saale).

zu beteiligen.

### **Umweltamt / Wasserwirtschaft und Düngung:**

Zum vorgelegten Entwurf des „Bebauungsplanes „Weidenschlag““ der Mitgliedsgemeinde Hassel (VerbGem Arneburg-Goldbeck) wird aus Sicht der unteren Wasserbehörde folgende Stellungnahme abgegeben:

#### Gewässer

##### Grundwasser

Die Geschüttheit des Grundwassers am Vorhabenstandort ist laut Datenportal des gewässerkundlichen Landesdienstes im Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) als sehr gering bewertet. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt weniger als 2 Meter unter GOK. Der erste Grundwasserleiter befindet sich anhand

der Hydroisohypsen bei ca. 31,0 m NHN. Dementsprechend ist das Grundwasser vor schädlichen Veränderungen umfangreich zu schützen.

#### Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Gewässers 2. Ordnung C 002 an.

Der Begründung unter „5.7 Wasserflächen“ auf Seite 23 „*Der Grundwasserstand korrespondiert mit dem Wasserstand des Grabens. Bei einer Festsetzung der Wasserfläche des Grabens im Bebauungsplan als Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB Buchst. a wäre deshalb die räumliche Abgrenzung der Wasserfläche schwierig.*“ wird nicht gefolgt.

Das Gewässer lässt sich als Wasserfläche darstellen, betrachtet man die gesamte Gewässerbreite (hier von Böschungsoberkante zu Böschungsoberkante). Demnach ist die Planzeichnung zu ergänzen.

#### Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante und beträgt bei Gewässern zweiter Ordnung 5 Meter. Die rechtlichen Regelungen des WHG und des WG LSA finden sich auf Seite 27 der Begründung, sodass auf eine Wiedergabe verzichtet wird.

Der Begründung unter Punkt „5.6. Private Grünflächen“ „*Damit wird der Gewässerrandstreifen längs von dem Graben frei von baulichen Anlagen gehalten und es werden die Vorschriften zu Gewässerrandstreifen in § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und in § 50 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) beachtet.*“ kann so nicht gefolgt werden.

**Es wird für notwendig erachtet, dass eine entsprechende textliche Festsetzung den jeweiligen Eigentümern kenntlich macht, dass auch die Einfriedung des Grundstückes (Zaun) eine bauliche Anlage darstellt und im Bereich der privaten Grünfläche verboten ist.**

Eine fachgerechte Unterhaltung des Grabens ist ansonsten nur durch erschwerte Bedingungen möglich. Zuständiger Unterhaltungsverband des aufgeführten Gewässers ist der UHV Uchte, Johannesstraße 3, 39576 Hansestadt Stendal, Tel. 03931/712869.

**Die Stellungnahme des UHV Uchte zum Bebauungsplan ist der unteren Wasserbehörde im weiteren Verfahren vorzulegen.**

#### Überschwemmungs- und Risikogebiete

Das Plangebiet befindet sich sowohl außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 (2) WHG als auch außerhalb eines vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 (3) WHG.

Das Plangebiet liegt jedoch in einem Risikogebiet nach § 78b. Das betrachtete Gebiet befindet sich entsprechend der Veröffentlichung des LHW vom 18.02.2014 im Risikogebiet „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit“ - Extremereignis (200-jähriges Ereignis – HQ 200/HQ extrem ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen). Für ein derartiges Extremereignis sind in der Gefahrenkarte die Flächen dargestellt, die bei einem Abfluss HQ200 überschwemmt werden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären, oder diese infolge des Extremereignisses total versagen würden.

Die Darstellung findet sich im Internet unter dem Link:

<http://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html>

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs.1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung öffentlicher und privater Belange (nach § 1 Absatz 7 BauGB) zu berücksichtigen.

Diese Abwägung muss im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt werden und für die prüfenden Behörden ersichtlich sein.

Des Weiteren muss durch Darstellung eines Risikogebietes gem. § 9 (1) Nr. 16 c BauGB auch für Bauherren oder Investoren erkennbar sein, dass sich für bauliche Anlagen im Risikogebiet erhöhte Anforderungen ergeben können, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden an den Sachwerten dienen.

Der Bebauungsplan enthält sowohl im Text eine Aussage als auch auf der Karte eine Darstellung zur Lage der überplanten Fläche im Risikogebiet der Elbe gem. § 78 b WHG.

#### Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

#### Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist bezüglich der Trinkwasserversorgung noch nicht erschlossen. Der Planer geht in Punkt 5.5 „Versorgung“ der Begründung zum B-Plan davon aus, dass die Trinkwasserversorgung möglich ist.

Die Versorgung und Planung ist mit dem zuständigen Wasserversorger, hier dem Wasserverband Stendal-Osterburg, abzustimmen und der unteren Wasserbehörde ein Nachweis darüber vorzulegen, dass die Trinkwasserversorgung gesichert ist. Dieser Nachweis ist Voraussetzung für die Zustimmung der unteren Wasserbehörde zum geplanten Bebauungsplan.

#### Abwasserbeseitigung

##### a) Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser, welches auf den Flächen anfällt, soll versickert werden.

Es ist zu prüfen, ob eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort möglich und durchführbar ist.

Entsprechend ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen und das Vorliegen von Gründen des Grundwasserschutzes die dem Vorhaben entgegenstehen. Andernfalls muss der Nachweis noch erfolgen, um diese Aussage und Versickerungspflicht zu begründen.

#### Private Grundstücke

Für die Versickerung der Eigentümerflächen wird gemäß § 46 (3) WHG i.V.m. § 69 (1) WG LSA keine Erlaubnis erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.

#### Verkehrsflächen/Straßen

Die Versickerung und Einleitung stellen nach § 9 WHG Gewässerbenutzungen dar und bedürfen nach § 8 (1) WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese sind mindestens 4 Wochen vor dem Bau der Verkehrswege zu beantragen. Die Bauherren haben für die Gewässerbenutzung die Regelung des § 60 (1) WHG einzuhalten, wonach Abwasseranlagen (Niederschlagswasser gilt als Abwasser i.S. d. WHG) so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten sind, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung eingehalten werden.

Sie müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden, um die schadlose Versickerung zu gewährleisten. Hierzu gehört neben der ausreichenden Anlagenbemessung auch die Einhaltung des Mindestabstandes von einem Meter von der Anlagensohle zum mittleren höchsten Grundwasserstand (m HGW) am Vorhabenstandort. Als anerkannte Regel der Technik für Versickerungsanlagen gilt die DWA-A 138. Ferner insbesondere die Sickerfähigkeit des geplanten Pflasters nachzuweisen.



*Fachliche Hinweise:*

*Die Bewirtschaftung von Regenwasser vor Ort – also die Verdunstung, Versickerung, Speicherung oder Nutzung – ist gesetzlich verankert.*

*Sie sollte die Vorzugsvariante gegenüber der Ableitung von Regenwasser über die Kanalisation darstellen und erlangt vor dem Hintergrund der zunehmenden Versiegelung und des Klimawandels neue Bedeutung.*

*Es gibt dafür Vorgaben - im Vordergrund steht die Zustimmungspraxis nach Wasserrecht (Erlaubnisbehörde = untere Wasserbehörde im LK SDL).*

*1. Jeder hat die Pflicht, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. So steht es im Wasserhaushaltsgesetz (§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und 4 WHG). Dazu gehört, Niederschlagswasser ortsnah zu bewirtschaften oder es ohne Vermischung mit Schmutzwasser über die Kanalisation bzw. direkt in ein Gewässer einzuleiten (§ 55 Abs. 2 WHG).*

*2. Das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) enthält in diesem Sinne ein Versickerungsgebot. Niederschlagswasser soll soweit möglich vor Ort durch die belebte Bodenschicht (u. a. zur Reinigung) versickert werden. Wichtig ist, dass dabei keine Verunreinigung oder andere signifikante Beeinträchtigung des Grundwassers sowie Vernässungsschäden zu besorgen sind. Das Versickerungsgebot betrifft nicht nur das Niederschlagswasser von Grundstücken, sondern auch von Straßen.*

b) Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung soll laut Punkt 5.5 der Begründung über die vorhandenen Leitungen sowie den Neubau sichergestellt werden.

Die Beseitigung und Planung ist mit dem zuständigen Abwasserentsorger, hier dem Wasserverband Stendal-Osterburg, abzustimmen und der unteren Wasserbehörde **ein Nachweis** darüber vorzulegen, dass die Abwasser Versorgung gesichert ist. Dieser Nachweis ist Voraussetzung für die Zustimmung der unteren Wasserbehörde zum Bebauungsplan.

Löschwasserversorgung

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes „Weidenschlag“ der der Gemeinde Hassel sollte die Prüfung der Notwendigkeit zur Herstellung von Brunnen für die Löschwasserversorgung vorgenommen werden. Im Rahmen dieser Prüfung sind ggfs. Erdaufschlüsse mit Grundwassererschließung herzustellen. Beabsichtigte Erdaufschlüsse entsprechend 49 (1) WHG vor Beginn der Arbeiten der unteren Wasserbehörde mindestens 4 Wochen vorher anzuzeigen. Die damit verbundene Möglichkeit der Wasserentnahme als Gewässerbenutzung wird hier gemäß § 8 (2) WHG erlaubnisfrei zu gestatten sein, da sie unmittelbar der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung dient.

Redaktionelle Hinweise

- Seite 34 der Begründung: Unter „Rechtsvorschriften Bund“ ist das „WHG [Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz -WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 Nr. 51/2009), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5)]“ zu ergänzen.

**Umweltamt / Abfallwirtschaft und Bodenschutz:**

In dem nach § 9 BodSchAG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) des Landkreises Stendal ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt für den angefragten Geltungsbereich des B-Planes **keine** Altlastverdachtsfläche und Altlast erfasst.

Bei Einhaltung der nachfolgenden Auflagen bestehen aus Sicht des Altlasten- und Bodenschutzes bzgl. der Umsetzung des o.g. Vorhabens keine Bedenken:

- 1) Werden bei den Erdarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen.

- 2) Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Bei Erdarbeiten anfallender Mutterboden (Oberboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und als Oberboden wieder einzubauen.
- 3) Nicht vermeidbarer Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen bzw. sinnvoll zu verwerten. Vor Einbau ortsfremder Materialien ist deren Unbedenklichkeit nachzuweisen.
- 4) Die Größe von Versiegelungsflächen im Geltungsbereich des B-Planes ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Versiegelungsflächen, für die aus technologischen Gründen kein Erfordernis zur Vollversiegelung (Verkehrsflächen) gegeben ist, sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

#### Begründung

##### Zu 1)

Gemäß § 3 BodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde.

Grundstückseigentümer sowie Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für Boden und Gewässer zu ergreifen. Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontaminationen führen.

##### Zu 2)

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden, insbesondere Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Des Weiteren ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend mit Boden umzugehen (Bodenschutzklausel).

##### Zu 3)

In Umsetzung der Vorsorgepflicht gemäß § 7 BBodSchG hat zum Einbau vorgesehenes Bodenmaterial die Vorsorgewerte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV für alle Parameter einzuhalten.

##### Zu 4)

Zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 Abs. 2 BBodSchG sind Versiegelungsflächen gemäß § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA auf das technologisch erforderliche Maß zu begrenzen, z.B. durch Optimierung der Wege- und Verkehrsführung im Planungsgebiet.

#### **Ordnungsamt / Sachgebiet Verkehr:**

Aus Sicht der unteren Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Einwände.

Gemäß § 45 Abs. 6 StVO ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn durch das bauausführende Unternehmen ein Antrag auf verkehrsregelnde Maßnahmen bei der örtlichen Straßenverkehrsbehörde zu stellen.

Für die Anbindung von Straßen ist eine Sondernutzungserlaubnis des Straßenbaulastträgers erforderlich.

Des Weiteren ist für die Dauerbeschilderung ein Beschilderungs- und Markierungsplan zur Bestätigung bei der örtlichen Straßenverkehrsbehörde vorzulegen.

Falls durch die o. g. Maßnahme Bewohner / Eigentümer / Nutzer in der Erreichbarkeit ihrer Liegenschaften beschränkt werden, ist sich mit diesen abzustimmen bzw. sind diese zu informieren.

Am Verfahren sind zu beteiligen:

- die örtliche Straßenverkehrsbehörde: Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck, An der Zuckerfabrik 1, 39596 Goldbeck
- der Straßenbaulastträger von Gemeindestraßen und Wirtschaftswegen: Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck, An der Zuckerfabrik 1, 39596 Goldbeck
- die Abfallentsorgung: ALS Dienstleistungsgesellschaft mbH, Platz des Friedens 3, 39606 Hansestadt Osterburg (Altmark)

#### **Ordnungsamt / Brand- und Katastrophenschutz:**

Zu dem Aufstellungsverfahren wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutz-technischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

## **1. Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist zu beachten.

Die erste Löschwasserentnahmestelle (z. B. Hydrant) sollte nicht mehr als ca. 75 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Alle zur Sicherung der Gesamtlöschwassermenge von 800 l/min für den Zeitraum von mindestens zwei Stunden notwendigen Löschwasserentnahmestellen müssen im Umkreis von ca. 300 m liegen. Bei der Anordnung der Löschwasserentnahmestellen sind alle Anlagenteile im gesamten B-Plan-Gebiet zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Löschwasserversorgung bzw. die Ausführungsplanung ist zu erbringen und vor Baubeginn mit dem zuständigen Brandschutzprüfer abzustimmen und zur Prüfung vorzulegen.

§ 2 Abs. 2 Ziffer 1 und § 18 BrSchG i. V. m. § 14 Abs. 1 BauO LSA i. V. m. § 11 Abs. 3 Ziffer 10 BauVorlVO

Anmerkung:

Neugeschaffene Löschwasserentnahmestellen sind durch die zuständige Behörde abzunehmen.

Bei der Abnahme sind die entsprechenden Dokumentationen vorzulegen und eine Funktionsprüfung durch den Errichter durchzuführen. Die Funktionsprüfung hat mindestens im Beisein des Betreibers, der zuständigen Brand-schutzbehörde, der örtlichen Ordnungsbehörde und der zuständigen Feuerwehr zu erfolgen.

---

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

M. Ellmer

- Bauordnungsamt / Kreisplanung -