

Landkreis Ohrekreis

Der Landrat

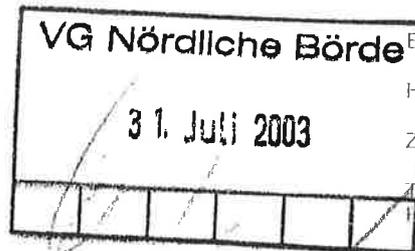


Landratsamt Ohrekreis • Postfach 100153 • 39331 Haldensleben

Gemeinde Ackendorf
über: VG "Nördliche Börde"
Bornstedter Weg 01

39343 Nordgermersleben

Datum und Zeichen Ihres Schreibens



Aktenzeichen

02237-2003-hn

Amt: Regionalplanung und
Bauordnung

Bearbeiter/-in: Frau Hein

Hausanschrift: Gerikestraße 104
39340 Haldensleben
318

Telefon: 03904/4801348
Fax: 03904/4801390

Datum

28.07.2003

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Am Bahnhof" der Gemeinde Ackendorf

Der Landkreis Ohrekreis wurde als Träger öffentlicher Belange im o.a. Bauleitplanverfahren beteiligt. Zur Beurteilung lagen vor:

- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Bahnhof“ (B-Plan), Stand Mai 2003
- Planentwurf zum B-Plan im Maßstab 1:1000, Stand Mai 2003

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

Dem Amt für Regionalplanung und Bauordnung liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan für die Gemeinde Ackendorf vor. Darin ist das Plangebiet dargestellt als allgemeines Wohngebiet. Somit ist davon auszugehen, dass der B-Plan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist.

Aus der Sicht der Kreisentwicklungsplanung des Landkreises Ohrekreis (Stand 1999/2000) wird dem o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Schaffung von Wohnbauflächen für den Eigenbedarf der Gemeinde Ackendorf durch Ausnutzung bereits erschlossener Siedlungsflächen durch Nachverdichtung zugestimmt.

Gemäß § 13 Landesplanungsgesetz LSA sind öffentliche Stellen und Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 3 des Raumordnungsgesetzes verpflichtet, der oberen Landesplanungsbehörde (Regierungspräsidium Magdeburg) ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben.

Landratsamt Ohrekreis

Gerikestraße 104
39304 Haldensleben
Tel.: 0 39 04/4 80 0
Fax: 0 39 04/4 90 08

Landratsamt Ohrekreis

Postanschrift:
Postfach 100153
39331 Haldensleben

Allgemeine Sprechzeiten:

Di. 8.00-12.00 u. 13.00-18.00 Uhr
Do. 8.00-12.00 u. 13.00-16.00 Uhr
Fr. 8.00-11.30 Uhr

Amt zur Regelung offener

Vermögensfragen: nur dienstags

Bankverbindung:

Ohrekreis-Sparkasse
BLZ 810 550 00
Konto-Nr. 300 300 300 2

Nach dessen Prüfung gemäß § 13 Abs. 2 Landesplanungsgesetz LSA durch die obere Landesplanungsbehörde und der Feststellung, dass zur raumordnerischen Abstimmung der mitgeteilten o.g. Maßnahme eine landesplanerische Stellungnahme ausreicht, wird diese durch den Landkreis Ohrekreis als untere Landesplanungsbehörde (§16 Abs. 3 Nr. 1 i.V.m § 13 Abs. 1 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.04.1998 (GVBl. S.255)) für den Entwurf des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ unter Bezugnahme des RdErl. des MWV vom 01.12.1999 zur Durchführung des Baugesetzbuches erarbeitet und nachgereicht.

Die Gemeinden haben nach Aussage des Amtes für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG LSA) § 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 Nummer 4.4. Tabelle sicherzustellen bzw. zu bevorraten.

Ist die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz nicht sichergestellt, kann eine Bereitstellung aus unerschöpflichen bzw. erschöpflichen Löschwasserstellen abgesichert werden, wenn dieser sich im Umkreis von 300 m befindet und die Entnahmeverrichtungen jederzeit frostfrei bleiben.

Anpflanzungen sind unter Berücksichtigung der Belange der Feuerwehr auszuführen. Zu beachten sind insbesondere die sich im Zuge des Wachstums vergrößernden Baumkronen. Pflanzungen und andere Gestaltungselemente müssen so eingerichtet werden, dass eine Behinderung der Feuerwehr ausgeschlossen ist.

Die Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes ist jederzeit zu gewährleisten und gemäß § 5 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (Flächen für die Feuerwehr) auszuführen.

Aus der Sicht der unteren Wasserbehörde sind die Grundstücke an das örtliche Trinkwasserversorgungsnetz anzuschließen.

Bei Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens ist die Anschlussgenehmigung der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

Schmutzwasser sollte getrennt vom Niederschlagswasser abgeführt werden.

Die Abwasserbeseitigung für die Grundstücke ist mit dem Abwasserverband „Nördliche Börde“ (abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft für die Gemeinde Ackendorf) abzuklären. Beabsichtigt hierbei der Abwasserverband eine Freistellung von seiner Abwasserbeseitigungspflicht, so ist die Abwasserbeseitigung für das jeweilige Grundstück über eine Kleinkläranlage (diese muss dem Stand der Technik entsprechen) zu sichern, vorausgesetzt die örtlichen hydrogeologischen Bedingungen betreffs einer Versickerung von vorgeklärtem Abwasser in das Grundwasser bzw. die vorhandenen Vorflutverhältnisse (Gewässergüte, Abflussvermögen, Selbstreinigungsvermögen) der „Garbe“ lassen eine solche Lösung zu.

Sind diese Voraussetzungen nachweislich nicht gegeben, so kann die Abwasserbeseitigung auch über eine abflusslose Sammelgrube erfolgen, soweit kein anderes Recht (s. Bauordnung LSA; § 46 (2) entgegensteht.

Das auf den Einzelgrundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist in geeigneten Fällen entsprechend des § 150 Abs. 4 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu versickern. Sind hierbei Tatbestände für eine Nutzung gemäß § 5 Wassergesetz LSA (Einleiten von Regenwasser über Anlagen (wie Sickermulden, -schächte und Rigolen) in das Grundwasser) erfüllt, so ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 4 desselben Gesetzes einzuholen.

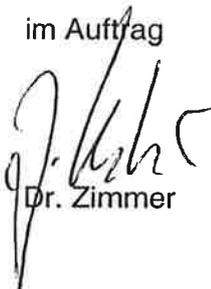
Für eine ordnungsgemäße Beseitigung des Regenwassers ist nach § 151 Abs. 3 Wassergesetz LSA der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nichts anderes in der Satzung zum Bebauungsplan bestimmt ist. Der Nachweis für den Verbleib des Regenwassers ist bei Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens der zuständigen Genehmigungsbehörde vorzulegen.

Im Betrachtungsgebiet bzw. in dessen unmittelbarer Nähe sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Werden im Zuge der Planung und Realisierung Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers entdeckt, so ist eine analytische Untersuchung angezeigt. Die zuständige Behörde (Landkreis Ohrekreis) ist umgehend in Kenntnis zu setzen.

Die Stellungnahme des Ordnungsamtes, Sachgebiet Gefahrenabwehr, liegt noch nicht vor. Falls mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen ist, übergebe ich Ihnen umgehend die Stellungnahme des Ordnungsamtes.

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

im Auftrag



Dr. Zimmer

DG 3 Angewandte Geologie
Dezernate: 33 Ingenieur- u. Planungsgeologie
 53 Bergwesen
☎: 0345 / 5212-0
✉: 0345 / 52 29 910
 06035 Halle PF 156
 06118 Halle Köthener Str. 34



Landesamt für Geologie und Bergwesen

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung
z.H. Frau Funke
Abendstraße 14a

39167 Irxleben

Ihr Zeichen, Ihre Mitteilung
04.07.2003

Unser Zeichen
33-RO-446/2003

Datum
2003-07-30

**Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Vorhaben /
im Verwaltungsverfahren**

**Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Bahnhof"
der Gemeinde Ackendorf, LK Ohrekreis**

R 446/2003

TK 3734

Sehr geehrte Damen und Herren,

am o.g. Vorhaben / Verwaltungsverfahren haben Sie mit Schreiben vom 04.07.2003 das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) als TÖB (RdErl. des Ministeriums für Raumordnung, Städtebau und Wohnungswesen ST v. 03. 09. 1993 / Mbl. LSA Nr. 65/1993) beteiligt.

Das LAGB plant / unterhält am Standort- bzw. Trassenbereich keine / folgende Anlagen.

Zu den von uns zu vertretenden Belangen Geologie (Teil I) und Bergbau (Teil II) nehmen wir wie folgt Stellung:



Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ der
Gemeinde Ackendorf, LK Ohrekreis

Teil I - Geologische Belange

Umwelt- und Hydrogeologie

Der Bau von Kleinkläranlagen mit Untergrundverrieselung ist im Niederungsbereich wegen des geringen Grundwasserflurabstandes problematisch. Die geologischen Verhältnisse im übrigen Bereich sind für eine Untergrundverrieselung nicht geeignet (zu geringer k_f – Wert). Als Alternative kommen neben abflusslosen Sammelgruben Kleinkläranlagen mit Filtergräben in Frage.

Bearbeiter: Mai, Chr.; Dr.

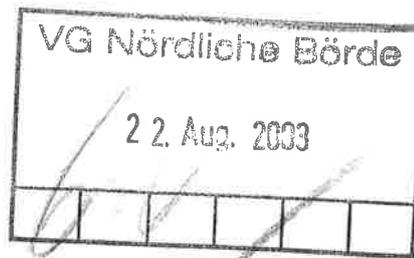
In der Niederung der Garbe stehen stark humose Abschlammmassen mit eingeschränkter Tragfähigkeit an.

Im Auftrag

Hartmann

Regierungspräsidium Magdeburg PSF 1963 39009 Magdeburg

Verwaltungsgemeinschaft „Nördliche Börde“
Bauamt
Bornstedter Weg 7
39343 Nordgermersleben



Olvenstedter Str. 1 - 2
39108 Magdeburg
TEL (0391) 567 02
FAX (0391) 567 - oder - 2695
X.400 c=de; a=dbp; p=lsa-net;
o=mi; ou1=rpm; s=

Landeszentalkasse Dessau
LZB Dessau
BLZ 805 000 00
KTO 805 015 00

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

Bearbeitet von:

Tel. (03 91) 567 Magdeburg,

41.42-21115/OK

Frau Astl

3087 18.08.03

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Bahnhof“ Gemeinde Ackendorf

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zum Entwurf des B-Planes „Am Bahnhof“ in Ackendorf und der Begründung dazu nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen das Bauvorhaben bestehen seitens des Fachbereiches Bodenschutz *keine* Bedenken.

Hinweise:

Für das ausgewiesene Plangebiet liegen laut Altlastenkataster des Landes Sachsen-Anhalt, Regierungsbezirk Magdeburg, *keine* Hinweise auf Altlasten(verdachts)flächen vor.

Im Umfeld des B-Plan-Gebietes sind folgende Verdachtsflächen registriert:

S 239 Giftraum, Dorfstr. 96a (Richtung Rottmersleben; bis 1960 Lagerung von Pflanzenschutzmitteln)

V 079 ehemalige Stallanlage Ackendorf, Dorfstr. 103 (jetzt: Brache, Abstellfläche)

Nähere Auskünfte zu diesen Standorten erteilt die für die Erfassung und ständige Aktualisierung des Katasters zuständige Behörde, das Umweltamt des Landkreises Ohrekreis (Ansprechpartner: Frau Stockhaus).

Über die gemäß Aktenlage auf Teilen der Planfläche widerrechtlich abgelagerten Altreifen liegen unserem Fachdezernat keine Informationen vor. Die Altreifen sind, sollte dies bisher nicht erfolgt sein, ordnungsgemäß zu entsorgen.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahme organoleptische Auffälligkeiten angetroffen werden, ist das Umweltamt des Landkreises Ohrekreis, als zuständige Gefahrenabwehrbehörde, zu informieren.

Mit dem Schutzgut Boden ist sorgsam umzugehen. Die Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Verkehrsflächen (Gehwege, Stellflächen u.a.) sollten mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden.



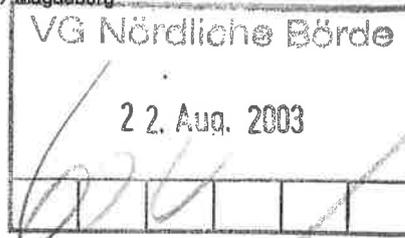
Astl



Regierungspräsidium Magdeburg, PSF 1963, 39009, Magdeburg

Verwaltungsgemeinschaft
Nördliche Börde, Bauamt

Bornstedter Weg 7
39343 Nordgermersleben



Regierungspräsidium
Magdeburg

Olvenstedter Str. 1-2
39108 Magdeburg

TEL (0391)56702
Fax (0391)567-3106/2695

Landeszentrakasse Dessau
LZB Dessau
BLZ 805 000 00
KTO 805 015 00

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Bearbeitet von:	Tel:(0391)567-	Magdeburg, den
, 04.07.2003	46.4.-Ks	Frau Krause	3173	18.08.2003

Stellungnahme Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Bahnhof" der Gemeinde Ackendorf

Grundlage der Stellungnahme bildeten der Planentwurf, die Begründung sowie ein Gespräch mit Frau Rauhbaum vom Bauamt.

Gemäß §§ 1, 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG i.d.F.v.26.09.2002 BGBl.I/3830) sind Flächen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden.

Zum beplanten Gebiet wurde bereits im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung genommen, da sich keine Änderungen ergeben haben bleibt unsere Stellungnahme weiter gültig.

Als Anlage erhalten Sie die Stellungnahme des Immissionsschutzes zum Flächennutzungsplan zur Kenntnis und weiteren Beachtung im Bebauungsplanverfahren.

Diese Stellungnahme gilt für die Belange der Luftreinhaltung und des Lärmschutzes. Sie verliert bei wesentlichen Änderungen der Planung ihre Gültigkeit. Wir bitten Sie, uns nach Abschluß des Verfahrens einen bestätigten Plan zuzusenden.

Im Auftrag

Marion Krause

Anlage

Bearbeiter: Herr Kielwein
Telefon: 0391/567-3172
46.4.14-Kw
Nr. 632-02

Datum: 30.10.2002

Gemeinde Ackendorf, 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
hier: Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme

Grundlage der Stellungnahme bildeten der Planentwurf, die Begründung, das Protokoll des Erörterungstermins der 4. Kammer des Verwaltungsgerichtes Magdeburg bezüglich der Verwaltungsstreitsache (Aktenzeichen A4 K 191/97 vom 12.11.98), eine Ortsbesichtigung am 22.10.02 sowie eine telefonische Rücksprache mit Herrn Schmidt, Bauamtsleiter der Verwaltungsgemeinschaft.

Gemäß §§ 1, 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG vom 14. Mai 1990, BGBl. Teil I/ S. 880 zuletzt geändert am 11.09.2002 BGBl. Jg. 2002 Teil I S. 3622 ff) sind Flächen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden.

Bezüglich der o. g. Planung werden Bedenken angemeldet.

Östlich des Plangebietes befindet sich eine Schweinestallanlage, die nach vorliegenden Kenntnissen gemäß dem Protokoll des Erörterungstermins vom 12.11.98 der 4. Kammer des Verwaltungsgerichtes Magdeburg auf ca. 20 Sauen begrenzt wurde.

Die Verladung des Festmistes sowie dessen Abtransport erfolgen unmittelbar an der Grenze bzw. im Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Schweinestalles ist die Planung eines allgemeinen Wohngebietes nicht zu vertreten. Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen sowohl durch Gerüche als auch durch den Lärm bei Be- und Entladearbeiten sowie beim Abtransport des Mistes auch an Wochenenden sind zu erwarten.

Hinweis:

Der im Rahmen eines Vergleiches zur o. g. Verwaltungsstreitsache angegebene Abstand von ca. 15 m des Verwaltungsgerichtes Magdeburg zu den vorhandenen Wohnnutzungen ist nicht auf das Plangebiet übertragbar, da es sich hierbei nicht um ein Dorf- bzw. Mischgebiet sondern um die Planung eines allgemeinen Wohngebietes handelt.

Ebenso wird darauf hingewiesen, dass im Nahbereich unter 100 m entsprechend der VDI-Richtlinie 3471 -Emissionsminderung Tierhaltung Schweine- gemäß Pkt. 3.2.3.4 eine Sonderbeurteilung erforderlich ist.

In Abstimmung mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde im Landkreis deshalb zu klären, welcher Schutzabstand zwischen den nächstgelegenen Wohnnutzungen und der Stallanlage, einschließlich des Festmistladeplatzes, notwendig ist, um erhebliche Belästigungen der Wohnnutzungen vermeiden zu können.

Südöstlich des Plangebietes wurde gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Ackendorf ein Gewerbegebiet dargestellt. Eine verbindliche Bauleitplanung für das Gebiet existiert nicht. Gemäß der Stellungnahme vom 31.07.1996 wurde auf die anzustrebende Einschränkung der gewerblichen Baufläche zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzungen hingewiesen, die gemäß der Abwägung vom 12.12.96 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden soll.

Weitere Einschränkungen der gewerblichen Baufläche aufgrund der erhöhten Schutzbedürftigkeitsanforderungen des Wohngebietes sind jedoch nicht auszuschließen, da für die benachbarten Gewerbebetriebe mit der Rechtsgültigkeit der verbindlichen Bauleitplanung die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) am Tag sowie 40 dB(A) und nicht wie bisher von 60 dB(A) am Tag sowie 45 dB(A) in der Nacht für ein Mischgebiet maßgebend werden.

In Anbetracht der bestehenden örtlichen Verhältnisse wird daher für den nördlichen Teilbereich entlang der Landstraße, einschließlich des Bereiches in dem sich die Stallanlage befindet, eine Darstellung als gemischte Baufläche M im Flächennutzungsplan der Gemeinde empfohlen.

Diese Stellungnahme gilt für die Belange der Luftreinhaltung und des Lärmschutzes. Sie verliert bei wesentlichen Änderungen der Planung ihre Gültigkeit.

Ich bitte Sie, dem Regierungspräsidium Magdeburg, Dezernat 46 -Immissionsschutz-, nach Abschluss des Verfahrens einen genehmigten Flächennutzungsplan zur Verfügung zu stellen.



Uwe Kielwein