



Landkreis Harz • Postfach 15 42 • 38805 Halberstadt

Stadt Ballenstedt  
Bauverwaltungs- und Ordnungsamt  
Rathausplatz 12  
06493 Ballenstedt

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 15.03.2021  
Mein Zeichen:  
Meine Nachricht vom:  
Dezernat/Amt: IV/ 63.1  
Bearbeiter: Martina Rückert  
Telefon: 03941 5970-5231  
Fax: 03941 5970-4333  
E-Mail: [martina.rueckert@kreis-hz.de](mailto:martina.rueckert@kreis-hz.de)  
Ort: 38820 Halberstadt  
Straße: Friedrich-Ebert-Straße 42  
Haus / Zimmer Nr.: V/ 314  
Datum: 20.04.2021

### **Bebauungsplan Nr. 39 „Am Sägewerk“ Stadt Ballenstedt, OT Rieder Stellungnahme des Landkreises Harz im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie baten um eine Stellungnahme zum Entwurf der o.g. Planung. Hierzu wurden folgende Unterlagen vorgelegt:

- Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplans; Maßstab 1:1.000 (Stand November 2020),
- Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf (Stand November 2020)
- Gutachten – Freigabe aus Sicht des Feldhamsterschutzes (Stand 07.10.2020).

Zu diesem Planentwurf nehme ich nachfolgend als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange **(A)** sowie in städtebaulicher und baurechtlicher Hinsicht **(B)** Stellung.

**(A)**

#### **Amt für Kreisstraßen, Baulastträger Kreisstraßen/ untere Straßenaufsicht**

Herr Schischke, Tel. 03941/5970-4116, E-Mail: [pascal.schischke@kreis-hz.de](mailto:pascal.schischke@kreis-hz.de)

Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 24.07.2020 behalten weiterhin Gültigkeit.

#### **Gesundheitsamt**

Frau Heindorf, Tel. 03941/5970-2386, E-Mail [magdalena.heindorf@kreis-hz.de](mailto:magdalena.heindorf@kreis-hz.de)

Bei Verlegung der Trinkwasserleitungen und Hausinstallationen sind das DIN- und DVGW-Regelwerk (u.a. DIN 19988 - Technische Regeln der Trinkwasserinstallation, VDI 6023 -1 - Hygiene in der Trinkwasserinstallation, DIN 1986 Abwasserinstallation) zu berücksichtigen.

Für den Genuss und Gebrauch hat das Trinkwasser den hygienischen Anforderungen der Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 03. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist, zu genügen.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist entsprechend § 4 der TrinkwV in derzeit gültiger Fassung über das öffentliche Trinkwassernetz zu sichern.

Die Verlegung der Trinkwasserleitungen hat unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Es sind ausschließlich geprüfte Materialien einzusetzen. Gemäß § 17 Trinkwasserverordnung sind nur Trinkwasserleitungsmaterialien zu verarbeiten, welche keine nachteiligen Veränderungen auf die Trinkwasserqualität zulassen.

Vor Einbindung der neu verlegten Trinkwasserleitungen ist gemäß der §§ 18 und 19 der vorstehend genannten TrinkwV eine mikrobiologische Trinkwasseranalyse durch ein akkreditiertes Labor durchzuführen. Das Untersuchungsergebnis ist dem Gesundheitsamt zwecks Nachweises einer einwandfreien mikrobiologischen Qualität entsprechend den Anforderungen der o.g. TrinkwV vorzulegen.

Die Entsorgung der anfallenden Abwässer muss unter Beachtung der geltenden abwasserrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

#### **Umweltamt/ untere Wasserbehörde/ SG Abwasser**

Herr Kundler, Tel. 03941/5970-5710, E-Mail: [ulrich.kundler@kreis-hz.de](mailto:ulrich.kundler@kreis-hz.de)

Gegenüber dem Planungsstand 30.06.2020 wurde in der Planunterlage vom November 2020 die Niederschlagswasserbeseitigung vom Anschluss an das öffentliche Netz in eine grundstückseigene Versickerung geändert. Ein Anschluss an das öffentliche Netz soll nunmehr nicht möglich sein.

Aufgrund des aktuellen Planungsstandes mit fehlender weitergehender Planung bzw. der fehlenden Prüfung der grundsätzlichen Machbarkeit der grundstückseigenen Niederschlagswasserversickerung kann dem Bebauungsplan Nr. 39 "Am Sägewerk" OT Rieder vorerst nicht zugestimmt werden.

#### **Umweltamt/ untere Abfallbehörde**

Frau Holzmann, Tel. 03941/5970-5759, E-Mail: [jeannette.holzmann@kreis-hz.de](mailto:jeannette.holzmann@kreis-hz.de)

Das o.g. Vorhaben wurde entsprechend der Zuständigkeit im Abfallrecht bearbeitet. Zu den anfallenden Abfallarten wurden in den Antragsunterlagen keine Angaben gemacht. Aus Sicht der unteren Abfallbehörde bestehen zum o.g. Vorhaben und unter Beachtung nachstehend aufgeführter Hinweise keine Bedenken.

#### Hinweise:

Gemäß § 3 Abs. 9 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I Nr. 10) i.d.g.F. ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung obliegt daher bis zur Entsorgung der Abfälle dem Bauherrn.

Der bei den Erschließungsmaßnahmen anfallende überschüssige Bodenaushub ist, sofern ein Wiedereinbau nicht möglich ist, entsprechend der LAGA-Mitteilung „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ in der Fassung vom 05.11.2004 der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen.

Eine stoffliche Verwertung der anfallenden mineralischen Abfälle (z.B. Betonbruch, Straßenaufbruch) hat nach den Maßgaben der LAGA-Richtlinie M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen - Technische Regeln“ i.d.F.v. 06.11.1997 zu erfolgen.

Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, z.B. Straßenaufbruch oder Erde mit schädlichen Verunreinigungen, sind diese vorerst getrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und es ist die untere Abfallbehörde des Landkreises Harz zu informieren.

Bei der Entsorgung sind die Bestimmungen über die Zulässigkeit der Entsorgung entsprechend der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung - NachwV) vom 20.10.2006 (BGBl. I S. 2298) i.d.g.F einzuhalten. Die Dokumente über die Entsorgung aller anfallenden Abfälle sind durch den Abfallerzeuger zum Zwecke des Nachweises entsprechend den gesetzlichen Vorgaben 3 Jahre aufzubewahren.

Für die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen, öffentlichen Abfallentsorgung ist die enwi als TÖB in die Planung einzubeziehen.

#### **Umweltamt/ untere Naturschutzbehörde**

Herr Bürger, Tel. 03941/5970-5723, E-Mail: [gottfried.buerger@kreis-hz.de](mailto:gottfried.buerger@kreis-hz.de)

Gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanentwurfs als Satzung gibt es aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Einwände. Nachfolgend werden noch einige Hinweise gegeben.

Laut Gutachten des Gutachterbüros Mammen sind im Plangebiet keine Nachweise der Arten „Feldhamster“ sowie „Feldlerche“ zu verzeichnen gewesen. Insofern muss im Bebauungsplan keine Festsetzung dazu erfolgen. Da allerdings das Artenschutzrecht auch unabhängig von Festsetzungen in einem Bebauungsplan gilt, wäre dieses zwingend zu berücksichtigen, wenn sich im Zuge der Ausführung des Vorhabens Hinweise darauf ergeben, dass die vorgenannten Arten doch innerhalb des Bebauungsplangebiets vorkommen.

Auf Seite 20 des Umweltberichtes wird angeführt, dass ein Naturpark nicht betroffen ist. Tatsächlich befindet sich der betroffene Bereich innerhalb des Naturparkes „Harz“. Zu einer Einschränkung oder sonstigen Betroffenheit führt dies allerdings nicht.

In der Karte auf Seite 21 des Umweltberichtes stimmt die Angabe zum Abstand des Vorhabens zum Landschaftsschutzgebiet nicht.

Auf Seite 28 des Umweltberichtes wird noch einmal darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsplan nicht innerhalb eines Naturparkes befindet.

Die Berechnung der Eingriffsbilanzierung auf den Seiten 32 und 33 des Umweltberichtes ist nicht völlig nachvollziehbar. Eine eigene Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass der mit der Vorhabenrealisierung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft vollkommen ausgeglichen werden kann.

Die Festsetzung der Grünlandfläche als magere Flachland-Mähwiese wird aus naturschutzfachlicher Sicht durchaus begrüßt. Allerdings führt dies dazu, dass die Fläche entsprechend anzusäen, ihre Entwicklung bis zum Vorliegen dieses Biotoptyps zu begleiten und das Grünland anschließend ausschließlich zu mähen ist. Eine Beweidung wäre grundsätzlich nicht zulässig. Bei einer Festsetzung dieser Fläche als mesophiles Grünland (GMA) wäre ein positives Anwachsergebnis deutlich erfolgversprechender, weiterhin könnte dieses Grünland als Wiese und Weide genutzt werden. Auch mit diesem Biotoptyp könnte ein voller Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft gewährleistet werden.

Zum Monitoring (Seite 36 des Umweltberichts) wird folgende Anmerkung gemacht: Auch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Erfolg sind entsprechend zu kontrollieren.

#### **Umweltamt/ untere Immissionsschutzbehörde**

Frau Blanke, Tel. 03941/5970-5753, E-Mail [martina.blanke@kreis-hz.de](mailto:martina.blanke@kreis-hz.de)

Für das weitere Planverfahren werden nachfolgende Anmerkungen gegeben:

Im Punkt 8 der Begründung zum Bebauungsplan wird erläutert, dass festgesetzt wird, dass: „...im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Lärmschutzprognose zu veranlassen ist.“ In den textlichen Festsetzungen zum Planteil B findet sich keine derartige Festlegung. Damit besteht ein Widerspruch zwischen Planteil B I. textliche Festsetzungen und dem Punkt 8 der Begründung zum Bebauungsplan. Dieser Widerspruch ist in der weiterführenden Planung aufzulösen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist eine obligatorische Lärmimmissionsprognose im Plangebiet nicht erforderlich, um schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Soweit im Rahmen des Einzelzulassungsverfahrens die Vorlage einer Lärmprognose geboten ist, wird sie im Einzelfall abgefordert werden.

Entsprechend der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme zum Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde eine zusätzliche verbale Auseinandersetzung zu den Kumulationswirkungen der beabsichtigten Planung mit den bestehenden Gewerbegebieten empfohlen. Die Forderung einer Schallimmissionsprognose für jedes Baugenehmigungsvorhaben im Plangebiet geht deutlich über diese Anforderung hinaus. Sollte dies jedoch von der Stadt Ballenstedt beabsichtigt sein, um jedwede Kumulation zwischen bestehenden Gewerbegebieten mit der o.g. Planung im Einzelfall nachweisen zu können, ist eine derartige Festsetzung dafür grundsätzlich geeignet. In diesem Fall wird jedoch der Hinweis gegeben, dass es neben Baugenehmigungsverfahren auch noch andere Anlagenzulassungsverfahren (z.B. nach BImSchG) gibt. Ggf. sollte sich die Festsetzung dann nicht auf Baugenehmigungen, sondern allgemein auf Anlagenzulassungsverfahren beziehen.

Seitens der Stadt sollte jedoch nochmals geprüft werden, inwieweit eine solche textliche Festsetzung rechtlich grundsätzlich zulässig ist. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bietet nach Erachten der uIB keine Möglichkeit einer obligatorischen Forderung nach einer Schallimmissionsprognose.

#### **Bauordnungsamt/ vorbeugender Brandschutz**

Herr Menzel, Tel. 03941/5970-4147, E-Mail: [christian.menzel@kreis-hz.de](mailto:christian.menzel@kreis-hz.de)

Die Stellungnahme vom 24.07.2020 ist weiterhin gültig. Zu den Punkten 2. und 5. wurden im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 39 „Am Sägewerk OT Rieder“ bereits Aussagen getroffen. Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die vorliegenden Unterlagen.

#### **Bauordnungsamt, Kreisentwicklung**

Frau Jörger, Tel. 03941/5970-6316, E-Mail: [kerstin.joerger@kreis-hz.de](mailto:kerstin.joerger@kreis-hz.de)

Mit der vorliegenden Entwurfsplanung wird das Ziel verfolgt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des südlich/ westlich anschließenden/ bestehenden Gewerbegebietes zu schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.

Auf Grund der Größe der Planung (1,3 ha) unterfällt sie nicht dem Punkt 3.3 des Runderlasses des MLV vom 01.11.2018 zur Zusammenarbeit der Obersten mit den Unteren Landesentwicklungsbehörden im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt und bedarf damit der förmlichen Vorlage bei der Obersten Landesentwicklungsbehörde gemäß § 13 Abs. 1 LEntwG LSA zur landesplanerischen Abstimmung. Diese entscheidet auch über die Raumbedeutsamkeit der Planung.

Unabhängig von der Feststellung der Raumbedeutsamkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG gilt jedoch das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung. Die untere Landesentwicklungsbehörde hat bereits im Rahmen der TöB-Beteiligung zum Vorentwurf Stellung genommen. Aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde bestehen keine Bedenken oder Einwände.

**Keine weiteren Hinweise hatten:**

- **Umweltamt/ untere Bodenschutzbehörde**
- **Ordnungsamt/ Katastrophenschutz**

**Keine Stellungnahme abgegeben haben:**

- **Bauordnungsamt, Bauordnung**
- **Amt für Investition und Bauen/ SG Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung/ ÖPNV**

**(B)**

**Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und textlichen Festsetzungen**

Die Planzeichen in einem Angebotsbebauungsplan müssen auf der Grundlage der Planzeichenverordnung verwendet werden. Die Planzeichnung sowie die Planzeichenerklärung sind dahingehend zu überarbeiten (z.B. Signaturen für Verkehrsflächen, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen). Die Signaturen müssen in Planzeichnung und Planzeichenerklärung einheitlich sein.

Im Planteil fehlen der Maßstab und der Vermerk über die Vervielfältigungserlaubnis für die Kartengrundlagen.

Für die im Plangebiet festgesetzten Grünflächen muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine Differenzierung in öffentliche bzw. private Grünflächen erfolgen.

Es wird empfohlen die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen zu ergänzen, ansonsten gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.

Die Firsthöhe baulicher Anlagen im Plangebiet wird mit 202,00 m ü. NN festgesetzt. Zur leichten Nachvollziehbarkeit der Planung sollten auch die anstehenden Geländehöhen erfasst werden. Auf Seite 6 der Begründung werden Erläuterungen zur festgesetzten Traufhöhe gegeben. Diese Festsetzung fehlt im Plan. Der ebenfalls dort genannte Bezugspunkt der bestehenden Straße sollte in den Plan übernommen werden.

Die in der nachrichtlichen Übernahme und in der Begründung unter Punkt 6.2 erwähnten nicht überbaubaren Schutzstreifen für Versorgungsleitungen sowie die genannten Geh-, Fahr und Leitungsrechte für Versorgungsunternehmen sind bisher nicht durch Festsetzungen gesichert.

Die Ausgleichsmaßnahmen sollten im zeichnerischen Teil wenn möglich ebenfalls gekennzeichnet werden, damit deren Lage leicht nachvollziehbar ist. Weiterhin wird empfohlen in den Festsetzungen Umsetzung und Pflege genauer zu beschreiben. (siehe Umweltbericht Seite 35 „Umsetzung“)

Die Verfahrensvermerke sind zu ergänzen. Insbesondere Ausfertigung und Bekanntmachung sind aufzunehmen. Auch die rechtlichen Grundlagen/ eine Präambel sollten nicht fehlen.

### **Begründung mit Umweltbericht**

Beim Teil B handelt es sich um die Begründung und nicht um die textlichen Festsetzungen.

Derzeit erfolgt für das gesamte Gemeindegebiet von Ballenstedt mit allen Ortsteilen eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Der letzte Entwurf im Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist mit Stand vom Dezember 2018. Die bereits angekündigte erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist bisher nicht erfolgt.

Soll der Bebauungsplan Nr. 39 „Am Sägewerk“ OT Rieder vor Wirksamwerden der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zur Rechtskraft geführt werden, so bedarf er der Genehmigung. Genehmigungsbehörde ist in diesem Fall der Landkreis Harz – Sachgebiet Bauplanungsrecht/ Bauleitplanung/ Kreisentwicklung.

Die in der Begründung auf Seiten 7 und 8 enthaltene Pflanzliste sollte im Plan aufgenommen werden.

Das Entwässerungskonzept hat sich gemäß textlicher Festsetzung und Begründung Seite 9, Punkt 5.5 sowie Seite 10, Punkt 7.2.1 geändert, da keine Einleitung in das Entwässerungsnetz mehr vorgesehen ist.

Die Klärung, ob eine Niederschlagswasserversickerung am Standort möglich ist, hat bereits während der Planaufstellung zu erfolgen. Was passiert ansonsten, wenn eine Versickerung nicht möglich sein sollte (was aber erst im Baugenehmigungsverfahren untersucht werden soll)? (siehe Stellungnahme der unteren Wasserbehörde/ SG Abwasser)

Ein detaillierter Umweltbericht liegt bereits vor, einzelne Angaben fehlen jedoch noch.

Wenn einzelne Umweltbelange/ Schutzgüter nicht betroffen sind, sollte dies auch aus dem Umweltbericht ersichtlich sein.

Z.B. werden bisher hinsichtlich der Inanspruchnahme von Flächen für städtebauliche Zwecke nur indirekt Aussagen getroffen.

Wie werden die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e) bis 7g) berücksichtigt?

Weiterhin fehlt eine Referenzliste der verwendeten Quellen.

Ich bitte Sie, die gegebenen Hinweise für die weitere Planung zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme gilt, solange sich nichts anderes aufgrund der Änderung von Rechtsgrundlagen ergibt oder bis neue rechtsrelevante Erkenntnisse bekannt werden.

Ich bitte Sie, den Landkreis Harz auch weiterhin über den Verlauf der Planung zu informieren, insbesondere um Mitteilung über das Abwägungsergebnis und die Übersendung von je 1 Ausfertigungsexemplar in Papierform sowie digital.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Rückert  
Sachgebiet Bauleitplanung/ Bauplanungsrecht

Verteiler  
Planungsbüro INGpunkt, Rieder  
Regionale Planungsgemeinschaft