

Der Gemeinderat Ahlsdorf hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.11.2020 den Entwurf der Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“, Stand September 2020, mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“, Stand September 2020 lag in der Zeit vom 19.11.2020 bis zum 23.12.2020 für Jedermann zur Einsicht im Verwaltungsamt der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund- Helbra, An der Hütte 1 in 06311 Helbra, Erdgeschoss Raum 207 zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit aus.

Parallel dazu bestand die Möglichkeit der Einsichtnahme im Internet.

Die dabei vorgelegten Stellungnahmen sind unter Punkten 1 bis 17 aufgeführt.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“ wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Änderungen bzw. Konkretisierungen betreffen im Wesentlichen die Festsetzung zur Geschossigkeit, Festsetzungen zur Grünordnung und zum Artenschutz sowie Hinweise zu bergbaulichen Tätigkeiten und zur Geologie.

Der geänderte Entwurf der Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“, Stand Februar 2021, mit Begründung lag in der Zeit vom 17.03.2021 bis zum 31.03.2021 für Jedermann zur Einsicht im Verwaltungsamt der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund- Helbra, An der Hütte 1 in 06311 Helbra, Erdgeschoss Raum 207 zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit aus.

Parallel dazu bestand die Möglichkeit der Einsichtnahme im Internet.

Die dabei vorgelegten Stellungnahmen sind unter Punkt 18 aufgeführt.

1. Regionale Planungsgemeinschaft Halle, 26.11.2020

Stellungnahme der Behörden	Abwägung								
<p>Regionale Planungsgemeinschaft Halle Der Vorsitzende</p>  <p>Regionale Planungsgemeinschaft Halle An der Fliederwegkaseme 21, 06130 Halle (Saale)</p> <p>Dipl.-Ing. Andrea Kautz Architekt für Stadtplanung Am Rosentalweg 10 06526 Sangerhausen</p> <p>Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle</p> <p>An der Fliederwegkaseme 21 06130 Halle (Saale) Tel.: 0345/4823-8810 Fax: 0345/4823-8814 e-mail: annetta.kirsch@planungsregion-halle.de Internet: www.planungsregion-halle.de</p> <table border="0"> <tr> <td>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom</td> <td>Mein Zeichen</td> <td>Bearbeitet von:</td> <td>Halle,</td> </tr> <tr> <td>16.11.2020</td> <td>rpgh- 2020-00351</td> <td>Frau Dr. Kirsch</td> <td>26.11.2020</td> </tr> </table> <p>Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“ der Gemeinde Ahlsdorf (Mansfeld-Südharz) Entwurf, Stand September 2020 hier: Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) Halle</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, mit Schreiben vom 16.11.2020 übergaben Sie der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle (RPG Halle) die Unterlagen zu o.g. Verfahren mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme. Dazu teile ich Ihnen Folgendes mit:</p> <p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Entsprechend § 2 Abs. 4 i. V. mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA 2015 S. 170) nimmt die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Halle für ihre Mitglieder (Burgenlandkreis, Saalekreis, Stadt Halle sowie Landkreis Mansfeld-Südharz mit Lutherstadt Eisleben, Stadt Arnstein, Gerbstedt, Hettstedt und Mansfeld, Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land und Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra) die Aufgabe der Regionalplanung wahr.</p> <p>Gemäß Nr. 4.1. RdErl. Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr 13.01.2016-44-20002-01 gibt die RPG Halle als Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ab. Die Erfordernisse der Raumordnung auf der Ebene der Regionalplanung ergeben sich für die Planungsregion Halle aus dem Regionalen Entwicklungsplan (REP) Halle - beschlossen von der Regionalversammlung (RV) am 27.05.2010 und 26.10.2010, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20.07.2010, 04.10.2010 und 18.11.2010, öffentlich bekannt gemacht am 21.12.2010 und den damit in Zusammenhang stehenden Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsverfahren.</p> <p>Mit Beschluss-Nr. III/ 07-2012 der RV der RPG Halle am 27.03.2012 wurde die Anpassung des REP Halle an die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) vom 11.03.2011 (veröffentlicht im GVBl. LSA Nr. 6/2011) mittels Planänderung beschlossen. Das Planänderungsverfahren wurde mit der Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsicht in den Amtsblättern der Zweckverbandsmitglieder, für</p>	Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Bearbeitet von:	Halle,	16.11.2020	rpgh- 2020-00351	Frau Dr. Kirsch	26.11.2020	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“ der Gemeinde Ahlsdorf mit den Erfordernissen der Raumordnung der Ebene der Regionalplanung auf der Grundlage des REP Halle einschließlich der damit in Zusammenhang stehenden Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsverfahren im Einklang steht. Aus regionalplanerischer Sicht werden keine Bedenken geäußert.</p> <p>Der Punkt 2.3. in der Begründung wird entsprechend der Stellungnahme ergänzt.</p>
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Bearbeitet von:	Halle,						
16.11.2020	rpgh- 2020-00351	Frau Dr. Kirsch	26.11.2020						

den Burgenlandkreis in den Ausgaben der Mitteldeutschen Zeitung und im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Nr. 5/2012 am 15.05.2012 gemäß § 7 Abs. 1 LPIG LSA eingeleitet. Die RV der RPG Halle hat mit Beschluss V/51-2019 in der Sitzung am 10.12.2019 die im Zuge der öffentlichen Beteiligung zum 2. Entwurf der Planänderung des REP Halle mit Umweltbericht (Stand 30.11.2017) eingegangenen Anregungen und Bedenken abschließend abgewogen. Darüber hinaus hat die RV entschieden, dass im Ergebnis der Abwägung aufgrund wesentlicher Änderungen folgende raumordnerische Erfordernisse durch die Geschäftsstelle fachlich erneut bearbeitet und eine Teiloffenlage bzw. öffentliche Beteiligung vorbereitet wird:

- 5.3.6. VRG für Rohstoffgewinnung (einschließlich kartografischer Darstellung in Zeichnung 1 sowie Begründung)
- 5.8.2. VRG Wind (einschließlich kartografischer Darstellung in Zeichnung 1 sowie Begründung)
- Karte 4 Untertägige Rohstoffgewinnung
- Karte 5 Überregionale und regionale Entwicklungsachsen.

Mit diesem Entwurf zur Planänderung des REP Halle liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 4 ROG (Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) zu berücksichtigen sind.

Gemäß Beschluss-Nr. III/04-2014 der RV der RPG Halle erfolgte die Fortschreibung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung des REP Halle entsprechend Kapitel 2 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur des LEP LSA 2010 im Sachlichen Teilplan (STPI) „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle. Die RV der RPG Halle hat am 25.06.2019 mit Beschluss IV/16-2019 den STPI beschlossen. Der STPI wurde am 12.12.2019 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt und am 28.03.2020, nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Zweckverbandsmitglieder sowie in den Ausgaben der Mitteldeutschen Zeitung für den Burgenlandkreis, rechtswirksam.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB (i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 12 Abs.3 G vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

II Ausführungen zu den o.g. Vorhaben

Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur räumlich begrenzten, maßvollen Erweiterung von Bauland am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Ziegelrode in der Gemeinde Ahlsdorf. Das Plangebiet hat eine Größe von 1.200 m² und wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Belangen erfolgt unter Punkt 2.3. Dieser ist wie folgt zu ergänzen:

Im rechtskräftigen Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle ist in der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra lediglich der Gemeinde Helbra die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Entsprechend Ziel 26 LEP LSA 2010 haben sich alle anderen Gemeinden einschließlich ihrer Ortsteile, bei weiteren Planungen zu Wohnbebauungen ausschließlich am örtlich konkret nachweisbaren Bedarf auszurichten.

Unter Berücksichtigung des o.g. Hinweises ist festzustellen, dass die Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“ der Gemeinde Ahlsdorf „mit den Erfordernissen der Raumordnung der Ebene der Regionalplanung auf der Grundlage des REP Halle einschließlich der damit in Zusammenhang stehenden Aufstellungs-, Änderungs- und

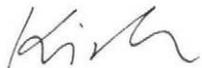
Ergänzungsverfahren im Einklang steht. Aus regionalplanerischer Sicht werden keine Bedenken geäußert.

III Sonstige Hinweise

Die Feststellung der Raumbedeutsamkeit der Planungen und Maßnahmen sowie auch die landesplanerische Abstimmung erfolgt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde (RdErl. MLV vom 13.01.2016-44-20002-01 vom 29.02.2016 in Verbindung mit § 13 LEntwG vom 23.04.2015 (GVBl. LSA 2015 S. 170). Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG gilt jedoch unabhängig von der Feststellung der Raumbedeutsamkeit das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Urteil des BVerwG vom 30.01.2003 - 4 CN14.01).

Der Regionale Entwicklungsplan Halle, der Sachlichen Teilplan sowie der Entwurf zur Änderung des REP Halle sind unter der Homepage der RPG Halle <<http://www.planungsregion-halle.de>> eingestellt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. A. Kirsch
Geschäftsstellenleiterin

2. Landkreis Mansfeld-Südharz, 15.12.2021

Stellungnahme der Behörden	Abwägung																		
<div style="text-align: center;">  <p>LANDKREIS MANSFELD-SÜDHARZ DIE LANDRÄTIN</p> </div> <p>Nicht nachsenden! Bei Umzug, mit neuer Anschrift zurück! Landkreis Mansfeld-Südharz · Postfach 10111 35 · 06511 Sangerhausen</p> <p>Dipl.-Ing. Andrea Kautz Am Rosentalweg 10 OT Riestedt 06526 Sangerhausen</p> <table border="1" data-bbox="593 359 974 582"> <tr> <td colspan="2">Amt Fachbereich 1-Amt für Kreisplanung/ÖPNV-Bauleitplanung</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Diensträume Rudolf-Breitscheid-Str. 20/22</td> </tr> <tr> <td>Bearbeiter Herr Gebhardt</td> <td>Zimmer-Nr. 1.01</td> </tr> <tr> <td>Durchwahl 03464-535-5330</td> <td>Fax 03464-535-1590</td> </tr> <tr> <td colspan="2">E-Mail* volker.gebhardt@kmsch.de</td> </tr> </table> <hr/> <table border="1" data-bbox="94 630 985 678"> <tr> <td>Ihr Zeichen</td> <td>Ihre Nachricht vom</td> <td>Unser Zeichen</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td></td> <td>16.11.2020</td> <td>es-02-ge</td> <td>15.12.2020</td> </tr> </table> <p>Gemeinde Ahlsdorf – Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“</p> <p>Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB / öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB</p> <p>Die Kreisverwaltung Mansfeld-Südharz wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3. BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum o. g. Entwurf der Ergänzungssatzung aufgefordert.</p> <p>Dazu lagen die entsprechenden Unterlagen (Begründung mit 22 Seiten) sowie eine Planzeichnung im Maßstab 1:1000 vor.</p> <p>Regionalplanung</p> <p>Entsprechend Runderlass des MLV vom 01.11.2018 – 24 – 20002 -01 zur Zusammenarbeit der obersten Landesentwicklungsbehörde mit den unteren Landesentwicklungsbehörden im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) sind städtebauliche Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB nicht raumbedeutsam und von der Vorlage bei der obersten Landesentwicklungsbehörde ausgenommen.</p> <p>Der Landkreis Mansfeld – Südharz als untere Landesentwicklungsbehörde hat zur o.g. Satzung keine Bedenken, Forderungen oder Hinweise.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div data-bbox="94 1388 268 1468"> <p>Dienstgebäude</p> <p>Rudolf-Breitscheid-Str. 20/22 06526 Sangerhausen</p> </div> <div data-bbox="313 1388 481 1468"> <p>Kontakt</p> <p>Telefon 03464 535-0 Fax 03464 535-3190 www.mansfeld-suedharz.de</p> </div> <div data-bbox="526 1388 761 1468"> <p>Allgemeine Öffnungszeiten</p> <p>Montag u. Donnerstag 8.30 – 15.00 Uhr Dienstag 8.30 – 17.30 Uhr Freitag 8.30 – 12.00 Uhr</p> </div> <div data-bbox="806 1388 985 1468"> <p>Email-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur.</p> <p>Seite 1 von 13</p> </div> </div>	Amt Fachbereich 1-Amt für Kreisplanung/ÖPNV-Bauleitplanung		Diensträume Rudolf-Breitscheid-Str. 20/22		Bearbeiter Herr Gebhardt	Zimmer-Nr. 1.01	Durchwahl 03464-535-5330	Fax 03464-535-1590	E-Mail* volker.gebhardt@kmsch.de		Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum		16.11.2020	es-02-ge	15.12.2020	<p>Regionalplanung</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass von der unteren Landesentwicklungsbehörde keine Bedenken, Forderungen oder Hinweise bestehen.</p>
Amt Fachbereich 1-Amt für Kreisplanung/ÖPNV-Bauleitplanung																			
Diensträume Rudolf-Breitscheid-Str. 20/22																			
Bearbeiter Herr Gebhardt	Zimmer-Nr. 1.01																		
Durchwahl 03464-535-5330	Fax 03464-535-1590																		
E-Mail* volker.gebhardt@kmsch.de																			
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum																
	16.11.2020	es-02-ge	15.12.2020																

UmweltamtUntere Naturschutzbehörde

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde der Entwurf der Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“ der Gemeinde Ahlsdorf inkl. Begründung (Stand: September 2020) zur Prüfung eingereicht.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist der Entwurf der Ergänzungssatzung wie folgt zu ändern.

- 1) Innerhalb der Eingriffsbilanzierung ist hinsichtlich des Biotopbestands bei einem regelmäßig gemähtem Rasen Scherrasen (GSB), anstelle von Ansaatgrünland, anzugeben. Als Ansaatgrünland ist ein „Grasacker“ zu verstehen, der regelmäßig umgebrochen und neu angesät wird. An den bilanzierten 7 Biotopwertpunkten (BWP) ändert sich hierdurch nichts. Die Gesamtbewertung ist auf 6.888 BWP zu korrigieren.
- 2) Der geplante Ziergarten bzw. Obst- und Gemüsegarten hat einen Planwert von 6 BWP. Angegeben wurden 7 BWP. Dies ist zu ändern sowie die Ausgleichsbilanzierung dementsprechend anzupassen.
- 3) Der geplanten Heckenpflanzung als Kompensationsmaßnahme wird in den Bereichen zugestimmt, wo deren Breite 3,10 m und 4 m beträgt. Im Bereich der zukünftigen Zufahrt ist eine Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten mit einer Breite von 2 m geplant. Hecken mit solch geringer Breite im Bereich einer Zufahrt können nur einreihig angelegt werden und müssen dennoch regelmäßig zurückgeschnitten werden. Damit sind sie als Zierhecken (HHD) zu bezeichnen, welche einen Planwert von 3 BWP aufweisen. Die Bilanzierung ist dementsprechend anzupassen bzw. ist eine alternative Maßnahme zu benennen. Die Kompensation könnte aufgrund des geringen Platzangebots auch auf einem anderweitigen Flurstück oder durch den Erwerb von Biotopwertpunkten aus einem Ökokonto realisiert werden.
- 4) Eine Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten mit einem Planwert von 14 BWP ist aus mindestens 2 einheimischen Gehölzarten herzustellen. Je 1 m² ist ein Gehölz der Pflanzqualität 2xv., 60-100 cm zu pflanzen. Die Pflanzung ist für die Dauer des Bestehens der Bebauung zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Diese Angaben sind in die textliche Festsetzung aufzunehmen.
- 5) Der wissenschaftliche Name des Wolligen Schneeballs ist auf *Viburnum lantana* zu korrigieren.
- 6) Bei den benannten Tannen handelt es sich entsprechend der beigefügten Fotos, insbesondere im Hinblick auf die Zapfen, um Fichten. Dies ist zu prüfen und ggf. zu korrigieren.
- 7) Der vorhandene Pflaumenbaum ist, soweit er einen Stammumfang von mindestens 60 cm aufweisen, entsprechend der Baumschutzverordnung des Landkreises Mansfeld-Südharz geschützt, da es sich weder um eine erwerbsgärtnerisch genutzte Fläche, noch um einen Kleingarten gemäß Bundeskleingartengesetz handelt. Ein Stammumfang wurde nicht angegeben. Der Artenschutzbeitrag beinhaltet die Aussage, dass der Baum erhalten bleibt.

UmweltamtUntere Naturschutzbehörde

Zu 1. bis 2.

Die Eingriffsbilanz wird entsprechend korrigiert.

Zu 3.

Die Strauchpflanzung entlang der nördlichen Grenze wird, wie in der Stellungnahme angegeben, als Zierhecke bewertet. Zusätzliche Ausgleichsflächen entstehen auf dem südlich angrenzenden Grundstück der Eigentümerin gem. Planeintrag.

Der Eingriff kann durch die Einhaltung der Festsetzungen der Ergänzungssatzung in Verbindung mit der Erweiterung der Strauchhecke auf dem südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstück der Eigentümerin ausgeglichen werden.

Zu 4.

Die textlichen Festsetzungen werden ergänzt.

Zu 5.

Der Name wird korrigiert.

Zu 6.

Die Bezeichnung wurde korrigiert, es handelt sich um Fichten.

Zu 7.

Die vorgeschlagene Festsetzung wird ergänzt.

Dies schlägt sich jedoch nicht in der Satzung nieder. Daher ist folgende Festsetzung in die Ergänzungssatzung aufzunehmen: Zu rodende Laubbäume (u.a. Obstgehölze) mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, außerhalb der zu erhaltenden Baumgruppe, sind durch Pflanzung jeweils eines heimischen, standortgerechten Laubbaums (2 x verpflanzt, Stammumfang 8 – 10 cm) auf dem betroffenen Flurstück oder im räumlichen Zusammenhang in der Vegetationsperiode nach der Fällung zu ersetzen. Die Pflanzung ist fachgerecht herzustellen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- 8) Der Hinweis, dass nötige Baumfällungen über die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ahlsdorf geregelt werden, kann entfallen, da auf dem Grundstück keine dementsprechenden schützenswerten Bäume vorhanden sind.
- 9) Da sich Ahlsdorf hinsichtlich der Vorkommensgebiete zur Verwendung gebietseigener Gehölze im direkten Grenzbereich der Vorkommensgebiete 2 und 4 befindet, ist darauf hinzuweisen, dass sich die betroffene Fläche im Vorkommensgebiet 2 befindet. Dies ist dem GDI-BMEL-Geodatenviewer zu entnehmen.
- 10) Die textliche Festsetzung zum Artenschutz gemäß Punkt 6.1.1 ist wie folgt zu ändern:
Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist im Hinblick auf gehölzbrütende Vogelarten eigenverantwortlich sicherzustellen. Entsprechend § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist eine Entnahme bzw. Zerstörung von Vogelniststätten verboten.
Vor Abriss des vorhandenen Schuppens ist dieser in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch einen Sachverständigen auf ein Vorkommen besonders geschützter Arten nachweislich zu kontrollieren.
- 11) Innerhalb der Begründung wird angegeben, dass zur Minimierung der unvermeidbaren Beeinträchtigungen die Bebauung auf die von den Baugrenzen eingeschlossenen Flächen begrenzt wird. Der Ergänzungssatzung sind keine Baugrenzen zu entnehmen.
- 12) Baubedingte Beeinträchtigungen angrenzender, zu erhaltender Gehölzstrukturen sollen entsprechend Punkt 5.1.3.7 auf Seite 19 durch Maßnahmen zum Schutz entsprechend einschlägiger fachlicher Vorschriften vermieden werden. Diese Vorschriften sind konkret zu benennen sowie in die Satzung aufzunehmen, um als Vermeidungsmaßnahme wirken zu können.
- 13) In der Planzeichenerklärung ist auf „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen...“ zu korrigieren.

Rechtsgrundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542 ff.) in der derzeit gültigen Fassung.

Zu 8.

Der Hinweis, dass nötige Baumfällungen über die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ahlsdorf geregelt werden, wird dem Vorschlag folgend, gestrichen.

Zu 9.

Die Pflanzenarten der Pflanzliste entsprechen der Artenliste „Gebietseigene Gehölze in Sachsen-Anhalt“, VKG 2.

Zu 10.

Die textliche Festsetzung wird dem Vorschlag folgend geändert.

Zu 11.

Die Baugrenze wird dargestellt.

Zu 12.

In die textlichen Festsetzungen wird unter Punkt 4 die folgende Ergänzung aufgenommen:

Zur Vermeidung von Schäden an den zu erhaltenden Gehölzen sind Schutzmaßnahmen für Krone, Stamm und Wurzeln der Bäume in Form eines 2 m hohen Bauzaunes um die Bäume zu errichten. Der Zaunverlauf ist außerhalb der Kronentraufe der Bäume aufzustellen. Innerhalb der Schutzzone sind alle Belastungen wie Ablagerungen, Aufstellen von Maschinen und Material, Befahrung, Verunreinigung, Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie Bodenauftrag- und Bodenabtrag zu vermeiden.

Zu 13.

Die Planzeichenerklärung wird entsprechend korrigiert.

Untere Immissionsschutzbehörde

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Hinweis:

Sollten Wärmepumpen zum Einsatz kommen, hat die Auswahl und Aufstellung der Anlagen so zu erfolgen, dass die schalltechnischen Anforderungen des LAI-Dokumentes „Leitfaden für Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpe und Mini-Blockheizkraftwerke)“ vom 28. August 2013 in der zum Zeitpunkt der Errichtung der Anlage vorliegenden Fassung bezogen auf die maßgeblichen Immissionsorte im Umfeld der Anlagen in einem Allgemeinen Wohngebiet erfüllt sind.

Hinweis zur Ergänzungssatzung, Seite 9, 2.1 Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Süden und im Norden von Wohngrundstücken
- Im ~~Westen~~ Osten von der Bahntrasse
- Im ~~Osten~~ Westen von der Bahnhofstraße
- Außerdem sollte das Gewerbegebiet im Nordosten mit erwähnt werden!

Untere Wasserbehörde

Seitens der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen o. g. Vorhaben keine Einwände, wenn nachfolgende Hinweise beachtet werden.

Das Projektgebiet berührt kein Trinkwasserschutz- bzw. durch Verordnung festgelegtes Überschwemmungsgebiet.

Es wird darauf hingewiesen, dass Wasserversorgung mit dem zuständigen Betreiber der Anlage abzustimmen ist. Zuständig für die Trinkwasserversorgung ist die Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA).

Flächenversiegelungen sollten auf ein Minimum beschränkt werden.

Niederschlagswasser ist vorzugsweise am Anfallort großflächig in der belebten Bodenzone zu verrieseln oder zu versickern.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, sind die einschlägigen Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere der § 86 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung vom 17.02.2017 (GVBl.S.33), einzuhalten.

Vorsorglich wird noch darauf hingewiesen, dass gem. § 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 07.09.2015 (BGBl. I Nr. 35), jedermann verpflichtet ist, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des

Untere Immissionsschutzbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Immissionsschutzbehörde keine Bedenken bestehen.

Der Hinweis bezüglich der Wärmepumpen wird zur Kenntnis genommen.

Die Angaben im Punkt „Räumlicher Geltungsbereich“ werden korrigiert und ergänzt.

Untere Wasserbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Wasserbehörde keine Bedenken bestehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Umsetzung der nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.

Wassers (dazu gehört auch Grundwasser) oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten.

Untere Abfallbehörde

Es bestehen keine abfallrechtlichen Bedenken hinsichtlich der vorliegenden Ergänzungssatzung.

Untere Bodenschutzbehörde

Zum Entwurf der Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“ bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Hinweise:

Altlasten

Für den Bereich der Maßnahme liegt kein Eintrag im Altlastenkataster des Landes Sachsen-Anhalt (Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten) vor. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nicht bekannt.

Vorsorgender Bodenschutz

Gemäß § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA soll mit Grund und Boden sparsam und sorgsam umgegangen werden. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.

Der vorhandene Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und sinnvoll als solcher wiederzuverwenden. Die Regelungen der DIN 19731 insbesondere zum Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Boden (Nr. 7.2) sind zu beachten.

Rechtsgrundlagen:

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der zurzeit geltenden Fassung
- Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA – Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt) vom 02.04.2002 (GVBl. Nr. 21 vom 08.04.2002 S. 214), in der zurzeit gültigen Fassung

Technische Regelungen:

DIN 19731, Verwertung von Bodenmaterial

Gesundheitsamt

Die fachliche Stellungnahme lag zum Abgabezeitpunkt nicht vor.

Untere Abfallbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Abfallbehörde keine Bedenken bestehen.

Untere Bodenschutzbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken bestehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Umsetzung der nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.

Gesundheitsamt

Es wird zur Kenntnis genommen, dass es gemäß der nachträglich abgegebenen Stellungnahme des SG Gesundheitsaufsicht vom 26.1.2021 keine Einwände gibt.

Straßenverkehrsamt

Durch die Maßnahme Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“ in der Gemeinde Ahlsdorf sind keine verkehrlichen Belange der Unteren Verkehrsbehörde betroffen.

Brandschutz

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen keine Bedenken zur Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“ der Gemeinde Ahlsdorf.

Katastrophenschutz

Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft.

Erkenntnisse über eine Belastung der aufgeführten Fläche mit Kampfmitteln, konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, sodass davon auszugehen ist, dass bei den beabsichtigten Maßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Insoweit bestehen vorbehaltlich der o.a. Ausführungen aus Sicht des Katastrophenschutzes keine Bedenken gegen die Durchführung der beantragten Maßnahme in dem vorgenannten Bereich.

Hinweise:

Kampfmittelfunde jeglicher Art können generell niemals ganz ausgeschlossen werden! Sollten Gegenstände aufgefunden werden, bei der die Vermutung nahe liegt, dass es sich um Kampfmittel handeln könnte, so besteht gemäß § 2 Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel die Verpflichtung dies unverzüglich dem Landkreis Mansfeld-Südharz, Amt für Brand- und Katastrophenschutz unter 112 (Leitstelle Mansfeld-Südharz) oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden.

Denkmalschutz

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der o.g. Ergänzungssatzung keine archäologischen Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 Nr. 3 und 4 DenkmSchG LSA bekannt. Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege werden ebenfalls nicht berührt.

Folgende Hinweise sind bitte außerdem aufzunehmen:

Die bauausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gem. § 17 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer

Straßenverkehrsamt

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Straßenverkehrsamtes keine Betroffenheit besteht.

Brandschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Brandschutzbehörde keine Bedenken bestehen.

Katastrophenschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass davon auszugehen ist, dass bei den beabsichtigten Maßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Umsetzung der nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.

Denkmalschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Denkmalschutzbehörde keine Bedenken bestehen.

Die Hinweise werden übernommen.

Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege werden nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht berührt.

Bauordnungsamt

Entsprechend der zum o.g. Anlass im Internet unter www.verwaltungsamt-helbra/Bürgerservice/B-Pläne eingesehenen Unterlagen bestehen in bauordnungsrechtlicher Hinsicht keine Einwände.

Folgende Hinweise werden gegeben:

Bebauung der Grundstücke

Es ist davon auszugehen, dass beide o.g. Flurstücke überbaut werden sollen. Gemäß § 4 (2) BauO LSA ist die Anordnung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse entstehen können, die den Anforderungen dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften widersprechen.

Die überbauten Grundstücke sind in diesem Fall zu vereinigen. Dies kann zum einen durch eine Verschmelzung über das Landesamt für Vermessung und Geoinformation erfolgen oder über die Eintragung von Vereinigungsbaulasten in das Baulastenverzeichnis des Landkreises Mansfeld-Südharz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Gebäudemanagement

Seitens des Amtes für Gebäudemanagement gibt es keine Bemerkungen, da keine kreislichen Liegenschaften von der Ergänzungssatzung betroffen sind.

Bauleitplanung

Aus planungsrechtlicher Sicht lässt sich feststellen, dass bei Beachtung nachfolgender Forderungen/Hinweise unter Umständen keine bzw. keine wesentlichen Einwände gegen diese Ergänzungssatzung bestehen.

Gemäß dieser verbindlichen Bauleitplanung legt die Verbandsgemeinde Mansfelder Grund - Helbra hinsichtlich der Gemeinde Ahlsdorf für ein einzelnes, größeres Hinterlandgrundstück, teilweise im Außenbereich – der östlichste Teil - (hier: Flurstücke 243 und 244 – tw) fest, dass diese künftig planungsrechtlich nunmehr vollumfänglich als Innenbereich zu betrachten und damit grundsätzlich für eine Bebauung geeignet sind. Da die Satzung mit der Einbeziehung „einzelner Flächen“ eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen soll, ist ihr Einsatz nur in einem entsprechend räumlich begrenzten Umfang (so wie im vorliegenden Sachverhalt) möglich.

Bauordnungsamt

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Bauordnungsamtes keine Bedenken bestehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Umsetzung der nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.

Gebäudemanagement

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Amtes für Gebäudemanagement keine Bedenken bestehen.

Bauleitplanung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Bauleitplanung keine bzw. keine wesentlichen Einwände bestehen.

Bezüglich der Klärung, inwieweit (negative) städtebauliche Beeinflussungen für die angrenzenden Bewohner entlang der innerörtlichen Bahnhofstraße (hier vor allem die Hausnummern 27, 30 und 31 betreffend) infolge der Errichtung dieser hier vorgesehenen baulichen Anlagen bestehen, ist festzustellen, dass laut Aussage des Bauherren im Vorfeld die Zustimmung der Nachbarn eingeholt wurde.

Einwände wurden von den Nachbarn, auch im formellen Beteiligungsverfahren, nicht geltend gemacht.

Dem Hinweis, im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nur eine eingeschossige Bebauung zuzulassen, wird gefolgt. Die entsprechende Festsetzung wird in die Satzung übernommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei Einhaltung der genannten Voraussetzungen bezüglich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie bezüglich des Ortsbildes die geplante Wohnbebauung im städtebaulich weiteren Sinne befürwortet wird.

Für Vorhaben innerhalb dieses Bereiches besteht dann zukünftig (bei Rechtskraft dieser Satzung) Anspruch auf eine Baugenehmigung nach § 34 Absätze 1, 2 oder 3a BauGB in Verbindung mit den ggf. in der Satzung getroffenen Regelungen nach § 9 BauGB. Eine Anwendung des § 35 BauGB (bzw. wie hier: sogenannte unzulässige Bebauung in 2./3. Reihe) ist mit In-Kraft-Treten der Ergänzungssatzung innerhalb des Geltungsbereichs nicht mehr möglich. Dieses Ziel verfolgt auch die v. g. Verbandsgemeinde.

Ziel ist es, diesen Bereich der Gemeinde durch die zukünftige Satzung städtebaulich sinnvoll und auch eindeutig nachvollziehbar zu erweitern bzw. Baurecht für die entsprechenden Grundstückseigentümer (bzw. zukünftigen Bauherren) zu schaffen, was bisher planungsrechtlich nicht möglich war (Bauvoranfrage mit AZ.: 00306-2020 planungsrechtlich entsprechend negativ!).

Mit der Ergänzungssatzung werden einzelne Außenbereichsflächen (oder auch: „Hinterland- bzw. Pfeifenkopfgundstück“) unter bestimmten Voraussetzungen konstitutiv als vollständig zum Innenbereich gehörig erklärt. Hierbei kann es sich im Regelfall nur um Grundstücke handeln, die sich aufgrund der räumlichen Situation zur unmittelbaren Bebauung eignen, aber planungsrechtlich bisher nicht nach § 34 BauGB zu beurteilen sind bzw. die vorgesehene Bebauung als unzulässig anzusehen waren (Bebauung in 2./3. Reihe). Damit besitzt die Ergänzungssatzung konstitutive Bedeutung.

Mit dieser Ergänzungssatzung regelt die Verbandsgemeinde für zurzeit unbebauten Flächen, welche vom Innen- in den Außenbereich übergehen, die planungsrechtliche Situation in der Regel grundlegend neu. Bei Vorliegen der Voraussetzungen werden einzelne Grundstücke (hier: 2 Flurstücke) in unmittelbarer Nähe des im Zusammenhang bebauten Ortsteils dem unbeplanten Innenbereich vollständig zugeschlagen; sie sind jetzt als Baugrundstücke zu werten und können nach § 34 BauGB entsprechend der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung und den vorhandenen Festsetzungen dieser Satzung bebaut werden. Damit sorgt die Kommune ohne die Durchführung eines in der Regel wesentlich komplizierteren und insbesondere kostenaufwändigeren Bebauungsplanverfahrens für eine lokale Baulandbereitstellung.

Mit der Aufstellung dieser (sehr kleinräumigen) Ergänzungssatzung will die Verbandsgemeinde Mansfelder Grund – Helbra für die Gemeinde Ahlsdorf, wie oben bereits angeführt, dem erklärten Wunsch der entsprechenden Eigentümer nachkommen, welche Bebauungen auf durchaus, vom Innen- in den Außenbereich übergehenden, geeigneten Flächen (hier: rückwärtige Grundstücksteile) realisieren wollen, es aber unter den gegebenen planungsrechtlichen Bedingungen nicht bzw. zurzeit nicht dürfen.

Aus Sicht des Bereiches Bauleitplanung ist dabei noch eindeutig zu klären, inwieweit (negative) städtebauliche Beeinflussungen für die angrenzenden Bewohner entlang der innerörtlichen „Bahnhofstraße“ (hier vor allem die Hausnummern 27, 30 und 31 betreffend) infolge der Errichtung dieser hier vorgesehenen baulichen Anlagen bestehen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird in einem separaten Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Die entsprechenden Aussagen zum Flächennutzungsplan unter Punkt 2.3 „übergeordnete Planungen“ werden ergänzt.

Bezüglich des Belangs einer „geordneten städtebaulichen Entwicklung“ ist festzustellen, dass im Bereich der Bahnhofstraße bereits an anderer Stelle rückwärtige Grundstücksflächen für die Errichtung von Wohnbebauung genutzt wurden. Insofern wird davon ausgegangen, dass die hier vorgesehene Verdichtung die städtebauliche Ordnung nicht gefährdet. Die Ergänzung bietet sich daher, auch unter dem Aspekt des reduzierten Erschließungsaufwandes bzw. des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, an. Entsprechende Ergänzungen werden in die Begründung zur Ergänzungssatzung aufgenommen.

In der Plandarstellung wird die Baugrenze ergänzt.

Die Verfahrensvermerke sind bereits Bestandteil der Ergänzungssatzung, die entsprechenden Daten werden ergänzt.

Die Angaben zum räumlichen Geltungsbereich werden korrigiert.

Die Gemeinde Ahlsdorf ist Nutzer der digital geführten Liegenschaftskarte.

Die öffentliche Bekanntmachung enthält den Hinweis darauf, dass Stellungnahmen auch per E-Mail abgegeben werden können.

Die weiteren Hinweise werden berücksichtigt.

Nach Fertigstellung der Planung erfolgt die Übergabe in das Geoportal des Landkreises Mansfeld-Südharz.

Zu nennen wären beispielsweise ein erhöhter Zu- und Abgangsverkehr, eine gewisse „Unruhe“ hinsichtlich der angrenzenden rückwärtigen Grundstücksbereiche im Westen, Norden und Süden sowie auch dann Beeinträchtigungen, was die Belichtung, Beschattung, Belüftung oder Vergleichbares betrifft, wenn die baulichen Haupt- sowie auch Nebenanlagen errichtet wurden (beispielweise keine absolute Höhenbegrenzung bzw. weitergehenden Ausführungs-forderungen - allgemein nur „Einfügeeferfordernis“; hier sollten konkretere Festsetzungen in der Satzung getroffen werden, damit sich die Anwohner in der „Bahnhofstraße“ sozusagen ein zukünftiges „Bild“ von den Bauvorhaben allgemein machen können!).

Deshalb gilt als Hinweis die Tatsache, dass planungsrechtlich in diesem rückwärtigen Bereich somit besser ein eingeschossiges Wohngebäude mit flachen Sattel- bzw. Walmdach als beispielsweise eine relativ hohe sogenannte „Stadtvilla“ hier realisiert werden sollte! Da bekanntermaßen nur ein Investor (Bauherr) diese Satzung für sich nutzen möchte, dürfen die entsprechenden Abstimmungen als nicht so kompliziert anzusehen sein!

Ohne städtebaulichen Zweifel wird aber die Tatsache angesehen, dass *„mit der Ergänzungssatzung die Weiterentwicklung der Wohnbebauung in der Bahnhofstraße planungsrechtlich ermöglicht werden soll“*. Und: Wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, so wie es das Baugesetzbuch vorschreibt, gewahrt bleiben ... und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, dann ist diese (städtebauliche an sich sehr problematische sogenannte „Hinterlandbebauung“) in Hinblick auf die unmittelbar angrenzende und bereits vorhandene, straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der „Bahnhofstraße“ im städtebaulich weiteren Sinne befürwortbar.

Und: Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde ist für den Bereich der Gemeinde Ahlsdorf (nachträglich) anzupassen, da nur der westliche Bereich dieser zukünftigen Satzung hier allgemein eine „vorhandene Wohnbaufläche“ ausweist. Auch sind die entsprechenden Aussagen unter dem Punkt 2.3 „Übergeordnete Planungen“ (hier: Flächennutzungsplan) zu konkretisieren bzw. zu ändern (... „wird das Plangebiet als Wohnbauland dargestellt“...).

Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist an die im Baugesetzbuch festgelegten materiellen Voraussetzungen gebunden:

- Prägung der einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs
- geordnete städtebauliche Entwicklung
- Umweltverträglichkeit
- keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten

Die städtebauliche Situation stellt sich in diesem Teil der Gemarkung Bezugnehmend auf die o. a. ersten beiden Punkte, tendenziell so dar, denn in unmittelbarer Nähe, hier westlich zu dieser zukünftigen „Wohnbaufläche“ befinden sich weitere bauliche Hauptanlagen wohnwirtschaftlicher Nutzung einschließlich dazugehöriger Nebengebäude. Aber: Die sogenannte „geordnete städtebauliche Entwicklung“ ist im

weiteren Verfahrensverlauf noch eindeutiger zu klären; Eventuelle Einwände/Forderungen/Hinweise der Grundstückseigentümer vor allem der Flurstücke 3/91, 3/90 sowie 237 sollten in die Satzung durch die Gemeinde Ahlsdorf (bzw. das hier beauftragte Planungsbüro) berücksichtigt bzw. eingearbeitet werden.

Die beiden anderen Punkte obliegen der Beurteilung der entsprechenden Fachbehörden.

Da diese städtebauliche Ergänzungssatzung gemäß § 34 BauGB inhaltlich für eine einfache Fallgestaltung gedacht ist, sollte diese Satzung entsprechend übersichtlich gestaltet sein.

Empfohlen werden folgende Gliederungspunkte:

§ 1 Geltungsbereich

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

§ 3 Weitere Festsetzungen

§ 4 Naturschutzrechtliche Regelungen

§ 5 In-Kraft-Treten

Diese auch in den einschlägigen Handreichungen empfohlene Form einer städtebaulichen Satzung ist aber nach dem Baugesetzbuch nicht vorgeschrieben und somit in der vorliegenden Form mit den Punkten 1. - 10. zustimmungsfähig.

Nach § 34 Abs. 5 Satz 4 zweiter Halbsatz BauGB ist der Ergänzungssatzung eine Begründung beizufügen. In der Begründung sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Satzung darzulegen. Des Weiteren sind der naturschutzrechtliche Eingriff und der hierzu festgesetzte Ausgleich hinreichend genau zu erfassen. Ein Umweltbericht als Teil der Begründung ist, wie erwähnt, nicht erforderlich.

Es lässt sich feststellen, dass die vorliegende Begründung inhaltlich tendenziell ausreichend gestaltet wurde, da der Grundgedanke allen am Sachverhalt Beteiligten hinreichend bekannt ist. **Aber:** Die planungsrechtlichen Forderungen/Hinweise bezugnehmend auf die bekanntermaßen städtebaulich problembehaftete „Bebauung in 2./3.“ Reihe sind einzuhalten / zu beachten.

Den Ausführungen zur geplanten baulichen Nutzung kann planungsrechtlich zugestimmt werden. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sollten konkretisiert werden, obwohl die zukünftige Bebauung sich dem „Einfügerfordernis“ unterzuordnen hat. Von daher hat sich das Wohngebäude harmonisch in die Umgebungsbebauung bei Berücksichtigung der im Westen angrenzenden Wohnbebauung einzufügen. Der zu betrachtende nähere Bereich weist u. a. ein- bis zweigeschossige Wohngebäude auf. Städtebauliche Gründe würden aus planungsrechtlicher Sicht einer Zweigeschossigkeit bei der vorherrschenden Bauweise nicht entgegenstehen, wenn die vorgesehene Gebäudehöhe den hier in diesem Bereich von Ahlsdorf „vorgegebenen Rahmen“ nicht überschreitet! Aber dies würde, wie oben bereits angeführt, eine sehr große städtebauliche „Unruhe“ mit sich bringen!

Bei der Errichtung der planungsrechtlich dann zulässigen Bebauung muss die Erschließung – wie generell bei allen Bauvorhaben üblich – gesichert sein. Der Punkt 6. „Erschließung“ ist unter Bezug auf die infrastrukturelle Erschließung gänzlich nachvollziehbar ausformuliert.

Die Planzeichen sind nach der Planzeichenverordnung normiert, um die allgemeine Lesbarkeit zu gewährleisten; im Bedarfsfall können jedoch weitere Planzeichen entwickelt werden. Die textlichen Festsetzungen erfolgen i. d. R. auf Grundlage der Formulierungen im Baugesetzbuch (BauGB) und sind somit ebenfalls weitgehend normiert. Die Planzeichnung wird bei Plangebiet, wie vorliegend, im Maßstab 1:1000 erstellt; als Grundlage dient eine amtliche Flurkarte, auf der alle von der Planung betroffenen als auch die angrenzenden Flurstücke kenntlich zu machen sind. Das Plangebiet ist eindeutig abzugrenzen. Dies erfolgt in der Regel, indem man sich an vorhandene Flurstücksgrenzen hält (hier: ein Flurstück und ein Teilflurstück). Diesen v. g. Anforderungen wird vorliegend hinreichend Rechnung getragen, aber es sollte die Baugrenze deutlich dargestellt werden.

Und: Neben dem eigentlichen Inhalt ist die Satzung noch mit den Verfahrensmerkmalen, einem Hinweis auf die Begründung sowie den Angaben zum Planverfasser zu versehen.

Diese Vermerke über den Verfahrensablauf sind für die Genehmigung bzw., so wie hier vorliegend, zum rechtswirksamen Beschluss der Satzung, zwingend erforderlich. Aber sie sollten den Plan nicht durch ihren Umfang beherrschen.

Und: Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der Planung sind durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt in Halle oder durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gemäß § 1 (2) Vermessungs- und Katastergesetz zu bestätigen; hier offensichtlich vorliegend.

Unter dem Punkt 2.1 „Räumlicher Geltungsbereich“ sind die Angaben hinsichtlich der Plangebietsgrenzung zu konkretisieren/zu ändern (überwiegend falsche Himmelsrichtungen).

Sollte die Gemeinde Ahlsdorf Nutzer der digital geführten Liegenschaftskarte sein und somit uneingeschränkter Zugriff auf den flächendeckenden, einheitlichen und aktuellen Datenbestand haben und auf dieser Grundlage diesen Ergänzungssatzungsentwurf erstellt haben, ist dies entbehrlich. Weiterhin ist die Kommune angehalten, nur aktuelle Auszüge zu verwenden.

Allgemein: Aus verfahrensrechtlicher Sicht ist anzuführen, dass neben den beiden bekannten Runderlassen des Landesverwaltungsamtes Magdeburg, Referat Bauwesen, Nr. 10 und Nr. 12 vom 30.06.2017 bzw. 17.07.2017 hinsichtlich der „Städtebaunovelle 2017“ auch die Rundverfügungen Nr. 20/2017 und Nr. 21/2017 jeweils vom 28.12.2017 sowie die Rundverfügung Nr. 03/2019 vom 31.05.2019 hinsichtlich der „DS-GVO in der Bauleitplanung“ und der Erlass vom Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (MLV), Magdeburg, vom 26.03.2020 einschließlich des Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG), hier Sonderregelungen, aber keine Änderungen des BauGB, entsprechend Schreiben (Rundverfügung Nr. 04/20 - Planungssicherstellungsgesetz und aktualisierte Hinweise zum Bauleitplanverfahren

und der Auslegung von Bauleitplänen) vom MLV vom 01.07.2020 von der Stadt Mansfeld zu beachten sind (Information über PlanSiG an Kommunen durch KV MSH entsprechend am 07.07.2020)!

Allgemein: Die Gemeinden werden verpflichtet, das Internet stärker zu nutzen. Artikel 6 Abs. 2 der UVP-ÄnderRL sieht vor, dass die Öffentlichkeit im Rahmen des Beteiligungsverfahrens durch öffentliche Bekanntmachung und elektronisch zu informieren ist. Nach § 4a Abs. 4 BauGB sind künftig Entwürfe der Bauleitpläne einschließlich auszulegender Unterlagen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Diese Verpflichtung zur Einstellung in das Internet genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind; so hier vorliegend.

Weiterhin für die Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra (ebenso die Gemeinde Ahlsdorf) zur Kenntnis die Information zur Beachtung vom Referat 305, Bauleitplanung des Landesverwaltungsamtes, Sachsen-Anhalt, Magdeburg per E-Mail vom 23.01.2020:

Der vorgenannten Behörde ist aufgefallen, dass in den Bekanntmachungstexten zur Beteiligung nach § 3 (1) und (2) BauGB regelmäßig darauf hingewiesen wird, dass Anregungen, Bedenken und Hinweise zum Planentwurf schriftlich oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Bei dieser Formulierung handelt es sich laut dem Urteil des OVG NRW vom 09.09.2019 – 10 D 36/17.NE – Rn. 36-42 (juris), um eine Einschränkung, die geeignet ist, einzelne Bürger von einer Beteiligung im Aufstellungsverfahren abzuhalten. Die Abgabe einer Stellungnahme per E-Mail wäre nach dem Bekanntmachungstext nicht zulässig. Es handelt sich hierbei um einen beachtlichen Bekanntmachungsfehler.

Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 09. September 2019 – 10 D 36/17.NE –, Rn. 36 - 42, juris:

„Die öffentliche Bekanntmachung darf keine Zusätze oder Einschränkungen enthalten, die geeignet sein könnten, auch nur einzelne an der Bauleitplanung interessierte Bürger von Stellungnahmen zu der Planung abzuhalten. Vgl. BVerwG, Beschluss vom 27. Mai 2013 – 4 BN 28.13 –, juris.

So war es aber hier. Die Bekanntmachung enthielt mit dem Zusatz, dass Stellungnahmen bei der Antragsgegnerin schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden könnten, eine Formulierung, die geeignet war, einzelne Bürger von einer Beteiligung im Aufstellungsverfahren abzuhalten. § 3 Abs. 2 BauGB schreibt diese Form nicht vor, sodass zum Beispiel auch eine Stellungnahme per E-Mail zulässig ist. Die ältere Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, vgl. Beschluss vom 28. Januar 1997 – 4 NB 39.96 – juris, wonach die Formulierung, Bedenken und Anregungen könnten „schriftlich oder zur Niederschrift“ vorgetragen werden, nicht dem Gesetz widerspreche, weil es notwendig sei, dass die Argumente, die für oder gegen eine Überarbeitung der Bauleitplanung sprächen, schriftlich niedergelegt würden, dürfte die Abgrenzung zu lediglich mündlich vorgetragenen Argumenten im Blick gehabt haben und erscheint angesichts der inzwischen weit



verbreiteten elektronischen Übertragungswege und des Umstandes, dass die ausgelegten Unterlagen auch im Internet eingesehen werden können, überholt.

Vgl. OVG NRW, Urteile vom 14. März 2019 – 2 D 71/17.NE –, juris, Rn. 47 ff., und vom 21. Januar 2019 – 10 D 23/17.NE –, juris, Rn. 65 ff.

Dieser Mangel der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs ist beachtlich.“

Die Kommunen wurden hierüber bereits zeitnah von der Kreisverwaltung, Bereich Bauleitplanung, per E-Mail informiert.

Und: Mit der Unterzeichnung der Selbstverpflichtungserklärung bestätigte die Verbandsgemeinde Mansfelder Grund – Helbra, dass zukünftig nur noch (verbindliche) Bauleitpläne (und Satzungen entsprechend) in Kraft zu setzen sind, die dem X-Planungsformat entsprechen.

Ich bitte zukünftig um Vorlage der Planungsunterlagen nach Standard X-PlanGML 3.0 gemäß der Musterausschreibung vom 06. November 2012.

Der Satzungsbeschluss, die Bekanntmachung sowie eine Ausfertigung der Satzung sind der Kreisverwaltung Mansfeld-Südharz, hier dem Bereich Kreisplanung/ÖPNV, infolge der Rechtskraft vorzulegen.

Weitere Hinweise/Forderungen zum Entwurf der Ergänzungssatzung ergeben sich aus planungsrechtlicher Sicht nicht.

Diese Stellungnahme enthält die Einzelstellungen der Sachgebiete/ Sachbereiche (SG/SB).

Da keine Vorabwägung vorgenommen wird, sind unterschiedliche Aussagen möglich.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.

Im Auftrag



Uta Ullrich

Amtsleiterin

Anlage:

Anlagen: -Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015

-Merkblatt Kampfmittelfunde Landkreis Mansfeld-Südharz



LANDKREIS MANSFELD-SÜDHARZ
DIE LANDRÄTIN

Nicht nachsenden! Bei Umzug, mit neuer Anschrift zurück!
Landkreis Mansfeld-Südharz · Postfach 1011 35 · 06511 Sangerhausen

Dipl.-Ing. Andrea Kautz
Am Rosentalweg 10
OT Riestedt
06526 Sangerhausen

Amt Fachbereich 1-Kreisplanung/ÖPNV-Bauleitplanung	
Diensträume Rudolf-Breitscheid-Str. 20/22	
Bearbeiter Frau Hoffmann	Zimmer-Nr. 1.01
Durchwahl 03464-535-5331	Fax 03464-535-1590
E-Mail* daniela.hoffmann@lkmsh.de	

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
	16.11.2020	Es-02-ge	26.01.2021

Gemeinde Ahlsdorf – Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB / öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die Kreisverwaltung Mansfeld-Südharz hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden, bis auf die fachlichen Aussagen des Amtes für Gesundheit/SG Gesundheitsaufsicht, mit Datum 15. Dezember 2020 eine gebündelte Stellungnahme zum o. g. Entwurf der Ergänzungssatzung abgegeben.

Die Aussagen des SG Gesundheitsaufsicht werden hiermit absprachegemäß nachgereicht.

SG Gesundheitsaufsicht

Nach Durchsicht der Unterlagen auf der Grundlage des § 6 „Umweltbezogener Gesundheitsschutz“ und des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst und die Berufsausübung im Gesundheitswesen im Land Sachsen- Anhalt wird nachfolgend Stellung genommen:

Aus Sicht des Sachgebietes ergeben sich keine Einwände zur o.a. Ergänzungssatzung, da durch das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen, und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.

Im Auftrag

Uta Ullrich
Uta Ullrich
Amtsleiterin

3. Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, 10.12.2020

Stellungnahme der Behörden	Abwägung
<p>Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt Postfach 156 • 06035 Halle / Saale</p> <p>Architekturbüro Dipl.- Ing. Andrea Kautz Riestedt Am Rosentalweg 10 06526 Sangerhausen</p> <p>— Ergänzungssatzung Nr. 1 "An der Bahnhofstraße", Gemeinde Ahlsdorf Ihr Zeichen:</p> <p>Sehr geehrte Frau Kautz,</p> <p>mit E-Mail vom 16.11.2020 baten Sie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) um eine Stellungnahme im Rahmen der Planungen zur Aufstellung der o.g. Ergänzungssatzung der Gemeinde Ahlsdorf.</p> <p>Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten Prüfungen zur o.g. Satzung, um Sie auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können.</p> <p>Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden:</p> <p><u>Bergbau</u></p> <p>1. Bergbauberechtigungen</p> <p>Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Grundstück nicht berührt.</p> <p>2. Stillgelegter Bergbau / Altbergbau</p> <p>Sachsen-Anhalt #moderndenken</p> <p>Landesamt für Geologie und Bergwesen Dezernat 32 Rechtsangelegenheiten</p> <p>10.12.2020 32.21-34290-3403/2020-28255/2020</p> <p>Herr Häusler Durchwahl +49 345 5212-140 E-Mail: stellungnahmen@lagb.mw.sachsen-anhalt.de</p> <p>Köthener Str. 38 06118 Halle / Saale</p> <p>Telefon (0345) 5212-0 Telefax (0345) 522 99 10</p> <p>www.lagb.sachsen-anhalt.de poststelle@lagb.mw.sachsen-anhalt.de</p> <p>Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt Deutsche Bundesbank Filiale Magdeburg IBAN DE 21 8100 0000 00 8100 1500 BIC MARKDEF1810</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Planung übernommen.</p>

Bergbauliche Tätigkeit:

Das o. g. Grundstück (Flur 7, Flurstücke 243, 244) liegt in einem Gebiet, in dem das Kupferschieferflöz der Mansfelder Mulde (hier im Revier XVII Ahlsdorf) oberflächennah, d. h. in Teufen kleiner 30 m, im 16. bis 18. Jahrhundert abgebaut wurde. Dabei handelt es sich um Bergbau ohne Rechtsnachfolger.

Der Verbleib risslicher Unterlagen des ehemaligen Bergbaubetriebes vom Bereich des oberflächennahen Kupferschieferabbaus ist zum Teil nicht bekannt. Über die Lage einzelner Grubenbaue können deshalb keine Angaben gemacht werden.

Auswirkungen der bergbaulichen Tätigkeit:

Die großflächigen Senkungen der Tagesoberfläche als Folge des Abbaus sind abgeklungen. Das Auftreten von örtlichen trichterförmigen Einbrüchen der Tagesoberfläche, so genannten Tagesbrüchen, als Folge des zu Bruchgehens noch vorhandener Grubenbaue kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Nach bisherigen Erfahrungen werden im zur Diskussion stehenden Bereich die Durchmesser möglicher Tagesbrüche 2 m nicht überschreiten. Bei Zusammenbruch von Schächten muss mit größeren Bruchdurchmessern gerechnet werden.

Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung von Bergschäden:

Bei Baumaßnahmen ist den zu erwartenden Einwirkungen auf die Oberfläche durch Anpassung von Lage, Stellung und Konstruktion der baulichen Anlage Rechnung zu tragen.

Wegen der bergbaulichen Vorbeanspruchung des Deckgebirges ist ein zuverlässiges (kontrollfähiges) und langzeitstabiles Regime der Fassung und Ableitung der Oberflächen- und Schmutzwässer auf dem Grundstück unbedingt erforderlich. Sollten bei Gründungsarbeiten Anzeichen auf das Vorhandensein von bergmännischen Anlagen (Stollen, Schächte, Lichtlöcher) angetroffen werden, bitte ich um umgehende Information.

Bearbeiter: Herr Thurm (0345 - 5212 187)

Geologie

Der tiefere geologische Untergrund im Bereich des Vorhabens wird auch aus Gesteinen des Zechsteins gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte (Gips, Anhydrit) aufweisen. Konkrete Hinweise auf Auslaugungserscheinungen, wie z.B. Erdfälle, sind allerdings im Subrosionskataster des LAGB bisher im näheren Umfeld (> 500 Meter) nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung hier als sehr gering eingeschätzt wird.

Seite 3/3

Zur Klärung des oberflächennahen geologischen Schichtenaufbaues empfehlen wir, für das Neubauprojekt Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Bearbeiter: Herr Schönberg (0391 - 53579 507)

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Häusler

Hinweis:

Sie erhalten die Stellungnahme nur per E-Mail. Sollten Sie diese auch in Papierform benötigen, bitte ich um kurze Rückmeldung.

4. Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd, 17.12.2020

Stellungnahme der Behörden	Abwägung
<div style="text-align: center;">  <p>SACHSEN-ANHALT</p> <p>Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd</p> </div> <p><small>Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd Postfach 1655 • 06655 Weißenfels</small></p> <p>Stadtplanungsbüro Dipl.-Ing. Andrea Kautz Am Rosentalweg 10 06526 Sangerhausen</p> <p>Gemeinde Ahlsdorf Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“ <i>Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB</i> <i>Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB</i></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>seitens des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Süd wird zur Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“ wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung mit den Flurstücken 243 und 244 tlw.; Flur 7; Gemarkung Ahlsdorf berührt keine ackerbaulich genutzten Flächen.</p> <p>Gemäß Geodienst des MULE LSA¹ werden diese Flurstücke aktuell als Fläche für Sport, Freizeit und Erholung, als Wohnbauflächen bzw. als Grünflächen genutzt.</p> <p>Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde „Mansfelder Grund – Helbra“ (Genehmigungsdatum: 10.05.2017) gemäß Geodienst MULE LSA sind die Flurstücke des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung Nr. 1 nur zum Teil als Wohnbauflächen ausgewiesen.</p> <p>Gemäß der hier vorliegenden Karte zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde „Mansfelder Grund – Helbra“ sind die außerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen liegenden Teile der Flurstücke 243 und 244; Flur 7; Gemarkung Ahlsdorf als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.</p> <p>Insofern kann die Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“ nicht aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes ist aus hiesiger Sicht notwendig.</p> <p>Sachsen-Anhalt #moderndenken</p> <p><small>¹ Quelle @Geodienst MULE LSA (www.mule.sachsen-anhalt.de) ©GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2019 / 010312] Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA</small></p>	<p>Die Ausführungen zum Flächennutzungsplan werden in der Begründung angepasst.</p> <p>Der Hinweis zu möglichen Beeinträchtigungen infolge der landwirtschaftlichen Nutzung wird in die Planung aufgenommen.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.</p>

Weißenfels, 17.12.2020
Ihr Zeichen/ Ihre Nachricht
ohne / 16.11.2020
(PE 17.11.2020)

Mein Zeichen:
11.3-21048-320/2020

Bearbeitet von: Frau Veith
Tel.: (03443) 280-403

E-Mail:
Ines.Veith
@alff.mule.sachsen-anhalt.de

Müllerstr. 59
06667 Weißenfels
Tel: (03443) 280-0
Fax: (03443) 280-80

E-Mail:
Poststelle-ALFF-Sued@alff.mule.sachsen-anhalt.de
www.lsaurl.de/alffsueddsqvo

Besuche bitte möglichst vereinbaren!

Landeshauptkasse Sachsen-An
Deutsche Bundesbank
Filiale Magdeburg
BLZ 810 000 00
Konto 810 015 00
BIC MARKDEF1810
IBAN DE218100000000810

Seite 2/2

In mittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Plangebietes (in südlicher Richtung) werden weiterhin Flächen landwirtschaftlich genutzt.

Saisonale Beeinträchtigungen wie Lärm, Staub- oder Geruchsbelästigungen infolge landwirtschaftlicher Nutzung können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Auf dieses Konfliktpotenzial und die notwendige Akzeptanz sind die zukünftigen Bewohner bzw. Eigentümer rechtzeitig hinzuweisen.

Es sind, wie bereits unter Nr. 5.1.2 – Naturschutzrechtliche Regelungen der Ergänzungssatzung Nr. 1 beschrieben, geeignete Maßnahmen vorzusehen, z. B. Anpflanzung von Gehölzstreifen im Rahmen einer Eingrünung des vorgesehenen Wohnbaugebietes, um die oben genannten Auswirkungen zu mindern.

Es wird empfohlen, eventuell erforderliche landschaftspflegerische Maßnahmen zur Minderung des Konfliktpotenzials zu verwenden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nach vorliegendem Bebauungsplanentwurf nicht notwendig.

Sollte ein eventuell dennoch notwendig werdender Ausgleich für die Gehölzverluste innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung Nr. 1 nicht möglich sein, wird darauf hingewiesen, dass die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Betriebsfläche (Ackerfläche, Dauergrünland usw.) für eventuell notwendige Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (externe Maßnahmen) gemäß § 15 LwG LSA² abgelehnt wird.

Verfahren der Bodenordnung sind nicht anhängig.

Mit freundlichen Grüßen



Doenecke
Amtsleiter

² Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt (LwG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Oktober 1997 (GVBl. S. 919), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. S. 567)

5. MIDEWA GmbH, 27.11.2020

Stellungnahme der Behörden	Abwägung
 <p>MIDEWA GmbH · Wolferöder Weg 22 · 06295 Lutherstadt Eisleben</p> <p>Niederlassung Mansfelder Land – Querfurter Platte Wolferöder Weg 22 06295 Lutherstadt Eisleben</p> <p>Stadtplanungsbüro Dipl.-Ing. Andrea Kautz Am Rosentalweg 10 06526 Ssangerhausen</p> <p>Elli Schöne MA Technik Telefon: +49 3475 6769-205 E-Mail: elli.schoene@midewa.de</p> <p>Lutherstadt Eisleben, 27.11.2020</p> <p>Ergänzungssatzung Nr.1 Ahlsdorf, An der Bahnhofstraße Wohnbebauung</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 16.11.2020, erhalten Sie hiermit unsere Stellungnahme zum o.g. Vorhaben.</p> <p>Die Trinkwasserversorgung für die geplante Wohnbebauung kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gewährleistet werden.</p> <p>Die innere Erschließung zur Wohnbebauung hat durch den Erschließungsträger / Bauträger zu erfolgen.</p> <p>Für die wasserwirtschaftliche Erschließung ist ein separater Vertrag über Bau und Übernahme von Wasserversorgungsanlagen erforderlich, der mit unserem Unternehmen abzuschließen ist, dieser regelt die Art, den Umfang sowie die Kostenübernahme der Erschließung (Vertrag über Bau und Übernahme von Wasserversorgungsanlagen im Baugebiet).</p> <p>Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn der Vertrag vorliegt und der Bautechnischen Planung der Wasserversorgungsanlage im Erschließungsgebiet durch uns zugestimmt wurde.</p> <p>Die Trassen der TW- Versorgungsleitungen sind durch den Erschließungsträger sowohl im Erschließungsgebiet als auch in der Zuführungsstraße so zu planen, dass grundsätzlich nur öffentliche oder zukünftig öffentlich gewidmete Flächen genutzt werden. Eine TW- Versorgungsanlage auf privaten Grundstücken wird durch die MIDEWA nicht ins Eigentum übernommen. In diesem Fall muss das Erschließungsgebiet über einen Übergabeschacht mit Messeinrichtung versorgt werden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Trinkwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gewährleistet werden kann.</p> <p>Die Hinweise und Auflagen werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Umsetzung der nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</p>



Seite 2 von 2

Im beiliegenden Lageplan ist unser Leitungsbestand eingetragen. Wir weisen darauf hin, dass die Lage der Trinkwasserhausanschlüsse nicht bzw. nur zum Teil in unseren Planauszügen dargestellt sind. Die Angaben im Lageplan dienen nur zu Planungszwecken und zur Information und erheben keinen Anspruch auf 100%-ige Richtigkeit! Bei Fragen zum Trinkwasserbestand erreichen Sie unsere Mitarbeiterin Frau Kramer telefonisch unter 03475-6769209.

Die vorhandenen Trinkwasserleitungen haben in der Regel eine Überdeckungshöhe von 1,2m bis 2,0m. Der Leitungsbestand ist durch geeignete Mittel vor Beschädigung zu schützen! Werden unsere Anlagen und Leitungen während der Bauphase beschädigt, haftet der Verursacher für alle der MIDEWA oder Dritten daraus entstehenden Schäden und Wertminderungen!

Folgende Auflagen sind zu beachten:

1. Die gültigen Vorschriften (DIN EN-Normen, DIN-Normen, DVGW Arbeitsblätter usw.) sind grundsätzlich einzuhalten!
2. Zu unseren Trinkwasserleitungen und Armaturen fordern wir bei seitlichen Näherungen oder Parallelführungen von Rohrleitungen und Kabeln einen Mindestabstand von einem Meter!
3. Bei Kreuzungen unserer Trinkwasserleitungen mit Rohrleitungen und Kabeln ist ein Mindestabstand von 0,40 m einzuhalten! Die genaue Lage unserer Trinkwasserleitungen und Armaturen, ist gegebenenfalls durch Suchschachtungen festzustellen!
4. Trinkwasserleitungen und Armaturen (Schieber, Hydranten) müssen jederzeit zugänglich sein und dürfen **nicht** überbaut werden!
5. Werden im Rahmen der Bauausführung Kappen für Schieber und Hydranten freigelegt, sind diese dem neuen Niveau anzupassen! Defekte Kappen sind zu erneuern. Die Auswechslung und Angleichung ist in Absprache zwischen dem Bauausführenden Unternehmen und der MIDEWA GmbH durchzuführen.
6. Bei der Ausführung von Erdarbeiten (Tiefbauarbeiten) im unmittelbaren Bereich unserer Trinkwasseranlagen / Leitungen sind gegebenenfalls Handschachtungen und zusätzliche Sicherungsmaßnahmen (z.B. Lastenverteilung) notwendig!

Die Stellungnahme hat eine Gültigkeit von zwei Jahren. Wird mit dem Vorhaben erst nach dieser Frist begonnen, sind wir erneut anzuhören und zur Stellungnahme aufzufordern.

Zur weiteren Abstimmung schlagen wir einen Termin vor Ort vor.

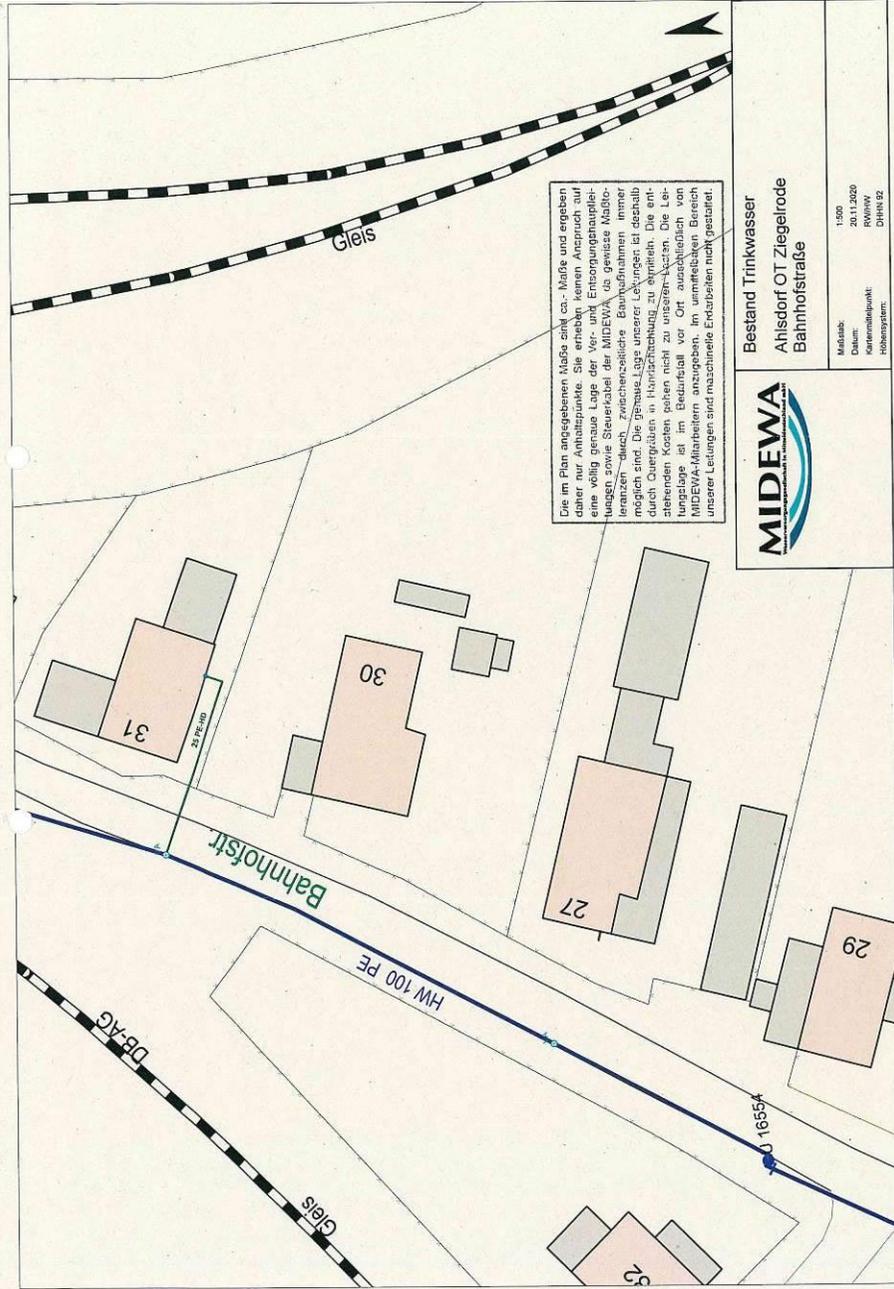
Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

MIDEWA GmbH

i.V. Rach
Niederlassungsleiter

i.A. E. Schöne
MA Technik



MIDEWA
MIDELAND-ENTWICKLUNGSGESAMT
www.midewa.de

Bestand Trinkwasser
Ahlsdorf OT Ziegelei
Bahnhofstraße

Maßstab: 1:500
Datum: 20.11.2020
Kartenmaßstab: Maßstab
Projektion: DHDN 92



6. Deutsche Telekom Technik GmbH, 8.1.2021

Stellungnahme der Behörden	Abwägung
 <p style="text-align: right;">ERLEBEN, WAS VERBINDET.</p> <p>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Kaiserslauterer Str. 75, 06128 Halle</p> <p>Dipl.-Ing. Andrea Kautz Am Rosentalweg 10 06526 Sangerhausen / Riestedt</p> <p>REFERENZEN Schreiben vom 16.11.2020 ANSPRECHPARTNER T NL O PTI 24, PuB LT, Bernd Menzel, Ref.Nr.: 92787431 TELEFONNUMMER +49 345 771 8237 DATUM 08.01.2021 BETRIFFT Gemeinde Ahlsdorf – Ergänzungssatzung der Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für die Beteiligung an Ihrer Planung.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Im Rahmen dieser Vollmacht nehmen wir zu der o. g. Planung Stellung.</p> <p>Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.</p> <p>Eine oberirdische Telekommunikationslinie verläuft im öffentlichen Bereich in der Bahnhofstraße.</p> <p>Zur Versorgung des Grundstückes mit einem Hausanschluss ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb u. außerhalb des Planungsbereiches erforderlich. Wir bitten uns frühzeitig, möglichst 6 Monate vor Baubeginn, in die Erschließung einzubeziehen, damit Bauvorbereitung u. Durchführung zeitgerecht erfolgen kann.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Grundstückes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.</p> <p>Zwecks Realisierung des Hausanschlusses ist von den Bauherren eine Beauftragung bei der Telekom Deutschland vorzunehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise sind bei der Umsetzung der nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</p>



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 08.01.2021
EMPFÄNGER
SEITE 2

Anlaufpunkt für die weitere Mitwirkung/Versorgung ist unser Bauherrenberatungsbüro

Telefon: 08003301903

Internet: www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung

Wir weisen darauf hin, dass diese Unterlagen nur für Ihre Planungen verwendet werden dürfen und eine Weitergabe an Dritte unzulässig ist

Es ist trotzdem erforderlich, dass die ausführende Tiefbaufirma sich vor Beginn der Arbeiten im Internet unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> eine Trassenauskunft einholt. (Schachtgenehmigung)

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen unter obiger Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Bernd Menzel

i.V.

Thomas Riedel

Anlage(n)

7. MITNETZ Strom mbH, 8.2.2021

Stellungnahme der Behörden	Abwägung
<div data-bbox="757 231 1034 354" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="129 427 465 443" data-label="Text"> <p>Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH • 06076 Halle (Saale)</p> </div> <div data-bbox="129 497 331 598" data-label="Text"> <p>Stadtplanungsbüro Dipl.-Ing. Andrea Kautz Am Rosentalweg 10 06526 Sangerhausen</p> </div> <div data-bbox="604 446 1003 491" data-label="Section-Header"> <p>Projektplanung / Kundenbetreuung Sachsen-Anhalt Standort Naumburg</p> </div> <div data-bbox="604 494 918 571" data-label="Text"> <p>Ihr Zeichen: Ihre Nachricht: vom 16.11.2020 Unser Zeichen: 1718_21_V85430 VS-O-A-G Unsere Nachricht: vom</p> </div> <div data-bbox="604 590 1003 646" data-label="Text"> <p>Name: Branko Mayerl Telefon: siehe Stellungnahme E-Mail: TOEB-Sachsen-Anhalt@mitnetz-strom.de</p> </div> <div data-bbox="129 753 331 778" data-label="Text"> <p>Naumburg, 08.02.2021</p> </div> <div data-bbox="129 805 757 853" data-label="Section-Header"> <p>Gemeinde Ahlsdorf - Ergänzungssatzung der Nr. 1 "An der Bahnhofstraße" Stellungnahme/Leitungsauskunft</p> </div> <div data-bbox="129 885 421 906" data-label="Text"> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> </div> <div data-bbox="129 933 1008 1008" data-label="Text"> <p>bitte entschuldigen Sie, dass die Bearbeitung der uns zum Betreff übersandten Unterlagen längere Zeit in Anspruch genommen hat. Wir möchten dies zur Vollständigkeit nachholen und nehmen wie folgt Stellung:</p> </div> <div data-bbox="129 1037 1019 1114" data-label="Text"> <p>Im Bereich des oben genannten Vorhabens befinden sich Energieversorgungsanlagen, zu denen wir als Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) im Auftrag der Anlagen- und Leitungseigentümer die entsprechenden Auskünfte zur Lage und zu Sicherheitsbestimmungen erteilen.</p> </div> <div data-bbox="129 1141 869 1165" data-label="Text"> <p>In den beigefügten Bestandsplanunterlagen sind die vorhandenen Anlagen ersichtlich.</p> </div> <div data-bbox="129 1193 996 1268" data-label="Text"> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Bestandsunterlagen nur zu Planungszwecken und zur Information dienen sollen. Rechtliche Grundlagen können daraus nicht abgeleitet werden, da die Lage der Versorgungsleitungen jederzeit Änderungen unterworfen sein kann.</p> </div> <div data-bbox="129 1292 817 1316" data-label="Text"> <p>Die Übergabe der Bestandsunterlagen ersetzt nicht das Schachtscheinverfahren.</p> </div> <div data-bbox="129 1340 1034 1391" data-label="Text"> <p>MITNETZ STROM ist Netzbetreiber der Energieversorgungsanlagen. Aus heutiger Sicht planen wir keine Maßnahmen zur Änderung oder Erweiterung von Versorgungsanlagen.</p> </div> <div data-bbox="129 1417 1030 1468" data-label="Text"> <p>Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.</p> </div>	<div data-bbox="1120 523 1713 550" data-label="Text"> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> </div> <div data-bbox="1120 566 2116 630" data-label="Text"> <p>Die Hinweise sind bei der Umsetzung der nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</p> </div>



Seite 2/2

Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

Um die Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,3 Metern sicher zu stellen.
Ein erforderliches Freilegen von Kabelanlagen ist mit unserem Servicecenter abzustimmen.

Zuständiges Servicecenter:
MITNETZ STROM, Bahnhofstraße 18, 06308 Klostermansfeld, Tel.: 034772 55-230

Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

Generell bitten wir Sie, Ihre Planung an die vorhandenen Anlagen so anzupassen, dass Umverlegungsmaßnahmen entfallen.

Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen notwendig, so sind diese zu beantragen.
Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.

Ein entsprechender Antrag ist möglichst frühzeitig zu stellen an:

MITNETZ STROM, Steinkreuzweg 9, 06618 Naumburg

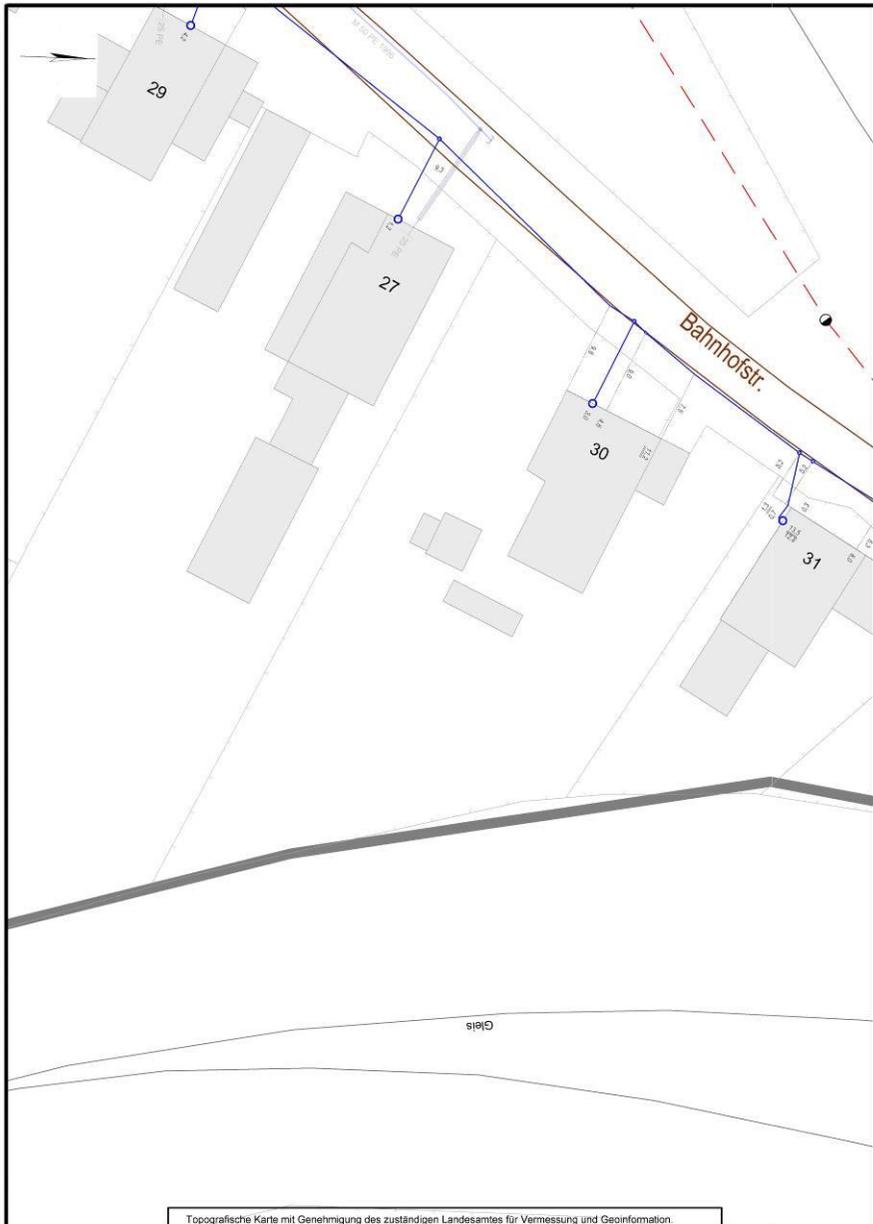
Mit freundlichen Grüßen

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH

Detlef Trebst

Branko Mayerl

Anlage
Bestandsunterlagen



Topografische Karte mit Genehmigung des zuständigen Landesamtes für Vermessung und Geoinformation.

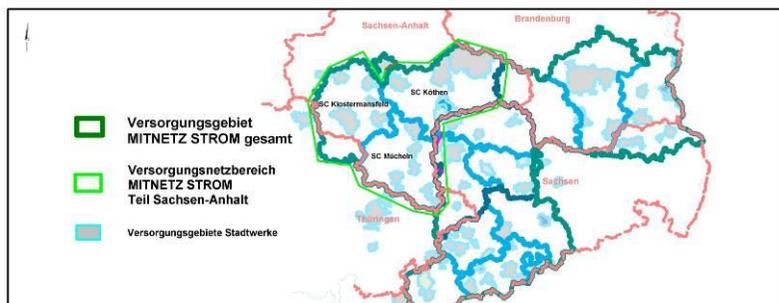
Auftragsnummer: 1718_21	Deckblatt beachten	Maßstab: 1:500
Ort: Gemeinde Ahlsdorf	Datum: 08.02.2021	Blatt:





Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH

Industriestraße 10
06184 Kabelsketal
www.mitnetz-strom.de



Auskunft nur über Anlagen in Verfügung der enviaM-Gruppe. An Kreuzungs- und Näherungsstellen ist entsprechende Rücksicht zu nehmen. Die Kabelschutzanweisung der MITNETZ STROM ist einzuhalten. Keine graphische Maßentnahme möglich.

Bemerkungen: Gasleitungen der MITNETZ GAS werden unverbindlich und nur zur Orientierung -farblich blasser- dargestellt.

Verdrängte Darstellung

<p>Strom</p> <p>Kabellage unbekannt: KS, MS, NS, AS</p> <p>Kabel: KS, MS, NS, AS</p> <p>Freileitung: KS, MS, NS, AS</p> <p>Umspannwerk: [Symbol]</p> <p>Netzstation: [Symbol]</p> <p>Kabelverteilschrank: [Symbol]</p> <p>Verbindler: [Symbol]</p> <p>Netzanschluss: [Symbol]</p>	<p>Basis und Topographie</p> <p>Schutzflächen: [Symbol]</p> <p>Schützrohr: [Symbol]</p> <p>Mauer: [Symbol]</p> <p>Zaun: [Symbol]</p> <p>Hecke: [Symbol]</p> <p>Mauer: [Symbol]</p> <p>Kabelmarkstein: [Symbol]</p> <p>Großstein: [Symbol]</p>	<p>Telekommunikation</p> <p>Erdrinne: [Symbol]</p> <p>Lufttrasse: [Symbol]</p> <p>Richtfunktrasse: [Symbol]</p> <p>TK-Schacht: [Symbol]</p> <p>Verbindler: [Symbol]</p> <p>Endstelle: [Symbol]</p> <p>Markier: [Symbol]</p> <p>Beleuchtung</p> <p>Leitung: [Symbol]</p> <p>Leuchtkiste: [Symbol]</p>
--	--	--

<p>Fernwärme</p> <p>Rohrleitung: [Symbol]</p> <p>Haupanschlußstation: [Symbol]</p> <p>Schacht: [Symbol]</p> <p>Kanal: [Symbol]</p> <p>Fundament: [Symbol]</p>	<p>Flurstücke: _____ Eigentümer: _____</p> <p>Mit Art und Umfang der geplanten Bauarbeiten bin ich/sind wir einverstanden:</p> <p>_____, den _____</p> <p style="text-align: right;">Unterschrift</p>
--	---

<p>Auftragsnummer: siehe Bestandspläne</p> <p>Druckdatum: 24.06.2019</p> <p>Bearbeiter:</p> <p>Abteilung: VS-O-A-G</p> <p>Telefon :</p> <p>Fax :</p>	<p>Gemeinde/Stadt: Netzgebiet enviaM</p> <p>Ortsteil :</p> <p>Gemarkung:</p> <p>Straße :</p>	<p>MITNETZ STROM</p> <p>Netzregion Sachsen-Anhalt</p> <p>Sitz: Standort Naumburg</p> <p>Servicecenter-Bereiche: Köthen, Klostermansfeld, Muehlen</p>
--	--	---

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange sind angeschrieben wurden und haben in ihrer Stellungnahme keine Bedenken und Anregungen geäußert:

8. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 16.11.2020
9. Lutherstadt Eisleben, 14.12.2020
10. Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH, 17.11.2020
11. Landesforstbetrieb Sachsen-Anhalt, Forstbetrieb Süd, 18.11.2020
12. IHK Halle-Dessau, 15.12.2020
13. Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, 11.12.2020
14. Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt, 14.12.2020
15. Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, 17.12.2020
16. Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, 19.11.2020
17. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, 24.11.2020

18. Landkreis Mansfeld-Südharz, 15.02.2021, 11.03.2021

Stellungnahme der Behörden	Abwägung																		
<div style="text-align: center;">  <p>LANDKREIS MANSFELD-SÜDHARZ DIE LANDRÄTIN</p> </div> <p>Nicht nachsenden! Bei Umzug, mit neuer Anschrift zurück! Landkreis Mansfeld-Südharz · Postfach 1011 35 · 06511 Sangerhausen</p> <p>Dipl.-Ing. Andrea Kautz Am Rosentalweg 10 OT Riestedt 06526 Sangerhausen</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2">Amt Fachbereich 1-Amt für Kreisplanung/ÖPNV-Bauleitplanung</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Dienststraße Rudolf-Breitscheid-Str. 20/22</td> </tr> <tr> <td>Beauftragter Herr Gebhardt</td> <td>Zimmer-Nr. 1.01</td> </tr> <tr> <td>☎ Durchwahl 03464-535-5330</td> <td>☎ Fax 03464-535-1590</td> </tr> <tr> <td colspan="2">E-Mail volker.gebhardt@lkmsh.de</td> </tr> </table> <hr/> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Ihr Zeichen</th> <th style="width: 40%;">Ihre Nachricht vom</th> <th style="width: 20%;">Unser Zeichen</th> <th style="width: 25%;">Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>09.02.2021 – e-mail</td> <td>es-02-ge</td> <td>15.02.2021</td> </tr> </tbody> </table> <p>Gemeinde Ahlsdorf – Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“ -nochmalig vorgelegte Unterlagen per E-Mail mit Stand Februar 2021-</p> <p>Sehr geehrte Frau Kautz,</p> <p>hiermit möchte ich Ihnen aus Sicht des Bereiches Bauleitplanung Folgendes mitteilen.</p> <p>Wie Sie schreiben, beabsichtigt die Gemeinde zeitnah den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zu fassen.</p> <p>Vorab wurde der Kreisverwaltung aber nochmals die mit den Bauherren abgestimmte Fassung gemäß der o. g. E-Mail zur Kenntnis geben und Sie baten uns, kurzfristig, bis zum 23.2.2021, um eine erneute Stellungnahme aus unserer fachlichen Sicht.</p> <p>Dieser Aufforderung wird in der 8. Kalenderwoche entsprechend nachgekommen.</p> <p>Aber: Hinsichtlich des Verfahrensablaufes eines verbindlichen Bauleitplanes (hier entsprechend: eine Ergänzungssatzung) ist vor allem auch der § 4 a BauGB „Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung“ zu beachten:</p> <p><i>„Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 oder § 4 Absatz 2 BauGB geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB hinzuweisen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des</i></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: small;"> <div data-bbox="94 1396 268 1484"> <p>Dienstgebäude Rudolf-Breitscheid-Str. 20/22 06526 Sangerhausen</p> </div> <div data-bbox="302 1396 481 1484"> <p>Kontakt Telefon 03464 535-0 Fax 03464 535-3190 www.mansfeld-suedharz.de</p> </div> <div data-bbox="515 1396 761 1484"> <p>Allgemeine Öffnungszeiten Montag u. Donnerstag 8.30 – 15.00 Uhr Dienstag 8.30 – 17.30 Uhr Freitag 8.30 – 12.00 Uhr</p> </div> <div data-bbox="795 1396 985 1484"> <p>Email-Adresse nur für formlose Mittellungen ohne elektronische Signatur. Seite 1 von 3</p> </div> </div>	Amt Fachbereich 1-Amt für Kreisplanung/ÖPNV-Bauleitplanung		Dienststraße Rudolf-Breitscheid-Str. 20/22		Beauftragter Herr Gebhardt	Zimmer-Nr. 1.01	☎ Durchwahl 03464-535-5330	☎ Fax 03464-535-1590	E-Mail volker.gebhardt@lkmsh.de		Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum		09.02.2021 – e-mail	es-02-ge	15.02.2021	<p>Die Hinweise zur Sach- und Rechtslage werden zur Kenntnis genommen und entsprechend befolgt.</p> <p>Die Gemeinde Ahlsdorf hat die Öffentlichkeitsbeteiligung zu den geänderten oder ergänzten Teilen in der Zeit vom 17.03. bis 31.03.2021 durchgeführt.</p> <p>Die Zustimmungen der Nachbarn wurden eingeholt, sie liegen der Gemeinde Ahlsdorf schriftlich vor.</p>
Amt Fachbereich 1-Amt für Kreisplanung/ÖPNV-Bauleitplanung																			
Dienststraße Rudolf-Breitscheid-Str. 20/22																			
Beauftragter Herr Gebhardt	Zimmer-Nr. 1.01																		
☎ Durchwahl 03464-535-5330	☎ Fax 03464-535-1590																		
E-Mail volker.gebhardt@lkmsh.de																			
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum																
	09.02.2021 – e-mail	es-02-ge	15.02.2021																

Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.“

Dazu folgende Aussagen der kreisinternen Fachdatenbank „beck – online – Die Datenbank“, hier insbesondere ein Fachbericht von Curt M. Jeromin in Verbindung mit „Kröniger/Aschke/ Jeromin, Baugesetzbuch, 4. Auflage 2018“:

„Eine *erneute Beteiligung* nach Abs. 3 Satz 1 ist *erforderlich*, wenn der Bauleitplan nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt wird. Die Klärung der Voraussetzungen, unter denen das förmliche Offenlageverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wiederholend durchgeführt werden muss, ist von erheblicher praktischer Bedeutung. Wird nämlich von der Gemeinde zu Unrecht auf eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet, hat das zur Konsequenz, dass die Planänderung unwirksam ist. Der *Verfahrensmangel* des völligen Unterbleibens der Öffentlichkeitsbeteiligung ist nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB *stets beachtlich*. Voraussetzung für diesen Verfahrensschritt ist die Änderung oder Ergänzung des Bauleitplanentwurfs mit seinem normativen Inhalt, der alleine durch zeichnerische und textliche Festsetzungen bestimmt wird, nicht durch seine beigefügte Begründung im Entwurf. Folglich werden bloß klarstellende oder redaktionelle Änderungen auch im normativen Bereich der Planung vom Anwendungsbereich des Abs. 3 Satz 1 nicht erfasst. Erfolgt nur eine Klarstellung, etwa einer missverständlichen Formulierung, in den textlichen Festsetzungen, so bedarf es keiner erneuten Auslegung. Keine relevante Änderung liegt vor, wenn der materielle Gehalt des Plans gewahrt bleibt und die Änderung beispielsweise nur einen zuvor bestehenden Widerspruch zwischen zwei Festsetzungen ausgeräumt. Einer erneuten Auslegung bedarf es auch dann nicht, wenn der Entwurf nach der Auslegung in einzelnen Punkten geändert worden ist, zu denen die betroffene Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zuvor bereits Gelegenheit zur Stellungnahme hatten, die Änderungen auf einem ausdrücklichen Vorschlag eines Betroffenen beruhen und Dritte hierdurch nicht abwägungsrelevant berührt werden. Eine *bereits früher bestehende Äußerungsmöglichkeit* im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu einer Entwurfsfassung allein *reicht nicht aus*, um die Verpflichtung zur erneuten öffentlichen Auslegung des Plans entfallen zu lassen. Hat eine Gemeinde entgegen der Begründung des Planentwurfs eine bestimmte Festsetzung (zunächst) nicht getroffen und fügt sie nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eine entsprechende Festsetzung in den Entwurf ein, dann ist dieser nach § 4 a Abs. 3 S. 1 BauGB zwingend erneut auszulegen. Denn das Gesetz garantiert mit § 3 Abs. 2, § 4 a Abs. 3 S. 1 BauGB, dass die Öffentlichkeit einmal Gelegenheit hatte, zu dem Planentwurf in seiner letzten Fassung Stellung zu nehmen.

Aus Sicht des Bereiches Bauleitplanung ist hier vor allem der Sachverhalt unter dem Punkt 7. „Hinweise“ der vorliegenden Begründung von Bedeutung, welcher aus planungsrechtlicher Sicht dazu führt, dass ein förmliches Offenlageverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine erneute Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wiederholend offensichtlich durchgeführt werden muss. Denn: Eventuell sich im Zuge

der hier a.a.O. vorgesehenen Baumaßnahme ergebenden Probleme bezugnehmend auf „bergbauliche Tätigkeiten“ sowie auch den Bereich „Geologie“ könnten sich durchaus unmittelbar als auch mittelbar auf die angrenzende Wohnbebauung nicht nur unwesentlich auswirken.

Und: Weiterhin erschließt sich mir nicht eindeutig, ob dieser hier nun (geänderte/ ergänzte) Entwurf der Ergänzungssatzung mit Stand Februar 2021 auch in Echtheit so mit allen hier angrenzenden Grundstückseigentümern konkret abgestimmt wurde, denn dies ist nur als Aussage (keine schriftlichen Nachweise oder Ähnliches – im Baugenehmigungsverfahren existieren beispielsweise Nachbarzustimmungen oder Baulasten) unter dem Punkt 4. „Bauliche Nutzungen“ (Seite 11) der vorliegenden Begründung allgemein und sozusagen wertneutral angeführt. Außerdem ist die „Aussage des Bauherren“ hier im Verfahren ohne jegliche Bedeutung; es ist ein kommunales Verfahren, welches die Gemeinde Ahlsdorf in Zusammenarbeit mit dem hier beauftragten Planungsbüro führt. Ein (zukünftiger) Bauherr (die vorgelagerte Bauvoranfrage einmal ausgeklammert) ist bisher nicht konkret bekannt. Und: Grundstückseigentümer ist laut kreisinternen GIS bisher nicht der Antragsteller aus der bekannten Bauvoranfrage aus dem Jahre 2020! Somit müsste es zumindest eine schriftliche Vereinbarung oder Vergleichbares zwischen Grundstückseigentümer und (zukünftigen) Bauherren geben, welcher dann auch (nachweisbare) Absprachen mit den hier betroffenen Eigentümern der unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke zum zukünftigen Wohnhaus einschließlich Nebenanlagen entsprechend des vorliegenden Satzungsentwurfes führen könnte.

Verfahrensrechtlich ist aber eine eindeutig schriftliche (positive) Äußerung dieser o. g. Nachbarn (Eigentümer) im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung die empfehlenswertere Handlungsweise!

Dann weitergehende, konkrete fachliche Ausführungen zum hier vorliegenden Satzungsentwurf mit Stand Februar 2021 folgen, entsprechend in der von mir angekündigten Stellungnahme, in der 8. Kalenderwoche 2021.

Mit freundlichen Grüßen


Uta Ullrich

Amtsleiterin

Verteiler: Gemeinde Ahlsdorf



LANDKREIS MANSFELD-SÜDHARZ
DIE LANDRÄTIN

Nicht nachsenden! Bei Umzug, mit neuer Anschrift zurück!
Landkreis Mansfeld-Südharz - Postfach 101135 - 06511 Sangerhausen

Dipl.-Ing. Andrea Kautz
Am Rosentalweg 10
OT Riestedt
06526 Sangerhausen

Amt Fachbereich 1-Amt für Kreisplanung/ÖPNV-Bauleitplanung	
Dienststelle Rudolf-Breitscheid-Str. 20/22	
Beschäftigter Herr Gebhardt	Zimmer-Nr. 1.01
Durchwahl 03464-535-5330	Fax 03464-535-1590
E-Mail volker.gebhardt@kmsh.de	

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
	09.02.2021 - email	es-02-ge	11.03.2021

Gemeinde Ahlsdorf – Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB / öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die Kreisverwaltung Mansfeld-Südharz wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3. BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum o. g. überarbeiteten Entwurf der Ergänzungssatzung aufgefordert.

Dazu lagen die entsprechenden Unterlagen (Begründung mit 24 Seiten) sowie eine Planzeichnung im Maßstab 1:1000 vor.

Umweltamt

Untere Naturschutzbehörde

Die Hinweise der Stellungnahme von Dezember 2020 wurden ausreichend berücksichtigt. Nunmehr bestehen keine Bedenken aus naturschutzrechtlicher Sicht.

Untere Immissionsschutzbehörde

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Hinweis

Sollten Wärmepumpen zum Einsatz kommen, hat die Auswahl und Aufstellung der Anlagen so zu erfolgen, dass die schalltechnischen Anforderungen des LAI-Dokumentes „Leitfaden für Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpe und Mini-Blockheizkraftwerke)“ vom 28. August 2013, in der zum Zeitpunkt der Errichtung der

Umweltamt

Untere Naturschutzbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus naturschutzrechtlicher Sicht nunmehr keine Bedenken bestehen.

Untere Immissionsschutzbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Dienstgebäude	Kontakt	Allgemeine Öffnungszeiten	Email-Adresse nur für formale Mitteilungen ohne Signatur.	für formale elektronische
Rudolf-Breitscheid-Str. 20/22 06526 Sangerhausen	Telefon 03464 535-0 Fax 03464 535-3190 www.mansfeld-suedharz.de	Montag u. Donnerstag 8.30 – 15.00 Uhr Dienstag 8.30 – 17.30 Uhr Freitag 8.30 – 12.00 Uhr		

Anlage vorliegenden Fassung, bezogen auf die maßgeblichen Immissionsorte im Umfeld der Anlagen in einem Allgemeinen Wohngebiet, erfüllt sind.

Untere Wasserbehörde

Seitens der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen o. g. Vorhaben keine Einwände, wenn nachfolgende Hinweise beachtet werden. Das Projektgebiet berührt kein Trinkwasserschutz- bzw. durch Verordnung festgelegtes Überschwemmungsgebiet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wasserversorgung mit dem zuständigen Betreiber der Anlage abzustimmen ist. Zuständig für die Trinkwasserversorgung ist die Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA).

Flächenversiegelungen sollten auf ein Minimum beschränkt werden. Niederschlagswasser ist vorzugsweise am Anfallort großflächig in der belebten Bodenzone zu verrieseln oder zu versickern.

Aufgrund der bergbaulichen Vorbeanspruchung des Deckgebirges ist ein zuverlässiges und langzeitstabiles Regime der Fassung und Ableitung der Oberflächenwässer auf dem Grundstück unbedingt erforderlich.

Es wird empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen. (Quelle: Stellungnahme LAGB vom 10.12.2020)

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, sind die einschlägigen Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere der § 86 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung vom 17.02.2017 (GVBl. S.33), einzuhalten. Vorsorglich wird noch darauf hingewiesen, dass gem. § 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert am 07.09.2015 (BGBl. I, Nr. 35), jedermann verpflichtet ist, bei Maßnahmen mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers (dazu gehört auch Grundwasser) oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten.

Untere Abfallbehörde

Es bestehen keine abfallrechtlichen Bedenken hinsichtlich der vorliegenden Ergänzungssatzung der Gemeinde Ahlsdorf. Hinweise oder Auflagen bezüglich einer späteren Bebauung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mitgeteilt.

Untere Bodenschutzbehörde

Zur aktualisierten Fassung der Ergänzungssatzung bestehen keine Einwände oder Hinweise.

Untere Wasserbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Wasserbehörde keine Einwände bestehen.

Die aufgeführten Hinweise sind im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu beachten.

Untere Abfallbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine abfallrechtlichen Bedenken bestehen.

Untere Bodenschutzbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken bestehen.

Bauleitplanung

Aus planungsrechtlicher Sicht lässt sich feststellen, dass bei Beachtung nachfolgender Forderungen/Hinweise unter Umständen weiterhin keine bzw. keine wesentlichen Einwände gegen diese Ergänzungssatzung bestehen.

Gemäß dieser verbindlichen Bauleitplanung legt die Verbandsgemeinde Mansfelder Grund - Helbra hinsichtlich der Gemeinde Ahlsdorf für ein einzelnes, größeres Hinterlandgrundstück, teilweise im Außenbereich – der östlichste Teil - (hier: Flurstücke 243 und 244 – tw) nach wie vor fest, dass diese künftig planungsrechtlich nunmehr vollumfänglich als Innenbereich zu betrachten und damit grundsätzlich für eine Bebauung geeignet sind. Da die Satzung mit der Einbeziehung „einzelner Flächen“ eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen soll, ist ihr Einsatz nur in einem entsprechend räumlich begrenzten Umfang (so wie im vorliegenden Sachverhalt) möglich.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Hinweise/Forderungen gemäß der Gesamtstellungnahme der Kreisverwaltung Mansfeld-Südharz vom 15.12.2020 lässt sich feststellen, dass diese durch das hier beauftragte Planungsbüro überwiegend abgearbeitet wurden.

Konkret handelt es sich dabei um folgende Fakten:

- eindeutige Klärung der städtebaulichen Beeinflussungen auf die angrenzenden Nachbargrundstücke und ihre Bewohner
- Aussagen zum Flächennutzungsplan
- intensivere Einbeziehung der Grundstückseigentümer in unmittelbarer Nähe zum Satzungsbereich in den weiteren Verfahrensablauf
- noch konkretere Ausführungen zum zukünftigen Wohnhausneubau; hier vor allem geplante Geschossigkeit und damit zusammenhängende Gebäudehöhe
- allgemeine verfahrensrechtliche Hinweise
- Ausführungen zum X-Planungsformat

Gemäß des Schreibens der Kreisverwaltung Mansfeld-Südharz, Fachbereich 1, vom 15.02.2021 wurde nunmehr von der Gemeinde Ahlsdorf veranlasst, diese Ergänzungssatzung nochmals gemäß BauGB § 4a Absatz 3 öffentlich auszulegen; die entsprechende Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 3/2021 (Helbraer Kommunalanzeiger) am 10.03.2021.

Unter anderem, und dies ist aus Sicht des Bereiches Bauleitplanung entscheidend, wurde konkret darauf hingewiesen, dass neben der Grünordnung und dem Artenschutz zukünftig Änderungen der Festsetzungen zur Geschossigkeit (hier: nur noch ein Vollgeschoss – städtebaulich begrüßenswert!) sowie Hinweise zu bergbaulichen Tätigkeiten und zur Geologie vorgenommen wurden. Dies ist auch im

Bauleitplanung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus planungsrechtlicher Sicht keine bzw. keine wesentlichen Einwände bestehen.

In den Hinweisen (Punkt 7) zur Begründung wird der Wortlaut der aktuellen Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 10.12.2020 wiedergegeben.

Diese Stellungnahme wurde explizit zum vorliegenden Planverfahren abgegeben, so dass die Gemeinde Ahlsdorf davon ausgeht, dass darin die belange in ausreichender Form Berücksichtigung finden.

Die Ausführung im X-Planformat wird nach Abschluss des Satzungsverfahrens an den Landkreis Mansfeld-Südharz übergeben.

Zusammenhang mit den oben angeführten Punkten/Fakten, welche bisher noch (städtebaulichen) Klärungsbedarf besaßen, zu betrachten.

Positiv ist dabei zu werten, dass auch die Öffentlichkeit (hier u. a.: die angrenzenden und umliegenden Grundstückseigentümer) sich noch einmal entsprechend schriftlich (und vergleichbar) äußern können. Das Städtebaurecht und die damit hier in Ahlsdorf verbundene Problematik der Bebauung in 2./3. Reihe (sogenanntes „Pfeifenkopfgundstück“) kann tendenziell somit besser gelöst werden.

Aber: Der gegebene und laut Satzung festgesetzte Hinweis unter dem Punkt 7. bezieht sich, wie oben bereits angeführt, auf Sachverhalte der „Bergbaulichen Tätigkeit“ sowie die „Geologie“. Aus Sicht des Bereiches Bauleitplanung ist aber nicht nachvollziehbar, dass eine tendenziell sehr wichtige Passage, welche gemäß der Stellungnahme zur bekannten Bauvoranfrage (00306-2020) vom 30.03.2020 formuliert wurde, nun nicht mehr unter diesen Punkt der Satzung zu finden ist. Dabei handelt es sich um folgende Aussage: „Aufgrund des Vorhandenseins dieser Horizonte und durch den entsprechenden Aufbau des Untergrundes liegt hier eine potentielle Gefährdung vor“. Außerdem wurde gemäß dieses hier vorliegenden Verfahren hinsichtlich der Problematik „Geologie“ zwischen den „tieferen geologischen Untergrund“ und dem „oberflächennahen geologischen Schichtenaufbau“ unterschieden. Aber: In der bereits angeführten Stellungnahme zur BVA wurden keine Unterscheidung vorgenommen; eine entsprechende fachliche Wertung dieser Tatsache obliegt aber nicht dem Bereich Bauleitplanung!

Die (nicht vollständig richtig) getroffenen Aussagen zum Flächennutzungsplan wurden durch das Planungsbüro entsprechend unter dem Punkt 2.3 –Übergeordnete Planungen- korrigiert. Weitere Hinweise ergeben sich somit nicht.

Ansonsten bleiben die Forderungen hinsichtlich des hier durchzuführenden Verfahrens (u. a. bekannte Runderlasse, Rundverfügungen, Urteile) bestehen; gleiches betrifft die Ausführungen zum X-Planungsformat.

Weitere Hinweise/Forderungen zum Entwurf der Ergänzungssatzung vom Februar 2021 ergeben sich aus planungsrechtlicher Sicht nicht.

Diese Stellungnahme enthält die Einzelstellungen der Sachgebiete/ Sachbereiche (SG/SB).

Da keine Vorabwägung vorgenommen wird, sind unterschiedliche Aussagen möglich.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.

Im Auftrag



Uta Ullrich

Amtsleiterin