



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

StadtLandGrün  
Am Kirchtor 10  
06108 Halle

Amt Fachbereich 1 Amt für -Kreisplanung/ÖPNV-Bauleitplanung	
Diensträume Rudolf-Breitscheid-Str. 20/22	
Bearbeiter Herr Gebhardt	Zimmer-Nr. 1.01
Durchwahl 03464-535-5331	Fax 03464-535-1590
E-Mail* volker.gebhardt@lkmsh.de	

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
SLG-ik	28.11.2019	BPNr.06-09-1.ä	03.02.2020

## Gemeinde Benndorf

### Bebauungsplan Nr. 6 „Scharfe Hufe und Gärten südlich des Sportplatzes“

#### 1. Änderung

#### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § Abs. 2 BauGB**

Die Kreisverwaltung Mansfeld-Südharz wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zur o. g. Vorentwurfsplanung aufgefordert.

Dazu liegen die Begründung mit Bearbeitungsstand Stand Oktober 2019 einschließlich der Begründung mit 31 Seiten (Tabellen 1 und 2 integriert) und der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 vor.

#### **Standortmarketing (SMG)**

Die o. g. B-Planänderung und die damit verbundene Absicht der Gemeinde Benndorf, die im vorliegenden Entwurf geschilderte Änderung der Gebietsart von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet für die unbebauten Flächen und damit Schaffung von Flächen für die Wohnbebauung zu ermöglichen, wird begrüßt.

## Regionalplanung

Entsprechend Begründung zu o.g. Bebauungsplan soll der seit 2004 rechtskräftige Bebauungsplan den aktuellen Gegebenheiten (archäologische Funde, Erneuerung Gashochdruckleitung, Änderung der baulichen Nutzung Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet) angepasst werden.

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 Sie gemäß §13 Abs. 1 Satz 2 LEntwG LSA verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24), ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben.

Die Feststellung der Vereinbarkeit des oben genannten Planes mit den Zielen der Raumordnung erfolgt durch die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen – Anhalt (LEntwG LSA) zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.

## Umweltamt

### Untere Naturschutzbehörde

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurden folgende Unterlagen zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 „Scharfe Hufe und Gärten südlich des Sportplatzes“ in der Gemeinde Benndorf vorgelegt:

- Bebauungsplan (Planzeichnung, Vorentwurf vom Oktober 2019),
- Begründung (Vorentwurf vom Oktober 2019),
- Gestaltungskonzept.

Die Umweltprüfung erfolgt erst im Zuge der Entwurfserarbeitung. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) befindet sich aktuell in Bearbeitung, eine Vorlage des aktuellen Planungsstandes erfolgte nicht.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde sind bei der weiteren Planung folgende Belange zu berücksichtigen.

### *Eingriffsregelung*

Die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung hat anhand des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt zu erfolgen. Die Bilanzierung ist mit aussagekräftigen Kartenwerken hinsichtlich des Biotopbestands sowie des Planzustands zu untersetzen. Der Biotopbestand ist hinreichend zu beschreiben und ggf. mit Arterfassungen zu untermauern.

Im Zuge der geplanten Heckenpflanzungen sind entsprechend § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG gebietsheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Die geplante Pflanzung von mind. 10 % Obstgehölzen innerhalb des Baum-Strauch-Gehölzes wird befürwortet. Da Kultursorten zur Gesunderhaltung einen regelmäßigen Pflegeschnitt benötigen, sind Wildsorten wie *Prunus avium*, *Malus sylvestris* und *Pyrus pyraeaster* auszuwählen. Nussbäume wie die Walnuss (*Juglans regia*) und die Esskastanie (*Castanea sativa*) benötigen ebenfalls keinen Pflegeschnitt und sind unter Berücksichtigung ihres Platzbedarfs zur Pflanzung geeignet.

Die Größe der Ausgleichsfläche für den B-Plan Nr. 2 Rasenweg, 1. Änderung in Benndorf, welche mit vorliegendem Vorentwurf zum B-Plan überplant wird, ist zu überprüfen. Mittels digitaler Kartendaten wurde eine Größe von ca. 10.700 m<sup>2</sup> berechnet. In Kapitel 7.4.3 wird eine Flächengröße von 1.600 m<sup>2</sup> angegeben. Da die Maßnahme bisher nicht umgesetzt wurde, das B-Plan-Gebiet jedoch nahezu vollständig bebaut ist, ist eine anderweitige Kompensationsmaßnahme zu planen und umzusetzen.

### *Biotopschutz*

Bei dem im nordwestlichen Teil gelegenen, ca. 8 m breiten Gehölzstreifen handelt es sich um ein nach § 22 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zu § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschütztes Biotop in Form eines Feldgehölzes. Dessen geplante Erhaltung wird befürwortet.

Es ist zu prüfen, inwieweit die ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Gehölzstruktur auf den Flurstücken 59/39, 57/40 und 884/57 einem Schutzstatus unterliegt (etwa als Feldgehölz, Gebüsch trockenwarmer Standorte oder Streuobstwiese). Von dem Verbot der Zerstörung eines gesetzlich geschützten Biotops kann entsprechend § 30 Abs. 3 BNatSchG auf Antrag eine Ausnahme erteilt werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

### *Gehölzschutz*

Im Plangebiet befinden sich alte Obstgehölze, die entsprechend der Baumschutzverordnung des Landkreises Mansfeld-Südharz (BaumSchVO) geschützt sind. Es ist darzustellen, inwieweit diese durch die Planung betroffen sind.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie im Geltungsbereich der Bebauungspläne findet die Baumschutzsatzung der Gemeinde Benndorf Anwendung.

### *Artenschutz*

Die artenschutzrechtlichen Belange des Vorhabens werden im Rahmen eines AFB betrachtet, welcher derzeit erarbeitet wird.

Hierzu ergeht der Hinweis, dass mindestens folgende Artengruppen zu untersuchen sind: Brutvögel, Fledermäuse, Feldhamster, Amphibien und Reptilien (insbesondere Zauneidechse).

Die überplanten Ackerflächen mit deren Säumen können einen Lebensraum des streng geschützten Feldhamsters darstellen. Die Kartierung hat entsprechend dem beigefügten Hinweisblatt „Vorgaben für die Kartierung und Umsiedlung von Feldhamstern“ zu erfolgen.

Bei der Baufeldfreimachung ist § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten.

*Fundstellen:*

- Baumschutzsatzung der Gemeinde Benndorf (Beschl. vom 28.09.2001)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542 ff.), in der zurzeit gültigen Fassung.
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA Nr. 27/2010 vom 16.12.2010) in der zurzeit gültigen Fassung.
- Verordnung zum Schutz des Baumbestandes im Landkreis Mansfeld-Südharz (BaumSchVO) vom 19.01.2011 (Amtsblatt des Landkreises Mansfeld-Südharz Nr. 1/2011 vom 29.01.2011; S. 20)

### Untere Immissionsschutzbehörde

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 1. Änderung des B-Plan Nr. 6.

### Untere Wasserbehörde

*(Bereich Wasserrecht)*

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 abgestimmt werden sollte. Zuständig für die Trinkwasserversorgung ist 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.

Im Falle einer unbedingt erforderlichen Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer, hier „Benndorfer Graben“, ist gemäß §§ 4, 5 und 11 WG LSA eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Je nach Einzelfall können auch die Regelungen des § 29 WG LSA zutreffen.

Die Einleitmengen sind vor der Beantragung mit dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) abzustimmen.

Zu prüfen wäre, inwieweit Rückhalteeinrichtungen zur Verzögerung des Ablaufs des Niederschlagswassers erforderlich sind.

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

#### *(Bereich Abwasser)*

Das Plangebiet wurde im vorliegenden Schmutzwasserbeseitigungskonzept (SBK) des Abwasserzweckverbandes Eisleben-Süßer (AZV) bisher noch nicht betrachtet. Es ist daher mit dem AZV umgehend zu klären, wie die künftige Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgen soll. Das SBK ist vom AZV dementsprechend fortzuschreiben.

Gemäß derzeit gültigem SBK liegt das Plangebiet in einem zentral erschlossenen Gebiet. Demnach ist davon auszugehen, dass die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke an eine zentrale Schmutzwasserleitung anzuschließen sind.

Die Erschließung und die Anschlüsse der Einzelgrundstücke an den zentralen Schmutzwasserkanal sind mit dem AZV rechtzeitig abzuklären.

Vorsorglich seien jedoch folgende Hinweise gestattet:

- Nach derzeitigem Kenntnisstand ist der AZV „Eisleben – Süßer See“ nur für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers zuständig. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist demnach die Gemeinde zuständig (Punkt 7.6.2 Absatz 1).
- Die Aussage in Punkt 7.6.2 Absatz 3 – „Die Ableitung des Regenwassers soll in Richtung Westen in den bestehenden Entwässerungsgraben .... erfolgen und dann weiter zur Kläranlage.“ – ist nicht korrekt, da Niederschlagswasser **nicht** in Kläranlagen einzuleiten ist, zumal die Entwässerung im Trennsystem erfolgen soll.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Benutzung eines Gewässers (hier die Niederschlagswassereinleitung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Diese ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

#### Untere Abfallbehörde

Gegen die 1. Änderung des B-Plan Nr. 6 und der damit beabsichtigten Erneuerung der Gashochdruckleitung bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Einwände.

#### *Hinweise*



Abfälle sind in erster Linie zu vermeiden. Wenn die Abfallentstehung nicht vermeidbar ist, sind die anfallenden Abfälle einer Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 7 Abs. 2, 4 KrWG). Dabei ist einer hochwertigen Verwertung der Vorrang zu geben (§ 8 Abs. 1 KrWG). Nur nicht vermeidbare und nicht verwertbare Abfälle sind nach den Grundsätzen der Gemeinwohlverträglichkeit in zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen zu beseitigen (§ 15 Abs. 2, § 28 Abs. 1 KrWG).

Für die Verwertung mineralischer Abfälle sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (LAGA M 20) zu beachten.

Beim Rückbau der alten Hochdruckgasleitung ist die ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen.

Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden und in ihrem natürlichen Zustand an dem Ort, an dem sie ausgehoben worden sind, für Bauzwecke verwendet werden, unterliegen nicht dem Abfallrecht.

*Rechtsgrundlagen:*

- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), in der zurzeit gültigen Fassung

*Technische Regeln:*

- Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall „LAGA“ Nr. 20 Teil I Stand 06. November 2003 sowie die Änderung von Teil II und III vom 05. November 2004), in der zurzeit gültigen Fassung

### Untere Bodenschutzbehörde

Eine abschließende Stellungnahme zur Änderung des B-Planes Nr. 6 ist erst nach Vorlage des Umweltberichtes möglich.

Bei der Erarbeitung des Umweltberichtes sind nachstehende Hinweise zu beachten.

#### Hinweise

#### Altlasten

Nördlich der westlichen Erweiterungsfläche grenzt in ca. 50 m Entfernung die ehemalige Mülldeponie „Tonloch Bernhard“ an. Die Deponie ist im Altlastenkataster des Landes Sachsen-Anhalt (Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten) unter der Kennziffer 15087045400016 als Altlastverdachtsfläche i. S. von § 2 Abs. 6 BBodSchG erfasst.

Das aus der Deponie austretende Sickerwasser fließt über einen Graben durch die Erweiterungsfläche zum Vorfluter ab. Das Wasser war zum Zeitpunkt der letzten

Untersuchungen (Ende der 90er Jahre) mit Sulfat und Schwefelwasserstoff belastet. Die Schwefelwasserstoffbelastung kann zu erheblichen Geruchsbelästigungen führen. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit besteht jedoch nicht [1].

Im Umweltbericht ist zu klären, ob die vorhandenen Belastungen mit der geplanten Nutzung zu vereinbaren sind.

### *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.

Für das Plangebiet liegt eine Bodenfunktionsbewertung des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt vor. Die Bodenfunktionsbewertung ist bei der Beurteilung des Schutzgutes Boden einzubeziehen. Bei Bedarf können dem Antragsteller die diesbezüglichen Daten als Shape-Dateien zur Verfügung gestellt werden.

Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung des abzutragenden Oberbodens sind aufzuzeigen.

### *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

### *Quellen:*

[1] Sanierungsverbund e. V. Mansfeld, Sachstandsbericht Deponie Benndorf, Mansfeld, April 2000

## Landwirtschaft

Nach Durchsicht der Unterlagen wird festgestellt, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen durch das Vorhaben betroffen sind. Belange der Landwirtschaft werden somit berührt.

Im Rahmen des Verfahrens ist - gemäß des Beschlusses der Landesregierung über die Errichtung der Ämter für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten - das für den Landkreis Mansfeld-Südharz zuständige Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

## Brandschutz

Zu o. g. Bebauungsplan gibt es seitens der Brandschutzdienststelle keine Einwände, wenn gemäß § 2 Abs. 2 des Brandschutzgesetzes Sachsen-Anhalt für die Wohnbebauungen der Bauflächen des Bebauungsplan Nr. 6 eine ausreichende Löschwasserversorgung vorgehalten wird.



Zur Brandbekämpfung sind mindestens 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser für die Dauer von zwei Stunden erforderlich. Anrechenbar sind alle von der Feuerwehr ganzjährig nutzbaren Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 Metern, die eine Entnahme von mindestens 24 m<sup>3</sup>/h Löschwasser, für die Dauer von 2 Stunden ermöglichen.

### **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 Sachgebietes Katastrophenschutz 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.

### **Straßenverkehrsamt**

Seitens der Unteren Verkehrsbehörde bestehen folgende Bedenken zum Planungsentwurf.

Das Plangebiet ist über eine Planstraße mit der bereits vorhandene Zufahrt an die Hauptstraße, L 225, angebunden und somit verkehrlich erschlossen.

Die Planstraße ist so zu gestalten, dass für alle dort zu erwartenden Verkehrsarten eine Befahrung ohne Behinderung des übrigen Straßenverkehrs möglich ist.

Insbesondere ist bei der Bauweise und Funktion der Planstraße eine sichere Fußgängerführung zu gewährleisten.

Der Gehweg entlang der L 225, Hauptstraße, endet gegenwärtig im Einmündungsbereich der zukünftigen Planstraße. Eine sichere Fußgängerführung ist dadurch nicht gegeben.

Die Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass auch Parkflächen im öffentlichen Verkehrsraum in angemessener Anzahl vorhanden sind. Die geplante Gesamtverkehrsfläche von 5,50 m Breite für den fließenden Verkehr, für Fußgängerverkehr und für Parkmöglichkeiten schließt eine sichere Fußgängerführung, auf für Fußgänger vorbehaltenen Flächen aus und / oder lässt das Parken, möglicherweise bereits das Halten zum Be- und Entladen, nicht zu.

Der Flächenbedarf der vorgesehenen Wendeanlage hat nach der Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen RAST 06 den Anforderungen der dort zu erwartenden Fahrzeugarten zu entsprechen.

Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung müssen auf der Planstraße sicher Wenden können. Das Wenden im Einmündungsbereich der Planstraße mit Beeinträchtigung oder Gefährdung des Verkehrs auf der L 225 ist durch ausreichende Wendefläche auszuschließen.

Entlang der Planstraße und der L 225 (Fahrbahnrichtung Helbra) sind Anpflanzungen vorgesehen.

Im Einmündungsbereich zur L 225 sind die erforderlichen Anfahrtsichtweiten auf den bevorrechtigten Verkehr und auf Fußgänger zu gewährleisten.

Die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) ist zu beachten.

Für die Länge der Sichtfelder sind die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten auf der bevorrechtigten Straße maßgebend. Da die Planstraße im Übergangsbereich Innerorts - Außerorts auf die L 225 mündet, sind Anfahrtsichtweiten bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h zu gewährleisten.

Dabei ist von einer Sichthöhe von 1 m beim Fahrzeugführer (Augenhöhe) auszugehen. Die Sichtfelder müssen auch zukünftig gewährleistet werden, das Wachstum der Sträucher und Bäume ist daher zu beachten.

### **Veterinäramt**

Die Planungsunterlagen wurden eingesehen. Einschränkungen aus lebensmittelrechtlicher Sicht ergeben sich in diesem Fall nicht.

### **Gesundheitsamt**

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

Aus den Unterlagen geht hervor, dass für das Schutzgut Mensch keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Bei der Errichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften im DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 345 „Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen“ zu achten.

Entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz § 18 a „...ist das Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird...“, das schließt die Vermeidung von Verunreinigungen des Bodens, Grund- und Oberflächenwasser mit ein.

Die Trinkwasserversorgung der Grundstücke ist sicherzustellen.

### **Denkmalschutz**

Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben.

Im räumlichen Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans befinden sich gem. § 2 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand handelt es sich um Siedlungsareale der frühen Bronzezeit (Aunjetitzer Kultur) und der späten Bronze-/frühen Eisenzeit (Helmsdorfer Gruppe). Ein Grabenbefund im westlichen Teil ist ein Hinweis darauf, dass eine der Siedlungen befestigt gewesen sein könnte.

Bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden 2002 im Rahmen archäologischer Baugrunduntersuchungen drei Baggerschnitte angelegt, um die archäologische Befundsituation zu klären. Ausgehend von den Ergebnissen der archäologischen Baugrunduntersuchung und der Beobachtung von Baumaßnahmen befinden sich in allen Bereichen im östlichen Teil des aktuellen Baufeldes (entsprechend der ursprünglichen Planung von 2002) archäologische Kulturdenkmale. Es zeichnet sich lediglich ein Unterschied in der Dichte ab. Die unterschiedliche Befunddichte scheint mit dem kleinflächig wechselnden Untergrund im Zusammenhang zu stehen.

Die gegenwärtige Planung sieht eine Erweiterung der Bauflächen nach Westen vor. In diesem Areal wurden bisher keine Bodenaufschlüsse beobachtet bzw. archäologische Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Ausgehend von der topographischen Situation ist davon auszugehen, dass sich das Siedlungsareal mindestens bis zu einem Graben erstreckt, der den Geltungsbereich im Westen begrenzt. Unmittelbar westlich dieses Grabens liegen Funde der Römischen Kaiserzeit vor, u.a. Schlackenfunde, die auf eine örtliche Gewinnung von Eisen verweisen.

Für Kulturdenkmale besteht Erhaltungspflicht gem. § 9 DenkmSchG LSA. Bei den vorgesehenen Baumaßnahmen zur Erschließung des Areals und Errichtung von Eigenheimen kommt es zur Zerstörung archäologischer Kulturdenkmale. Aus archäologischer Sicht kann dem Verfahren dennoch zugestimmt werden, wenn gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation erhalten bleiben (Sekundärerhaltung). Aus diesem Grund müssen vor jeglichen Erdarbeiten archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation des archäologischen Kulturdenkmale gem. § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA und zur Fundbergung stattfinden. Die Realisierung der Baumaßnahme kann erst in Angriff

genommen werden, wenn die archäologische Dokumentation abgeschlossen ist. Um die archäologische Ausgrabung durchführen zu können, hat sich der Bauherr rechtzeitig mit dem LDA in Verbindung zu setzen.

Unabhängig von den durchzuführenden archäologischen Dokumentationsarbeiten sind die ausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer 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 o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

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

### **Bauordnungsamt**

Entsprechend der zum o.g. Anlass eingesehenen Unterlagen bestehen in bauordnungsrechtlicher Hinsicht keine Einwände.

### **Kreisstraßen**

Nach Prüfung der Planzeichnung und der Begründung zum o.g. B-Plan bestehen seitens des Sachgebietes Hoch- und Tiefbau / Kreisstraße keine Einwände.

Kreisstraßen sind nicht betroffen.

### **Bauleitplanung**

Aus planungsrechtlicher Sicht werden folgende Forderungen/Hinweise zum vorliegenden verbindlichen Bauleitplanvorentwurf (hier: 1. Änderung eines bereits bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes) in der Gemeinde Benndorf gegeben.

Dieser (zukünftige) Bebauungsplan steht, so wie unter Punkt 3.2 – „Flächennutzungsplan“ – richtig angeführt, nicht (bzw. nur sehr unwesentlich) im Widerspruch zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund – Helbra u. a. auch mit der Gemeinde Benndorf. Denn: Weder die Ausweisung des überwiegend westlichen Bereiches als „Allgemeines Wohngebiet“ (im FNP – allgemein als „gemischte Baufläche“) noch die vorgesehene, nunmehrige Überplanung des westlichsten Bereiches mit zukünftigen Bauplätzen entsprechend festgesetzter Baugrenzen (im FNP – „Grünfläche“ bzw. „Fläche für Landwirtschaft“) haben keine Genehmigungspflicht dieser 1. Änderung zur Folge. Es ist somit von einer Entwicklung des (zukünftigen) Bebauungsplanes aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB auszugehen.

Denn: Mit dem Begriff des Entwickelns ist eine gewisse Freiheit der Gestaltung verbunden. Der Gemeinde steht somit bei der weiteren Ausplanung der entsprechenden Bebauungspläne ein Spielraum zur Verfügung, soweit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich des Bebauungsplans nicht angetastet wird. In Zweifelsfällen sollte eine Änderung des Flächennutzungsplans betrieben werden (so hier aber nicht vorliegend).

Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen abweichen, und zwar von Art und Maß innerhalb der jeweiligen flächenmäßigen Darstellung als auch von den räumlichen Abgrenzungen. Abweichungen müssen sich aus dem – im Verhältnis zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan vorliegenden – Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen, und der Bebauungsplan darf trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich nicht widersprechen. Für die Beurteilung der Frage, ob noch ein Entwickeln vorliegt, sind die Umstände des Einzelfalles maßgeblich. Das BVerwG sieht eine geringfügige Abweichung in den genannten Verhältnissen als im Rahmen des Entwickelns liegend an; die Geringfügigkeit soll nach der Wichtigkeit i. S. einer Quantität und Qualität – in letzterer Beziehung im Hinblick auf die Art der Fläche und ihre Bedeutung (Funktion, Wertigkeit) im städtebaulichen Gefüge – beurteilt werden. In der Regel gehört von der zum Bebauungsplan einzuhaltenden Grundkonzeption des Flächennutzungsplans die Zuordnung der einzelnen Bauflächen zueinander und zu den von Bebauung freizuhaltenen Gebieten.

Zur Frage, nach welchen Kriterien vorzugehen ist, um zu beurteilen, ob die Grenzen des Entwickelns bei Änderung der Art der Nutzung überschritten sein können, hat das BVerwG in einem dem Urteil ergänzend Stellung genommen. Hiernach kann ein Bebauungsplan, der allein die Aufgabe hat, eine bestehende Gemeinbedarfsfläche auszuweiten, und der nur einen entsprechend kleinen räumlichen Geltungsbereich hat, auch dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein, wenn er für sein gesamtes Gebiet eine andere Nutzungsart festsetzt, als sie im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Wird aus einem im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Gebiet durch Bebauungsplan beispielsweise ein reines Wohngebiet ausgewiesen, so ist für die Frage des „Entwickelns“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 die Größenordnung, in der der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, maßgebend. Dabei kann es je nach den Umständen des Einzelfalles darauf ankommen, in welchem Verhältnis die Größe eines geplanten Baugebietes zur Größe des gesamten Gemeindegebietes oder eines Ortsteils steht. Handelt es sich lediglich um „Randflächen“ (so wie hier in Benndorf – nur ca. 0,2 ha bebaubare Fläche entsprechend festgesetzter Baugrenzen und Grundflächenzahl von 0,3!), kann noch von einem „Entwickeln“ ausgegangen werden, anderenfalls wird diese Grenze überschritten.

Je konkreter der Flächennutzungsplan ist, umso weniger Spielraum bleibt der Gemeinde bei der Bebauungsplanung. Generell kann indessen die Lösung nicht in einer möglichst weitgehenden Offenheit (in einem Offenlassen) des Flächennutzungsplans erblickt werden, um beim Bebauungsplan nicht in die Gefahr des Überschreitens des Entwickelns zu laufen; der Flächennutzungsplan muss die Darstellungen enthalten, die erforderlich sind.

Immer ist somit maßgeblich, wie die konkreten Umstände des jeweiligen Einzelfalles sind, so auch die Rechtsprechung.

Hier in Benndorf, wie oben ausführlich angeführt, ist gerade noch so von einem „Entwickeln aus dem FNP“ auszugehen; deshalb auch keine Genehmigungspflicht durch die höhere Behörde (hier: Kreisverwaltung Mansfeld-Südharz).

Aber: Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet werden, ist sodann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden; insbesondere bedarf es keiner ortsüblichen Bekanntmachung. Es bedarf also insbesondere keiner Genehmigung des Vorgangs wie es bei einer Änderung des Flächennutzungsplans (etwa in einem Parallelverfahren) erforderlich wäre. Der Gesetzgeber geht ersichtlich davon aus, dass die entsprechenden Darstellungen des Flächennutzungsplans gegenstandslos geworden sind; sie sind durch die Entwicklung überholt und obsolet geworden. Eines entsprechenden Änderungsverfahrens bedarf es nicht.

Für den Flächennutzungsplan entfällt daher auch die Notwendigkeit einer Umweltprüfung oder der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Zuständig für die Berichtigung ist ebenso das Organ, das für die Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans berechtigt ist (hier: Gemeinde Benndorf).

Für die Praxis empfiehlt es sich, dass die Gemeinde den Satzungsbeschluss zum Anlass nimmt, auf die Rechtsfolge der Berichtigung hinzuweisen und die Verwaltung hiermit (deklaratorisch) zu beauftragen oder die Berichtigung zugleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans vorzunehmen (dann u. U. das Verfahren des Entwurfes dieser hier vorliegenden 1. Änderung nutzen!).

Sieht der Flächennutzungsplan „nur“ Bauflächen und keine Baugebiete vor, dann ist als Berichtigung ggf. ein Baugebiet vorzusehen oder aber die Baufläche entsprechend einer durch den Bebauungsplan vorgesehenen anderen allgemeinen Art ihrer Nutzung zu berichtigen (so hier vorliegend der Fall!).

Zeitliche Vorgaben darüber, wann die Berichtigung vorzunehmen ist, sind nicht existent. Sie sollte sicher unverzüglich vorgenommen werden, weil sie andernfalls ihren Zweck verfehlt. In diesem wird darauf verwiesen, wonach der Flächennutzungsplan – in der jeweils gültigen Fassung – von jedermann eingesehen werden kann. Der Vorgang der Berichtigung entspricht damit der Ausfertigung. Dies bestimmt sich im Einzelnen nach dem jeweiligen Landesrecht.

Nunmehr soll entsprechend dieses verbindlichen Bauleitplanes (1. Änderung) der bereits bestehende Bebauungsplan Nr. 6 wesentlich geändert werden (Geltungsbereich, Art der baulichen Nutzung – teilweise-, Grundflächenzahl, Erschließung u. ä.), was aber aus städtebaulicher Sicht eindeutig als positiv zu bewerten ist.

Und: Das im Baugesetzbuch geforderte Ziel (Gebot), mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wird dadurch ebenfalls –nachweislich- beachtet!

BauGB § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz ...

*(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ...*

Die in der ausführlichen Begründung entsprechend angeführten Argumente sind aus Sicht der Kreisverwaltung eindeutig formuliert und jederzeit nachvollziehbar; hier unter anderem laut der Punkte 3.1.2, 3.3, 5.2, 6..

BauGB § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz ...

*(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ...*

Zur konkreten Leitung der gemeindlichen Planung stellt die jeweilige Kommune im Regelfall qualifizierte Bebauungspläne für einen jeweils planerisch und städtebaulich überschaubaren Bereich des Gemeindegebiets auf. Ein qualifizierter Bebauungsplan enthält nach BauGB folgende Mindestfestsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksflächen
- örtliche Verkehrsflächen

In der Regel enthalten qualifizierte Bebauungspläne neben diesen Mindestfestsetzungen weitere Festsetzungen wie etwa die zulässige Bauweise, Gebäudestellung und Höhenlage der Gebäude und baulichen Anlagen. Fehlt bei einem Bebauungsplan eine der Mindestfestsetzungen, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan.

Es besteht zwar kein gesetzlicher Zwang, alle Regelungen, die möglich wären, in einem Bebauungsplan zu treffen. Um jedoch alleinige Rechtsgrundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben darzustellen, müssen zumindest Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen

Verkehrsflächen festgesetzt sein. In diesem Fall spricht man von einem „qualifizierten Bebauungsplan“, in dem die Zulässigkeit von Vorhaben abschließend geregelt ist.

Und: Die Mehrzahl der aufgestellten Bebauungspläne gehören zu dieser Kategorie.

Fehlt eine dieser vier Festsetzungen, wovon im vorliegenden Sachverhalt nicht auszugehen ist, handelt es sich um einen „einfachen Bebauungsplan“.

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

Sollte die Gemeinde Benndorf Nutzer der digital geführten Liegenschaftskarte sein und somit uneingeschränkter Zugriff auf den flächendeckenden, einheitlichen und aktuellen Datenbestand haben und auf dieser Grundlage diesen Bebauungsplanvorentwurf erstellt haben, ist dies entbehrlich. Weiterhin ist die Gemeinde 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“ von der Gemeinde Benndorf zu beachten sind!

Und: 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.

Weiterhin für die Gemeinde Benndorf zur Kenntnis die Information zur Beachtung vom Referat 305, Bauleitplanung, des Landesverwaltungsamtes, Sachsen-Anhalt, Magdeburg per E-Mail vom 23.01.2020:

Denn: 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.“*

Zurzeit hier für die Gemeinde Benndorf aber nur vorliegend – Vorentwurf für die 1. Änderung dieses verbindlichen Bauleitplanes.

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

**Und: Mit der Unterzeichnung der Selbstverpflichtungserklärung bestätigte die Gemeinde Benndorf zukünftig nur noch (verbindliche) Bauleitpläne in Kraft zu setzen, die dem X-Planungsformat entsprechen.**

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

**Die Unterlagen lassen nicht eindeutig erkennen, ob dies hier vorliegend so auch der Fall ist!**

Weitere planungsrechtliche Hinweise/Forderungen ergeben sich zum jetzigen Zeitpunkt 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

### Anlagen

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

Merkblatt Kampfmittelfunde Landkreis Mansfeld-Südharz

- 1 - Vorgaben für die Kartierung und Umsiedlung von Feldhamstern
- 2 - Standortprotokoll Deponie Benndorf
- 3 - Lageplan Darstellung Mülldeponie „Tonloch Bernhardt“ (M 1 : 4.000)

