

13
EINGEGANGEN AM 29. NOV. 2021

655/Tr.

 **BURGEN
LANDKREIS**

Der Landrat

Burgenlandkreis • Postfach 1151 • 06601 Naumburg (S.)

StadtLandGrün
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

**Bauordnungsamt
Bauleitplanung und Städtebau**

Rückfragen an:
Gabriele Frenzel
Telefon: 03443 372 225
Telefax: 03443 372 224
E-Mail: frenzel.gabriele@blk.de

Dienststelle/Besucheranschrift:
Am Stadtpark 6
06667 Weißenfels
Zimmer-Nr. 113

Ihre Zeichen
SLG-afw

Ihre Nachricht vom
25.10.2021

Mein Zeichen
51100101 01737 2021

Datum
25.11.2021

Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

**Hier: 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Droyßiger
- Zeitzer Forst (Wohnbauflächen Gutenborn)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Droyßiger - Zeitzer Forst erhielt der Burgenlandkreis im Rahmen der Behördenbeteiligung die Möglichkeit, die von ihm zu vertretenden Belange geltend zu machen, welche durch die Planung berührt sein können sowie Hinweise zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu geben.

Nachfolgend gebe ich Ihnen die Hinweise betroffener Fachbehörden meines Hauses bekannt.

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

Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.

Bauordnungsamt

Bauleitplanung/ Städtebau

Aus bauplanerischer Sicht werden zum Planinhalt bzw. zur Begründung folgende Hinweise gegeben:

Der Planausschnitt „rechtskräftiger FNP“ sollte nur den derzeitigen Stand der Planung darstellen. Empfohlen wird, neben der Umrandung der Änderungsflächen diese zu nummerieren.

Im Ausschnitt „2. Änderung“ ist die zukünftige Nutzung darzustellen, was nicht erfolgt ist.



Die 2. Änderung beinhaltet die Rückplanung von Bauflächen in Droßdorf und Kuhndorf sowie die Neuausweisung einer Baufläche in Röden. Die Flächen sind entsprechend der Signaturen der Planzeichenverordnung darzustellen.

Bei der Neuausweisung von Bauflächen, ist der Bedarfsnachweis auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes im Hinblick auf das gesamte (Verbands-)Gemeindegebiet themenbezogen zu führen.

Bauordnungsamt
Untere Bauaufsichtsbehörde

Von der unteren Bauaufsichtsbehörde zu vertretene Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Bauordnungsamt
Untere Denkmalschutzbehörde

Die Stellungnahme wird nachgereicht.

Bauordnungsamt
Vorbeugender Brandschutz

Zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes teile ich Ihnen nachfolgendes mit:

- Die Löschwasserversorgung ist entsprechend DVGW Richtlinie Arbeitsblatt W 405 auszulegen und nachzuweisen.
- Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr - Sachsen-Anhalt Fassung Februar 2007 (MBL. LSA vom 09.08.2013, S. 374) herzustellen.
- Die Erweiterung der Gewerbeflächen bedingt die erneute Prüfung nach § 2 Abs. 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juni 2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 341). Insbesondere die Vorhaltung einer leistungsfähigen Feuerwehr nach Satz 1 ist dauerhaft sicherzustellen.

Umweltamt
Untere Landesentwicklungsbehörde

Die Rechtsgrundlagen für die raumordnerische Beurteilung sind das Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694), das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S.170) (LEntwG

LSA), zuletzt geändert durch § 1, § 2 ÄndG vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203), die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle vom 27. Mai 2010/26. Oktober 2010, in Kraft getreten am 21. Dezember 2010, letzte Änderung am 28. März 2020 in Kraft getreten sowie der Runderlass des MLV vom 1. November 2018 (MBL. LSA Nr. 41/2018).

Durch einen Bebauungsplan soll für Wohnnutzung Baurecht geschaffen werden, welcher jedoch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Es soll landwirtschaftliche Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden und dafür an anderer Stelle Wohnbaufläche/gemischte Baufläche wieder zu Fläche für die Landwirtschaft werden.

Gemäß § 13 Abs.1 Satz 2 LEntwG LSA sind Sie 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 der oben genannten Planung / Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs.2 Nr.10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24), nach § 13 Abs.2 LEntwG LSA.

Umweltamt

Untere Naturschutz- und Forstbehörde (UNB)

Eine abschließende Stellungnahme ist in dieser Phase der frühzeitigen Beteiligung seitens der UNB nicht vollumfänglich möglich. Erst mit Vorliegen des Umweltberichtes im weiteren Änderungsverfahren können die durch die UNB zu vertretenden naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange geprüft werden.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hat alle relevanten natur- und artenschutzrechtlichen Belange zu betrachten und mögliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft darzustellen.

Insbesondere ist im Rahmen der Umweltprüfung darauf einzugehen, inwieweit dem Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 19 „Aga-Elster-Tal einschließlich Kuhndorftal (BLK)“ ausreichend Rechnung getragen wird oder ob bei Inanspruchnahme eines Teilbereiches des ökologischen Verbundsystems eine andere Fläche ausgewiesen werden kann.

Bei der Inanspruchnahme von Ackerflächen und Grünlandflächen sind in der weiteren Planung artenschutzrechtliche Belange zu beachten.

Umweltamt

Untere Wasserbehörde

Anhand der vorgelegten Unterlagen ergibt sich für das o.g. Vorhaben aus wasserrechtlicher Sicht kein besonderer Regelungsbedarf.

Umweltamt
Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Da für die neue Wohnfläche im Gegenzug ausgewiesene potentielle Wohnflächen mit erheblichen bodenschutzrechtlichen Problemen (hohe Reliefenergie, wassererosive Böden, ausgewiesenes Grünland sowie nitratgefährdete Böden) gestrichen werden, bestehen keine bodenschutzrechtlichen Einwände.

Hinweis:

Spätestens im Zuge der B-Planaufstellung ist für das neue Wohngebiet zu prüfen, welchen Handlungsbedarf es gibt aufgrund der Vornutzung als Stallanlage (im Boden verbliebene Altfundamente, Gülle- u.a. infrastrukturelle Anlagen, ggf. Bodenbelastungen). Für die Planung ist außerdem zu berücksichtigen, dass die anstehenden Böden wassererosiv sind. Aufgrund dessen sowie durch die Hanglage bedingt sind Maßnahmen zum Schutze der künftigen Grundstücke/ Bebauungen vor potentiellen Schlammbagängen aus den höhergelegenen Ackerflächen zu prüfen und vorzusehen.

Da landwirtschaftliche Nutzfläche entzogen werden soll, ist die landwirtschaftliche Fachbehörde, das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd einzubeziehen.

Umweltamt
Untere Immissionsschutzbehörde

Das Vorhaben wurde gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz geprüft.

Öffentlich-rechtliche Vorschriften in Zuständigkeit der unteren Immissionsschutzbehörde stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Umweltamt
UVP-Stelle

Das Plangebiet der 2. Änderung des FNP berührt das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (LEP 3.5.1, Nr. 11 Gebiet um Zeitz). Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Gem. § 2 (6) Nr. 3 i.V.m § 50 (1) i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.7.2 UVPG ist bei dem Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des §35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen

Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Siehe dazu ebenfalls § 2 (4) BauGB (Es sind alle Änderungen aller Bauleitpläne, sowohl Flächennutzungspläne als auch Bauleitpläne, einer Umweltprüfung zu unterziehen. Dasselbe gilt unter Umständen, wenn Änderungen oder Ergänzungen Wohngebiet (als Fläche für Städtebauprojekte) zum Gegenstand haben (Vorhaben Anl. 1 Nr. 18.5 und 18.7 UVPG).

Es handelt sich bei der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes um 4.500 m² Wohnbaufläche, 1.600 m² Mischbaufläche und 15.250 m² Fläche für Landwirtschaft, dies sind in Summe 21.350 m². Davon soll 15.500 m² in Wohnbaufläche, sowie 3.900 m² und 1.950 m² in Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt werden. Es wird dadurch die Fläche der Landwirtschaft eingeschränkt.

Dies sollte als Hinweis für die weitere Planung im Verfahren berücksichtigt werden.

Rechts- und Ordnungsamt

Erkenntnisse über eine Belastung der in den Planbereich einbezogenen Flächen mit Kampfmitteln konnten nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Gleichwohl mache ich darauf aufmerksam, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ausgeschlossen werden können.

Sollten entgegen der Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

Bauamt

Eine Betroffenheit einer unter die Baulast des Burgenlandkreises fallenden Kreisstraße ist nicht festzustellen.

Straßenverkehrsamt

Unter Berücksichtigung nachfolgender Hinweise bestehen seitens des Straßenverkehrsamtes keine Einwände oder Bedenken gegen die Planung:

Der Burgenlandkreis/ Straßenverkehrsamt ist als untere Straßenverkehrsbehörde für den Erlass von verkehrsrechtlichen Anordnungen im Bereich der B2, K 2219 und K 2610 sowie auf außerorts gelegenen Gemeindestraßen zuständig. Bei innerörtlichen Gemeindestraßen liegt die Zuständigkeit bei der Verbandsgemeinde Droyßiger - Zeitzer Forst als örtliche Straßenverkehrsbehörde.

Die Zuwegung sollte insbesondere bezüglich ihrer Breite und den Kurvenradien so ausgestaltet sein, dass die Ver- und Entsorgung sowie die Befahrung durch Einsatzfahrzeuge möglich sind und dass sie den verkehrlichen Anforderungen der angedachten Nutzung in angemessener Form gerecht wird. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass im Falle des Erfordernisses zur Einschränkung des öffentlichen Verkehrsraums im Rahmen der Maßnahme rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu stellen ist. Sofern seitens des Vorhabenträgers in Anbetracht sich gegebenenfalls ändernder Verkehrsbeziehungen eine abweichende Markierung und Beschilderung als erforderlich erachtet wird, ist ein entsprechender Markierungs- und Beschilderungsplan zur Prüfung sowie zum Erlass einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde einzureichen.

Wirtschaftsamt

Das Wirtschaftsamt hat folgende Hinweise:

Das Vorhaben der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Droyßiger - Zeitzer Forst wird grundsätzlich unterstützt, um der stetigen Nachfrage nach Wohnbaustandorten in der Verbandsgemeinde gerecht zu werden. Die Entwicklung des ländlichen Raumes wird in den nächsten Jahren in den Fokus der Betrachtung der Schaffung von Infrastruktur und Daseinsvorsorge treten.

Gesundheitsamt

Aus dem Zuständigkeitsbereich des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände zur Planung.

Amt für Bildung, Kultur und Sport

Es bestehen seitens des Amtes (insbesondere als Träger der Schülerbeförderung) keine Einwände zur Planung.

Behindertenbeauftragte

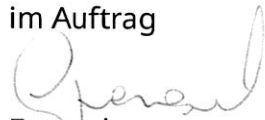
Bauliche Anlagen, öffentliche Wege, Plätze und Straßen sind laut § 13 Abs. 1 Behindertengleichstellungsgesetz Sachsen-Anhalt - BGG LSA nach Maßgabe der geltenden Rechtsvorschriften barrierefrei zu gestalten.

Die Gemeinde Gutenborn plant die Entwicklung eines Wohngebietes „Wohnen am Kuhndorftal“.

Zu beachten ist, dass öffentliche Wege, Plätze und Straßen im Rahmen dieser Maßnahme laut § 13 Abs. 1 Behindertengleichstellungsgesetz Sachsen-Anhalt - BGG LSA nach Maßgabe der geltenden Rechtsvorschriften barrierefrei zu gestalten sind.

Es ergeben sich keine behindertenrelevanten Belange und der 2. Änderung Flächennutzungsplan Droyßiger - Zeitzer Forst kann zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Frenzel

Nachrichtlich: Verbandsgemeinde Droyßiger - Zeitzer Forst