

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p><u>Bergbau</u> Das Vorhaben befindet sich zum Teil in der Bergbauberechtigung III-A-f-5/90/225 Baalberge Lettebruch (Bodenschatz: tonige Gesteine, Rechtsinhaber: Peißener Tonprodukte GmbH & Co KG) nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG).</p> <p>Die Bergbauberechtigung räumt den Rechtsinhabern bzw. den Eigentümern die in den §§ 6 ff BBergG aufgeführten Rechte ein und stellt eine durch Artikel 14 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) geschützte Rechtsposition dar. Es wird Ihnen empfohlen, von diesem eine entsprechende Stellungnahme zu dem geplanten Vorhaben einzuholen.</p> <p>Es wird auf das bergrechtliche Verfahren zur Teilung des Bergwerkseigentums verwiesen: Dem LAGB liegt ein Antrag des Rechtsinhabers, der Peißener Tonprodukte GmbH & Co. KG, auf Teilverzicht des Bergwerkseigentums vor. Dieser Antrag ist jedoch nicht geeignet um einen Teil des Bergwerkseigentums abzutrennen. Dafür müsste von der Rechtsinhaberin ein Antrag auf Teilung des Bergwerkseigentums vorliegen. Das ist nicht der Fall. Der Rechtsinhaber wurde darauf hingewiesen.</p> <p>Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB für die ausgewiesene Fläche nicht vor.</p> <p><u>Geologie</u> Zum Bebauungsplan Nr. 89 gibt es aus geologischer Sicht nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bedenken.</p> <p><i>Hinweise zur Ingenieurgeologie</i> Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (Karst) sind im Plangebiet</p>	<p>Die Bergbauberechtigung war bereits zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans bekannt und wurde berücksichtigt (vgl. Pkt. 7.3 bzw. 7.4 der Begründung und Planzeichnung).</p> <p>Der Hinweis wurde berücksichtigt. Der Rechtsinhaber wurde mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.</p> <p>Die Teilung des Bergwerkseigentums wird derzeit vorbereitet. Die Teilungsvermessung ist bereits erfolgt. Die notarielle Verhandlung hat am 20. Juli 2017 stattgefunden. Mit Schreiben vom 25. Juli 2017 wurde der Antrag auf Teilung des Bergwerkseigentums an das LAGB gestellt. Gleichzeitig wurde darum gebeten, den Verzicht auf das Bergwerkseigentum „Baalberge/Lettebruch-2“ zu genehmigen und beim zuständigen Grundbuchamt um die Eintragung der entstandenen Bergwerkseigentume und des Verzichts auf das Bergwerkseigentum „Baalberge/Lettebruch-2“ in das Berggrundbuch zu ersuchen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Feststellung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen. Für die Planinhal-</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu ändern.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend</p>

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>nicht zu erwarten. Es wird empfohlen, bei Neubebauungen Bau- grunduntersuchungen vornehmen zu lassen.</p> <p><i>Hinweise zur Lagerstätten- und Rohstoffgeologie</i> Ein Teil der Planungsfläche befindet sich innerhalb der Bergbaube- rechtigung zur Gewinnung der Tonrohstoffe durch die Peißener Tonprodukte GmbH & Co.KG. Der südliche Randbereich der Berg- bauberechtigung wurde seit Jahrzehnten zur Produktion von Zie- geleiprodukten genutzt. Mit dem Verkauf durch die Wienerberger Ziegelindustrie GmbH kam es im Jahr 2013 zur Aufgabe des Zie- geleibetriebes.</p> <p>Auf der Fläche der bestehenden Bergbauberechtigung ist die Roh- stoffgewinnung fast vollständig abgeschlossen. Damit besteht keine Notwendigkeit mehr, diese Fläche als Vorranggebiet für die Roh- stoffgewinnung zu sichern.</p> <p>Aufgrund der erkundeten Fortsetzung des Rohstoffvorkommens in östliche Richtung wurde seitens der Fachbehörde ein neues Vorrang- gebiet für die Rohstoffgewinnung vorgeschlagen. Damit soll die Fortsetzung der Gewinnung der Tonrohstoffe und der Erhalt des Gewinnungsstandortes ermöglicht werden. Die Rohstoffe werden zu überwiegenden Anteilen für die Zementproduktion am Standort der Schwenk Zement GmbH in Bernburg genutzt und sollten auch wei- terhin ohne große Transportwege zur Verfügung gestellt werden können.</p> <p>Die Fläche grenzt an den geplanten Gewerbestandort, tangiert ihn aber nicht.</p> <p>Aus lagerstättengeologischer Sicht bestehen daher keine Bedenken bezüglich der Vermarktung des Gewerbestandortes. Bei den Planun- gen sollte das rohstoffabbauende Unternehmen jedoch einbezogen werden.</p>	<p>te des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen. Der Hinweis wird dennoch in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Informationen wurden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Aussagen werden bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans getroffen.</p> <p>Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Plan- inhalte des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkun- gen.</p> <p>Die Informationen wurden zur Kenntnis genommen. Da das geplante neue Vorranggebiet den Geltungsbereich des Bebau- ungsplans lediglich tangiert, ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planinhalte.</p>	<p>dem Vorschlag der Ver- waltung zu ändern.</p>

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p><i>Trinkwasser- und Löschwasserversorgung</i> Im genannten Bereich unterhält der Verband eine Trinkwasserversorgungsleitung zur Versorgung der Ortslage Baalberge bis hin zur Altenburger Chaussee. Über diese Leitung wird auch derzeit die ehemalige Ziegelei mit Trinkwasser versorgt.</p> <p>Eine Löschwasserversorgung (Grundsicherung) ist aus dem bestehenden Leitungsnetz auf Grund der nicht sicherzustellenden 300 m möglich. Dies wäre nur möglich, wenn die vorhandene Versorgungsleitung bis zur Einfahrt der ehemaligen Ziegelei verlängert wird.</p> <p><i>Abwasserentsorgung (Schmutz- und Niederschlagswasser)</i> Zur Schmutzwasserentsorgung besteht die Möglichkeit, das anfallende Schmutzwasser aus dem Gewerbegebiet über die am Standort bestehende Abwasserdruckleitung an der Fuhne mittels einer im Gewerbegebiet zu errichtenden Pumpstation einzuleiten bzw. in Richtung Gewerbegebiet in das vorhandene Freigefällesnetz zu pumpen. Dazu sind die erforderlichen Einleitmengen und die Qualität der anfallenden Abwasserströme zu ermitteln.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser ist nach dem Niederschlagswasserkonzept des Verbandes ortsnah zu versickern.</p>	<p>Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist somit grundsätzlich gesichert.</p> <p>Für die Löschwasserversorgung soll Niederschlagswasser verwendet werden, das auf dem Grundstück gesammelt wird. Dieser Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Zukünftig ist vorgesehen, dass Schmutzwasser ausgehend von der im Plangebiet vorhandenen Pumpstation über einen neu zu bauenden Schmutzwasserkanal an das im Gewerbegebiet Baalberge bereits vorhandene Netz anzuschließen. Die erforderlichen Einleitmengen und die Qualität der anfallenden Abwasserströme können momentan noch nicht benannt werden, da es sich um eine Angebotsplanung handelt und die künftigen Ansiedler noch nicht feststehen. Die geforderten Angaben können erst im Rahmen künftiger Objektplanungen gemacht werden. Die Planung für den neu zu bauenden Schmutzwassersammler erfolgt derzeit.</p> <p>Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu sammeln. Als Überlauf dient die bestehende Dreikammer-Klärgrube, die zukünftig nicht mehr benötigt wird. Von dort aus wird das überschüssige Niederschlagswasser in die Fuhne geleitet. Die Begründung wird um diese Information ergänzt.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu ändern.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu ändern.</p>

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Um die fachgerechte Entsorgung zu gewährleisten, muss sichergestellt sein, dass jedes Grundstück bzw. jeder Sammelplatz für Abfälle mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug befahren werden kann. Handelt es sich um Sackgassen, müssen entsprechende Wendehammer für die Müllfahrzeuge gemäß RAS 06 Bilder 56 bis 59 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges mit einer Länge von 11,50 m eingerichtet werden.</p> <p>Um die Entsorgung zukünftig sicher zu stellen, ist die jeweils gültige Abfallentsorgungssatzung zu beachten.</p> <p>Wird diese Auflage erfüllt, bestehen seitens des Kreiswirtschaftsbetriebes keinerlei Bedenken gegenüber den öffentlich-rechtlichen Interessen. Kreisstraßen werden durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 89 nicht berührt.</p>	<p>Innerhalb des Gewerbegebietes werden keine Verkehrsflächen festgesetzt; jedoch war die Fläche in der Vergangenheit bereits gewerblich genutzt. Die Flächen zwischen den Gebäuden sind großflächig befestigt. Somit stehen ausreichend große Wendeflächen zur Verfügung.</p> <p>Sollte sich im Rahmen der Umnutzung des Plangebietes eine grundsätzlich neue Flächennutzung ergeben, sind ausreichend große Wendeflächen im Rahmen der dann erforderlichen Objektplanungen vorzusehen.</p> <p>Der Hinweis zur Abfallentsorgungssatzung betrifft die künftige Nutzung des Gewerbegebietes. Er ist für die Planinhalte des Bebauungsplans nicht relevant.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 ROG den Zielen der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG) anzupassen, während die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB unterliegen.</p> <p>Die Planung erfolgt parallel zur 1. Änderung des FNPs der (ehemaligen) Gemeinde Poley und wird mit dem Ziel aufgestellt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung an diesem Standort zu schaffen. Mit der Aufstellung des B-Planes soll ein Altstandort für eine Nach- und Weiternutzung vorbereitet werden. Die bisherige Nutzung war im Zusammenhang mit dem angrenzenden Tonabbau privilegiert. Durch die beabsichtigte Festsetzung des vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietes soll der bestehende Standort nach Wegfall der Privilegierung weiterentwickelt und langfristig lebensfähig sowie wettbewerbsfähig erhalten werden, indem zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen und die bestehenden gesichert werden sollen. Anderenfalls könnte im Plangebiet die gewerbliche Nutzung nicht fortgeführt werden.</p> <p>Für das Plangebiet gelten folgende landes- und regionalplanerischen Festlegungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ (Ziffer 4.2.1 G 122 Nr. 4, LEP 2010 LSA) • Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung für oberflächennahe Baurohstoffe „Baalberge (tonige Gesteine)“ (Pkt. 5.3.5.6 Z Nr. VI REP A-B-W) <p>Gemäß Ziffer 4.2.1 Z 129, LEP 2010 LSA sind Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft 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.</p>	<p>Die übergeordneten Vorgaben wurden im bisherigen Planverfahren bereits beachtet.</p> <p>Die Feststellungen wurden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die übergeordneten Vorgaben wurden im bisherigen Planverfahren bereits beachtet. Die Flächen des Geltungsbereiches des B-Planes liegen außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um die ehemaligen Tagesanlagen der angrenzenden Tonabbauflächen. Das ausgewiesene Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft steht der Planung somit nicht entgegen.</p> <p>Nach Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wurde das Plangebiet bereits in den 1980er Jahren aus der Bergaufsicht entlassen. Der Aufsichtsbereich des Bergamtes Halle erstreckt sich nur auf den gesamten im Bergwerksfeld liegenden Grubenbereich und die außerhalb liegende Kippe 1. Die Trennung zwischen Gewerbe- und Bergaufsicht erfolgt am oberen Abwurfpunkt der Schrägbandanlage.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Gemäß Ziffer 4.2.3 Z 134, LEP 2010 LSA dienen Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung dem Schutz von erkundeten Rohstoffvorkommen insbesondere vor Verbauung und somit der vorsorgenden Sicherung der Versorgung der Volkswirtschaft mit Rohstoffen (Lagerstätten-schutz). Entsprechend Ziffer 4.2.3 Z 135, LEP 2010 LSA sind Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung Gebiete mit erkundeten Rohstoffvorkommen, die bereits wirtschaftlich genutzt werden, die für eine wirtschaftliche Nutzung vorgesehen sind oder in denen das Rohstoffvorkommen wegen seiner volkswirtschaftlichen Bedeutung geschützt werden soll.</p> <p>Die Flächen des Geltungsbereiches des B-Planes liegen außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um die ehemaligen Tagesanlagen der angrenzenden Tonabbauflächen. Ein Großteil der Planfläche befindet sich in Bergwerkseigentum. Bevor eine anderweitige Nutzung der Flächen erfolgen kann, sind die betroffenen Flurstücke aus dem Bergrecht herauszulösen. Auf Seite 34 der Begründung wird in Abbildung 4 dieser Tatbestand erfasst und korrekt dargestellt. An Hand der Koordinaten des Feldes wurde das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung „Baalberge“ im REP A-B-W festgesetzt. Der Widerspruch zwischen Bauleitplanung und dem Ziel der Raumordnung ist zu lösen.</p> <p>Die verbindliche Feststellung der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung obliegt gemäß § 2 Abs. 2 LEntwG LSA dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr als oberste Landesentwicklungsbehörde (Referat 24). Sie entscheidet, ob die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens erforderlich ist.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bedingt durch die Aufgabe der Ziegelproduktion des ehemaligen Eigentümers im Jahr 2013 und dem Interesse des neuen Eigentümers an der weiteren Nutzung des vorhandenen Areals, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich. Gemäß § 1</p>	<p>Für eine langfristige Planungssicherheit beantragt die Eigentümerin der Tagesanlagen nun trotzdem für ihre Flächen eine Entlassung aus dem Bergrecht. Dieses Verfahren läuft parallel zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans.</p> <p>Hierzu ist ein bergrechtliches Verfahren zur Teilung des Bergwerkseigentums durchzuführen. Dem Landesamt für Geologie und Bergwesen liegt ein Antrag des Rechtsinhabers, der Peißener Tonprodukte GmbH & Co. KG, auf Teilverzicht des Bergwerkseigentums vor. Die Teilungsvermessung ist bereits erfolgt. Die notarielle Verhandlung hat am 20. Juli 2017 stattgefunden.</p> <p>Mit Schreiben vom 25. Juli 2017 wurde der Antrag auf Teilung des Bergwerkseigentums an das LAGB gestellt. Gleichzeitig wurde darum gebeten, den Verzicht auf das Bergwerkseigentum „Baalberge/Lettebruch-2“ zu genehmigen und beim zuständigen Grundbuchamt um die Eintragung der entstandenen Bergwerkseigentume und des Verzichts auf das Bergwerkseigentum „Baalberge/Lettebruch-2“ in das Berggrundbuch zu ersuchen.</p> <p>Von einer Aufhebung des Bergrechts kann demzufolge ausgegangen werden. Somit besteht kein Widerspruch zwischen der Bauleitplanung und dem Ziel der Raumordnung.</p> <p>Die Feststellungen wurden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom 18.04.2017 liegt vor (vgl. Anlage 6).</p> <p>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Feststellungen wurden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu ändern.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Abs. 6 Nr. 8 BauGB sind insbesondere auch die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen. Das wirtschaftliche Interesse des Eigentümers deckt sich mit den Bestrebungen der Stadt dieses Areal einer weiteren gewerblichen und industriellen Nutzung zuzuführen.</p> <p>In der Begründung wird unter Punkt 3 auf die Flächennutzungsplanung sowie auf bestehende Fachplanungen und Beschränkungen eingegangen. Die Aussagen zur Flächennutzungsplanung sind korrekt. Parallel zur Aufstellung des B-Planes wird die 2. Änderung des Teil-FNPs Poley durchgeführt, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.</p> <p>Die vorgelegte Planzeichnung entspricht den Vorschriften der PlanZV. Der gewählte Maßstab lässt die Planinhalte und des Plangebiet ausreichend erkennen.</p> <p>Bei der Angabe der Höhe der baulichen Anlagen ist stets der Bezugspunkt zu benennen (Nutzungsschablone). Dieser kann zusätzlich auch in der Planzeichnung gekennzeichnet werden.</p> <p>Textliche Festsetzungen müssen uneindeutig und städtebaulich begründet sein.</p> <p>Nr. 1.1.1: Satz 1 bestimmt klar den völligen Ausschluss der in der Tabelle aufgeführten Anlagen der Abstandsklassen 1 bis III des Abstandserlasses des Landes Sachsen-Anhalt vom 25.08.2015 entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO. Die Kommune hat hier in der Begründung, Punkt 5.1 darlegt, dass auf Grund der Entfernung des Areals zur nächstgelegenen Wohnbebauung von 500 m bis 800 m die Ansiedlung dieser Betriebsarten nicht zulässig sind. Soweit ist die TF uneindeutig. Satz 2 ist nicht erforderlich, da sie keinen planungsrechtlichen Charakter trägt.</p> <p>Satz 3 hingegen soll zum Ausdruck bringen, dass die, durch Satz 1 völlig ausgeschlossenen Anlagen, ausnahmsweise doch zulässig sind, wenn von ihnen keine unzumutbaren Störungen ausgehen. Hierfür soll ein Nachweis erbracht werden. § 1 Abs. 5 BauNVO gibt der Kommune zwei Möglichkeiten der Einflussnahme bezüglich der zulässigen Arten der baulichen Nutzung:</p>	<p>Die Feststellungen wurden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Feststellungen wurden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 ist der Bezugspunkt benannt.</p> <p>Der Hinweis zu Satz 2 ist berechtigt. Aus den in der Stellungnahme genannten Gründen wird der Satz 2 gestrichen. Satz 3 wird beibehalten. Die ausnahmsweise Zulässigkeit beinhaltet eine Prüfung des jeweiligen Einzelfalls durch die Genehmigungsbehörde. Dabei ist gutachterlich nachzuweisen, dass von ausnahmsweise zugelassenen Anlagen keine unzumutbaren Störungen der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen ausgehen.</p> <p>Die Durchführung eines BImSchG-Verfahrens (BImSchG = Bundes-Immissionsschutzgesetz) erfolgt unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Diesem wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht vorgegriffen.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu ändern.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> • Völliger Ausschluss oder • die ausnahmsweise Zulässigkeit bestimmter Arten der baulichen Nutzung <p>Beide Möglichkeiten müssen den Gebietscharakter bewahren. Satz 3 führt zum Widerspruch mit Satz 1 und somit nicht zur Eineindeutigkeit der TF Nr. 1.1.1. Der völlige Ausschluss von bestimmten Arten von Betrieben bedeutet, dass diese auch nicht ausnahmsweise zulässig sein können. Sie wurden aus städtebaulichen Gründen auf Grund ihres Störpotentials ausgeschlossen.</p> <p>Auch die Formulierung eines zu erbringenden Nachweises ist nicht uneindeutig. Die ausgeschlossenen Anlagen der Abstandsklassen 1 bis III bedürfen für ihre Genehmigung eines Verfahrens nach BImSchG. Hierbei handelt es sich um sogenannte „große“ Verfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung.</p> <p>Diese Verfahren unterliegen der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Der Satz 3 steht somit auch im Widerspruch zu den Aussagen der Begründung der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Poley.</p> <p>TF 1.1.2: Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstätten, die als Werksverkauf zu verstehen ist, ist nachvollziehbar. Die Beschränkung der Verkaufsfläche halte ich für geboten. Die Begrenzung der hier zulässigen Verkaufsfläche in der festgesetzten Art - Werksverkauf im Gewerbe- und Industriegebiet bezogen auf die Großflächigkeit als Höchstmaß wird aus meiner Sicht kritisch bewertet.</p> <p>TF 1.1.3: Es wird um Korrektur des betreffenden Paragraphen gebeten. Es handelt sich lediglich um einen Schreibfehler (nicht § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO, sondern § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO).</p> <p>TF 2.1: Bei der Eintragung des Bezugspunktes in der Nutzungsschablone, kann diese TF entfallen.</p> <p>TF 2.2: Die Festsetzung von Ausnahmen zur Überschreitung der Höhe</p>	<p>Der Hinweis betrifft das Verfahren zur 2. Änderung des FNP Poley und ist in diesem zu berücksichtigen. Für das vorliegende Verfahren zur Aufstellung des B-Plans ist er nicht relevant.</p> <p>Die Festsetzung ist auf der fachlichen Grundlage des vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes formuliert worden, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen in verbindliches Planungsrecht umgesetzt werden soll.</p> <p>Es handelt sich tatsächlich um einen Schreibfehler auf der Planzeichnung, der zu korrigieren ist.</p> <p>Die textliche Festsetzung wird beibehalten und dafür auf die Eintragung des Bezugspunktes in der Nutzungsschablone verzichtet.</p> <p>Auf eine Höhenbegrenzung wird verzichtet, da die Höhen i. d.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu ändern.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu ändern.</p> <p>Der Stadtrat beschließt,</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>der baulichen Anlagen durch die genannten Anlagen ist logisch und nachvollziehbar. Ich empfehle die Festsetzung einer maximalen Überschreitung der Höhe für Schornsteine oder Silos, um so die Eindeutigkeit von Festsetzungen zu erreichen.</p> <p>Zu den Hinweisen auf der Planzeichnung bitte ich um Beachtung der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde und meiner Aussagen zum Kampfmittelverdacht.</p> <p>In der Begründung werden unter dem Punkt 7.3 Aussagen zum bestehenden Bergwerkseigentum „Baalberge-Lettebruch“ gemacht. Zum Verhältnis Bergrecht und Bauleitplanung bin ich bereits im Punkt 1 meiner Stellungnahme eingegangen. Für die langfristige Planungssicherheit des neuen Eigentümers ist die Herauslösung der Fläche aus dem Bergrecht maßgeblich.</p> <p>Lt. Aussagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) wurden die Tagesanlagen bereits in den 80iger Jahren aus der Bergaufsicht entlassen. In meiner Stellungnahme zur 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Poley habe ich der Stadt Bernburg (Saale) bereits empfohlen hierüber mit dem zuständigen LAGB eine Abstimmung zu führen, ob es sich um die gesamten Flächen des Geltungsbereiches handelt oder ob ggf. noch Teilflächen aus der Bergaufsicht zu entlassen sind.</p>	<p>R. technisch oder technologisch bedingt sind und eine Höhenbeschränkung ggf. zu einer Behinderung der gewerblichen Tätigkeiten führen würde. Das ist nicht gewollt.</p> <p>Auch ist es sehr schwierig, eine Höhenbegrenzung für technische Anlagen städtebaulich zu begründen.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Siehe unten!</p> <p>Nach Aussage des LAGB wurde das Plangebiet bereits in den 1980er Jahren aus der Bergaufsicht entlassen. Der Aufsichtsbereich des Bergamtes Halle erstreckt sich nur auf den gesamten im Bergwerksfeld liegenden Grubenbereich und die außerhalb liegende Kippe 1. Die Trennung zwischen Gewerbe- und Bergaufsicht erfolgt am oberen Abwurfpunkt der Schrägbandanlage.</p> <p>Für eine langfristige Planungssicherheit beantragt die Eigentümerin der Tagesanlagen nun trotzdem für ihre Flächen eine Entlassung aus dem Bergrecht. Dieses Verfahren läuft parallel zum Verfahren zur Aufstellung des B-Plans. Hierzu ist ein bergrechtliches Verfahren zur Teilung des Bergwerkseigentums durchzuführen. Dem LAGB liegt ein Antrag des Rechtsinhabers, der Peißener Tonprodukte GmbH & Co. KG, auf Teilverzicht des Bergwerkseigentums vor. Die Teilungsvermessung ist bereits erfolgt. Die notarielle Verhandlung hat am 20. Juli 2017 stattgefunden.</p> <p>Mit Schreiben vom 25. Juli 2017 wurde der Antrag auf Teilung des Bergwerkseigentums an das LAGB gestellt. Gleichzeitig wurde darum gebeten, den Verzicht auf das Bergwerkseigentum „Baalberge/Lettebruch-2“ zu genehmigen und beim zuständigen Grundbuchamt um die Eintragung der entstandenen Bergwerkseigentume und des Verzichts auf das Bergwerkseigentum „Baalberge/Lettebruch-2“ in das Berggrundbuch zu ersuchen.</p>	<p>dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu ändern.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Die untere Immissionsschutzbehörde verweist darauf, dass in dem ca. 130 m entfernten südlich gelegenen Gewerbegebiet vorwiegend Autohäuser mit angeschlossenen Werkstätten ansässig sind. Aus diesem Grund sollten Betriebe mit einem erhöhten staubenden Emissionsverhalten ebenfalls ausgeschlossen werden. Hierzu zählen Brecher- und Siebanlagen oder Anlagen mit diffusen Staubquellen wie Lageranlagen für lose Materialien oder Mahlanlagen etc.).</p> <p>Die untere Bodenschutzbehörde hat festgestellt, dass die getätigten Aussagen unter Punkt 11.2.3 des Umweltberichtes nicht korrekt sind. Die gesamte Fläche der ehemaligen Ziegelei Baalberge ist entsprechend § 2 BBodSchG im Altlastenkataster des Salzlandkreises unter der Nr. 15089030 5 00020 als Altlastenverdachtsfläche geführt. Dies ist unter den Hinweisen auf der Planzeichnung aufzuführen.</p> <p>Folgenden Hinweis bitte ich zu beachten: Unter Punkt 11.3.1 wird aufgezeigt, dass die zu erwartenden Umweltauswirkungen durch Zunahme von Verkehr und Gewerbe auf das Schutzgut Mensch erheblich sein werden. Vorliegend handelt es sich um eine Angebotsplanung. Der Ausschluss der Anlagen der Abstandsklassen 1 bis III unter der Festsetzung Nr. 1.1.1, Satz 1 ist in Anbetracht der Entfernungen des Plangebietes zu schutzbedürftigen Wohnbebauungen folgerichtig. Bei der ausnahmsweisen Zulassung dieser Anlagen nach Satz 3 der Festsetzung Nr. 1.1.1 ist jedoch zu beachten, dass auch bei der Splittersiedlung in 500 m Entfernung für die dort lebenden Menschen keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen dürfen.</p>	<p>Von einer Aufhebung des Bergrechts kann demzufolge ausgegangen werden. Die Begründung wird um diese Information ergänzt.</p> <p>Die Festsetzungen folgen konsequent dem Abstandserlass für das Land Sachsen-Anhalt. Ein Ausschluss weiterer Nutzungen würde dieses Vorgehen in Frage stellen. Auch ist darauf hinzuweisen, dass Gewerbegebiete keinen eigenen Schutzanspruch entfalten.</p> <p>Inwieweit von Anlagen unzumutbare Belästigungen für benachbarte Nutzungen ausgehen, ist in nachfolgenden Einzelgenehmigungsverfahren zu prüfen. Ggf. sind dabei Auflagen für den Betrieb von Anlagen zu erteilen, die die Emissionen einschränken (z. B. Bewässerung, um Staubentwicklungen weitgehend zu vermeiden).</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Pkt. 11.2.3 des Umweltberichtes wird korrigiert und ein Hinweis auf der Planzeichnung ergänzt.</p> <p>Auf die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen in der Planzeichnung kann verzichtet werden, da nicht von <i>erheblichen</i> Bodenbelastungen auszugehen ist.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Für die ausnahmsweise Zulassung von Anlagen wurde als Bedingung formuliert, dass nachzuweisen ist, dass von ihnen keine unzumutbaren Störungen für schutzbedürftige Nutzungen ausgehen. Das schließt auch die Wohnungen in Splittersiedlungen ein.</p> <p>Erforderlich ist voraussichtlich auch jeweils ein BImSchG-Verfahren (BImSchG = Bundes-Immissionsschutzgesetz) als Voraussetzung für die Genehmigung der Anlagen.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu ändern.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>
Nicht betrachtet wird das südlich gelegene Gewerbegebiet. Es handelt	Gewerbegebiete entfalten keinen eigenen Schutzanspruch.	Der Stadtrat beschließt,

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>sich um Nutzungen, die Kundenverkehr zu verzeichnen haben und als Arbeitsstätten für Menschen dienen. Ungesunde Arbeitsverhältnisse dürfen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ebenfalls nicht entstehen.</p> <p>Nach Prüfung des Geltungsbereiches des B-Planes teile ich Ihnen mit, dass die Überprüfung der betreffenden Flächen anhand der zur Zeit vorliegenden Unterlagen (Kampfmittelbelastungskarte Stand 2014) und Erkenntnisse ergeben hat, dass Teilflächen auf der Kampfmittelbelastungskarte als Kampfmittelverdachtsflächen ausgewiesen sind. Für die Grundstücke der Gemarkung Bernburg, Flur 90, Flurstücke 1013 und 1015, Gemarkung Poley, Flur 5, Flurstücke 1002, 1004, 1006 und Gemarkung Baalberge, Flur 5, Flurstück 1176 sind Belastungen mit Kampfmitteln zu erwarten. In der Begründung sowie unter den Hinweisen auf der Planzeichnung sind diese Flächen teilweise aufgeführt. Begründung und Planzeichnung sind zu vervollständigen.</p> <p>Vor Beginn von erdeingreifenden Maßnahmen bzw. von Tiefbauarbeiten sind diese Flächen auf das Vorhandensein von Kampfmitteln zu prüfen. Hier kann mit Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von Kampfmitteln gerechnet werden. Aus diesem Grunde sollte eine Prüfung der betroffenen Flächen beim Technischen Polizeiamt Sachsen-Anhalt (TPA) beantragt werden. Um eine Prüfung der Flächen durchführen zu können, hat der Antragsteller die als Anlage beigefügten Unterlagen zu erstellen und beim Salzlandkreis, Fachdienst 41.1 Kreis- und Wirtschaftsentwicklung einzureichen. Die vollständig eingereichten Unterlagen werden an das TPA weitergeleitet. Für die Bearbeitung der Unterlagen sollte ein längerer Zeitraum eingeplant werden.</p> <p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die beim KBD vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollte es bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten bzw. von erdeingreifenden Maßnahmen zu einem Kampfmittelfund kommen, so</p>	<p>Die Vermeidung von ungesunden Arbeitsverhältnissen ist in nachfolgenden Einzelgenehmigungsverfahren zu prüfen. Ggf. sind dabei Auflagen für den Betrieb von Anlagen zu erteilen, die die Emissionen einschränken.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Auf die Kampfmittelbelastung des Plangebietes wird bereits im Bebauungsplan hingewiesen (Hinweis auf Planzeichnung und Begründung). Begründung und Planzeichnung werden um die fehlenden Flurstücke ergänzt.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Auf die Kampfmittelbelastung des Plangebietes wird bereits im Bebauungsplan hingewiesen (Hinweis auf Planzeichnung und Begründung). Die Prüfung auf Kampfmittel ist im Vorfeld von Baumaßnahmen zu beachten. Auf die Planinhalte des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen.</p> <p>Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu ändern.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
sind unverzüglich die Bauarbeiten einzustellen, ist die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen, die nächste Polizeidienststelle, der Landkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.		

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Die Regionalversammlung hat am 02.06.2016 den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.</p> <p>betroffene Gebiets-, Standortfestlegungen (1. Entwurf):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung XI „Baalberge (Ton)“ (Kap. 6.2.3 Z 137 REP MD), - Vorrangstandort landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen „Bernburg (Saale)“ (Kap. 5.1 Z 40 REP MD), - Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 2 „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ (Kap. 6.2.1 G 137 REP MD). <p>Die Vorhabensfläche von 7,7 ha wird das bestehende, unausgelastete Gewerbegebiet des OT Baalberge „An der Ziegelei“ von 1991 (11 ha), eine Gewerbliche Baufläche (0,7 ha) des OT Poley und die Gewerbliche Baufläche der Stadt Bernburg (6,44 ha) verbinden und auf insgesamt ca. 20 ha vergrößern. Laut Z 9 Kap. 4 REP MD, 1. Entwurf ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.</p> <p>Baalberge ist ein Ortsteil der Stadt Bernburg. Die Stadt Bernburg ist als Mittelzentrum festgelegt (Kap. 4.1 Z 22 REP MD, 1. Entwurf). Gemäß Z 22 (Kap. 4.1 REP MD, 1. Entwurf) gehört zum Mittelzentrum der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt. Die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) ist weiterhin im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich ein Zentraler Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenent-</p>	<p>Der Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg wurde bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans als sonstiges Erfordernis der Raumordnung berücksichtigt.</p> <p>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</p> <p>Entsprechende Ausführungen finden sich unter Pkt. 3.1 der Begründung. Diese werden auf der Grundlage der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft ergänzt.</p> <p>Es ist nicht zutreffend, dass durch Einbeziehung der Vorhabensfläche eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung entsteht.</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um eine Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen, sondern um eine Bestandsüberplanung. Die Fläche wurde bereits viele Jahre gewerblich genutzt. Sie ist bebaut und fast vollständig versiegelt.</p> <p>Die geplante Entwicklung steht im Einklang mit den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Entwurf des REP Magdeburg, da es sich bei dem Plangebiet nicht um eine Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen, sondern um eine Bestandsüberplanung handelt. Die Fläche wurde bereits viele Jahre gewerblich genutzt. Sie ist bebaut und fast vollständig versiegelt.</p> <p>Bei der Fläche handelt es sich um einen gewachsenen zusammenhängenden Gewerbebestandort, der überwiegend</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu ändern.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>wicklung auszurichten (Kap. 4.1 Z 15 REP MD, 1. Entwurf).</p> <p>Die Stadt Bernburg gehört zu den Vorrangstandorten für Industrie und Gewerbe (Kap. 5.1 Z 40 REP MD, 1. Entwurf). Laut Z 41 Kap. 5.1 REP MD, 1. Entwurf ist bei einer beabsichtigten Erweiterung der unter Z 40 genannten Standorte eine Alternativenprüfung durchzuführen. Der Auslastungsgrad muss mindestens 80% betragen; erst dann ist eine Erweiterung nach außen möglich (summarische Auslastung sämtlicher GE/GI-Flächen des im LEP 2010 angegebenen Standortes). Um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, soll gemäß G 58 Kap. 5.1 REP MD, 1. Entwurf vor einer Erweiterung oder Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an diesen Standorten auch die Eignung von innerstädtischen Industriebrachen und anderer baulich vorgenutzter Brachflächen geprüft werden. Dem Grundsatz wird entsprochen, da eine Nachnutzung der Tagesanlagen der ehemaligen Ziegelei damit erfolgt.</p> <p>Die Vorhabensfläche befindet sich gegenwärtig überwiegend im Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung XI „Baalberge (Ton)“. Mit der Aufhebung des Bergrechts ist auch die raumordnerische Festlegung gegenstandslos.</p> <p>Ein Teil der Vorhabensfläche befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 2 „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“. Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als</p>	<p>innerhalb des Mittelzentrums Bernburg liegt. Die in den Gemarkungen Baalberge und Poley gelegenen Teilflächen können aufgrund des funktionalen Zusammenhangs nicht separat betrachtet werden. Somit ist kein Bedarfsnachweis erforderlich.</p> <p>Unabhängig davon erfolgte auf Grundlage des Strategie- und Handlungskonzepts für die Ortsteile im Rahmen des parallel geführten Verfahrens zur 2. Änderung des FNP Poley eine Überprüfung der unausgelasteten ausgewiesenen Gewerbegebiete (47,8 ha) in den Ortschaften der Stadt Bernburg (Saale).</p> <p>Der Entwurf zur Änderung des FNPs Poley wird parallel zum Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet.</p> <p>Die geplante Entwicklung steht somit im Einklang mit den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Entwurf des REP Magdeburg.</p> <p>Die geplante Entwicklung steht somit im Einklang mit den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Entwurf des REP Magdeburg.</p> <p>Die geplante Entwicklung steht im Einklang mit den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Entwurf des REP Magdeburg, da es sich bei dem Plangebiet</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>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. (Kap. 6.2.1 Z 128 REP MD, 1. Entwurf). Die Fläche wird jedoch nicht landwirtschaftlich genutzt, sondern gehört zu den Tagesanlagen der ehemaligen Ziegelei.</p> <p>Das vorhandene B-Plangebiet Nr. 1 „Bei der Ziegelei“ OT Baalberge von 1991 ist hochgeschätzt zu ca. 50% belegt, die nördlich der Erschließungsstraße gelegenen freien Flächen sollen gemäß Standortkonzept der Stadt Bernburg als Sonderbaufläche Photovoltaik festgelegt werden.</p> <p>Das Strategie- und Handlungskonzept der Stadt Bernburg legt als Handlungsansätze fest: „Schwerpunkte der Gewerbeentwicklung sind die Kernstadt sowie großflächige Standorte an der nördlichen Peripherie und Außenbereich. In den Ortsteilen werden keine Gewerbegebiete im Sinne einer Angebotsplanung ausgewiesen ...“ (Strategie und Handlungskonzept für die Ortsteile 2012)</p> <p>Bei Planungen und Maßnahmen, bei denen Boden in Anspruch genommen wird, ist vor der Neuversiegelung von Flächen zu prüfen, ob bereits versiegelte und/oder erschlossene Flächen genutzt werden können. In allen Städten und Gemeinden sind daher vor einer Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen prioritär bereits festgesetzte, jedoch unausgelastete, Bauflächen in Anspruch zu nehmen. (Kap. 6.1.5 Z 123 REP MD, 1. Entwurf)</p> <p>Laut Z 11 Kap. 4 REP MD, 1. Entwurf können in allen Städten und Gemeinden der Region Magdeburg, die keine zentralörtliche Funktion übernehmen, für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Gewerbetreibenden (Eigenbedarf) Wohnbauflächen, Gewerbeflächen u.a. mit entsprechendem Nachweis ausgewiesen werden. Bei der Nachweisführung ist generell eine Flächenbilanz, die eine Analyse der unausgelasteten, unversiegelten und brachliegenden Flächen beinhaltet, erforderlich. Bei den gewerblichen Bauflächen ist der Erweiterungs- bzw. Änderungsbedarf der ortsansässigen Gewerbetreibenden als Grundlage heran zu ziehen.</p>	<p>nicht um eine Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen, sondern um eine Bestandsüberplanung handelt. Die Regionale Planungsgemeinschaft akzeptiert die gewerbliche Entwicklung der teilweise als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesenen Fläche.</p> <p>Die Fläche wurde bereits viele Jahre gewerblich genutzt. Sie ist bebaut und fast vollständig versiegelt und steht somit seit langem nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.</p> <p>Die geplante Entwicklung steht im Einklang mit den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Entwurf des REP Magdeburg, da es sich bei dem Plangebiet nicht um eine Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen, sondern um eine Bestandsüberplanung handelt. Die Fläche wurde bereits viele Jahre gewerblich genutzt. Sie ist bebaut und fast vollständig versiegelt.</p> <p>Die Fläche liegt innerhalb des Mittelzentrums Bernburg. Somit ist kein Bedarfsnachweis erforderlich.</p> <p>Der Geltungsbereich des B-Plans liegt gemarkungsübergreifend in den Gemarkungen Baalberge, Bernburg und Poley.</p> <p>Unabhängig davon erfolgte auf Grundlage des Strategie- und Handlungskonzepts für die Ortsteile im Rahmen des parallel geführten Verfahrens zur 2. Änderung des FNP Poley eine Überprüfung der unausgelasteten ausgewiesenen Gewerbegebiete (47,8 ha) in den Ortschaften der Stadt Bernburg (Saale).</p>	<p>derlich ist.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Nach Auffassung der RPM stehen die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes dem Vorhaben nach Ergänzungen in der Begründung (Aussagen zu Flächennachweisen und Auslastungsgraden, Bedarf) nicht entgegen.</p> <p>Da es sich um die 1. Auslegung des REP MD handelt, wird darauf hingewiesen, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können.</p> <p>Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme.</p> <p>Hinweis: Die Stadt Bernburg sollte ihre Gewerbe- und Industrieflächen für ihr gesamtes Hoheitsgebiet prüfen, um bei Neufestlegungen evtl. nicht erschlossene unausgelastete Gebiete zurück zu planen (Bodenschutz).</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Feststellung wurde zur Kenntnis genommen. Die landesplanerischen Hinweise wurden mit der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 18.04.2017 gegeben. Eine landesplanerische Stellungnahme wird erst zum Planentwurf abgegeben.</p> <p>Die geplante Entwicklung steht im Einklang mit den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Entwurf des REP Magdeburg, da es sich bei dem Plangebiet nicht um eine Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen, sondern um eine Bestandsüberplanung handelt. Die Fläche wurde bereits viele Jahre gewerblich genutzt. Sie ist bebaut und fast vollständig versiegelt. Die Fläche liegt innerhalb des Mittelzentrums Bernburg. Somit ist kein Bedarfsnachweis erforderlich. Der Geltungsbereich des B-Plans liegt gemarkungsübergreifend in den Gemarkungen Baalberge, Bernburg und Poley. Auf Grundlage des Strategie- und Handlungskonzepts für die Ortsteile erfolgte im Rahmen des parallel geführten Verfahrens zur 2. Änderung des FNP Poley eine Überprüfung der unausgelasteten ausgewiesenen Gewerbegebiete (47,8 ha) in den Ortschaften der Stadt Bernburg (Saale). Der Bedarfsnachweis wurde somit auf der Ebene F-Plan geführt und die Belange des Bodenschutzes berücksichtigt.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Der Vorentwurf des B-Plans ist aufgrund seines Geltungsbereiches vom ca. 7,7 ha und den damit verbundenen Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung raumbedeutsam im Sinne von raumbesanspruchend und raumbeeinflussend.</p> <p>landesplanerische Hinweise: Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W). Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.</p> <p>Wie aus den Unterlagen ersichtlich, wurde bereits festgestellt, dass sich die geplante Fläche teilweise innerhalb des Vorranggebietes für Rohstoffgewinnung „Baalberge (tonige Gesteine)“ (REP A-B-W, Pkt. 5.3.5.6 Z) befindet. Gem. LEP 2010, Z 134, dienen Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung dem Schutz von erkundeten Rohstoffvorkommen insbesondere vor Verbauung und somit der vorsorgen der Sicherung der Versorgung der Volkswirtschaft mit Rohstoffen (Lagerstättenschutz). Entsprechend Z 135 LEP 2010 sind Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung Gebiete mit erkundeten Rohstoffvorkommen, die bereits wirtschaftlich genutzt werden, die für eine wirtschaftliche Nutzung vorgesehen sind oder in denen Rohstoffvorkommen wegen seiner volkswirtschaftlichen Bedeutung geschützt werden sollen. In der Begründung zu Z 135 heißt es, dass „in den Vorranggebieten für Rohstoffgewinnung Nutzungen unzulässig sind, die den Rohstoffabbau wesentlich erschweren oder verhindern würden“.</p> <p>Der vorliegende B-Plan soll aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Bernburg entwickelt werden. Bereits im vorbereitenden Bauleitplan wurde die Fläche in Abstimmung mit dem zuständigen Landesamt für Geologie und Bergwesen und dem Inhaber der Bergbauberechtigung</p>	<p>Die Erfordernisse der Raumordnung wurden bereits bei der Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans beachtet. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Pkt. 3.1 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.</p> <p>Die Auseinandersetzung mit der Lage des Plangebietes innerhalb des Vorranggebietes für Rohstoffgewinnung ist bereits im übergeordneten Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt. Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.</p> <p>Dem LAGB liegt ein Antrag des Rechtsinhabers, der Peißener Tonprodukte GmbH & Co. KG, auf Teilverzicht des Bergwerkseigentums vor.</p> <p>Die Teilungsvermessung ist bereits erfolgt. Die notarielle Verhandlung hat am 20. Juli 2017 stattgefunden.</p> <p>Mit Schreiben vom 25. Juli 2017 wurde der Antrag auf Teilung des Bergwerkseigentums an das LAGB gestellt. Gleichzeitig wurde darum gebeten, den Verzicht auf das Bergwerkseigentum „Baalberge/Lettebruch-2“ zu genehmigen und beim zuständigen Grundbuchamt um die Eintragung der entstandenen Bergwerkseigentume und des Verzichts auf das Bergwerkseigentum „Baalberge/Lettebruch-2“ in das Berggrundbuch zu ersuchen.</p> <p>Die Ausführungen werden bestätigt. Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Zum Zeitpunkt der Genehmigung des FNPs wurde diese Fläche bereits baulich genutzt durch die dort befindlichen Tagesanlagen der alten Ziegelei, so dass die Darstellung als gewerbliche Baufläche offensichtlich auch den Planungsvorstellungen des Inhabers der Bergbauberechtigung entsprach.</p> <p>Der wirksame FNP stellt die Betriebsfläche der alten Ziegelei als gewerblich genutzte Bestandsfläche in Zusammenhang mit dem Tonabbau dar, für die gewerbliche Entwicklung der Stadt Bernburg wurden weitere Potentialflächen ermittelt. Inwieweit für die nun angestrebte abweichende gewerbliche Nutzung diese Festsetzungen vor dem Hintergrund der Bergbauberechtigung 111-A-f-5/90/225-4236 überhaupt möglich sind, ist sowohl mit dem zuständigen Landesamt als auch mit dem Inhaber der Bergbauberechtigung abzustimmen. Das Ergebnis ist in der Planbegründung darzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass nur bei Zustimmung der Genannten, der B-Plan mit dem Ziel Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung „Baalberge (tonige Gesteine)“ vereinbar ist.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass sich die zuständige Behörde auch zur Notwendigkeit der Entlassung aus dem Bergrecht äußern wird. Mit der Aufhebung des Bergrechts wird das Vorranggebiet für die Planungsfläche gegenstandslos.</p>	<p>Nach Aussage des LAGB wurde das Plangebiet bereits in den 1980er Jahren aus der Bergaufsicht entlassen. Der Aufsichtsbereich des Bergamtes Halle erstreckt sich nur auf den gesamten im Bergwerksfeld liegenden Grubenbereich und die außerhalb liegende Kippe 1. Die Trennung zwischen Gewerbe- und Bergaufsicht erfolgt am oberen Abwurfpunkt der Schrägbandanlage.</p> <p>Für eine langfristige Planungssicherheit beantragt die Eigentümerin der Tagesanlagen nun trotzdem für ihre Flächen eine Entlassung aus dem Bergrecht. Dieses Verfahren läuft parallel zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans.</p> <p>Hierzu ist ein bergrechtliches Verfahren zur Teilung des Bergwerkseigentums durchzuführen. Dem LAGB liegt ein Antrag des Rechtsinhabers, der Peißener Tonprodukte GmbH & Co. KG, auf Teilverzicht des Bergwerkseigentums vor. Die Teilungsvermessung ist bereits erfolgt. Die notarielle Verhandlung hat am 20. Juli 2017 stattgefunden. Mit Schreiben vom 25. Juli 2017 wurde der Antrag auf Teilung des Bergwerkseigentums an das LAGB gestellt. Gleichzeitig wurde darum gebeten, den Verzicht auf das Bergwerkseigentum „Baalberge/Lettebruch-2“ zu genehmigen und beim zuständigen Grundbuchamt um die Eintragung der entstandenen Bergwerkseigentume und des Verzichts auf das Bergwerkseigentum „Baalberge/Lettebruch-2“ in das Berggrundbuch zu ersuchen.</p> <p>Von einer Aufhebung des Bergrechts kann demzufolge ausgegangen werden.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>
<p>Im 1. Entwurf des REP Magdeburg ist das Vorranggebiet für Roh-</p>	<p>Die Stadt Bernburg (Saale) hat in der Beteiligung zum 1.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt,</p>

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>stoffgewinnung ebenfalls festgelegt. Wie im weiteren Verfahren des REP Magdeburg dazu entschieden wird, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg ist als Träger öffentlicher Belange weiter am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Im FNP der Stadt Bernburg (Saale) ist der größte Teil der Fläche als gewerbliche Baufläche und auch als Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen ausgewiesen. Der Flächenzuwachs zu den Potentialflächen des Flächennutzungsplanes ist auf Grund der gewerblichen Nutzung, die nicht mehr im Zusammenhang mit dem Tonabbau steht, in der Begründung zum Bebauungsplan zu erläutern. Der restliche Teil der geplanten Fläche gehört zur ehemaligen Gemeinde Poley. In diesem Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche/Fläche für Abgrabungen/Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes Poley soll parallel erfolgen.</p>	<p>Entwurf des REP mitgeteilt, dass sich für die ausgewiesenen Flächen für Rohstoffgewinnung zwischenzeitlich veränderte Entwicklungen abzeichnen. Es wird davon ausgegangen, dass im weiteren Aufstellungsverfahren des Regionalen Entwicklungsplans diesen Entwicklungen Rechnung getragen wird.</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde zum Vorentwurf beteiligt. Es liegt eine Stellungnahme vom 13.04.2017 vor. Darin wird festgestellt, dass die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes dem Vorhaben nicht entgegenstehen.</p> <p>Baalberge ist ein Ortsteil der Stadt Bernburg. Die Stadt Bernburg ist als Mittelzentrum festgelegt. Gemäß Z 22 (Kap. 4.1 REP MD, 1. Entwurf) gehört zum Mittelzentrum der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt. Die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) ist weiterhin im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich ein Zentraler Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist (Kap. 4.1 REP MD, 1. Entwurf). Das ist gegeben:</p> <p>Die geplante Entwicklung steht im Einklang mit den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Entwurf des REP Magdeburg, da es sich bei dem Plangebiet nicht um eine Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen, sondern um eine Bestandsüberplanung handelt. Die Fläche wurde bereits viele Jahre gewerblich genutzt. Sie ist bebaut und fast vollständig versiegelt.</p> <p>Bei der Fläche handelt es sich um einen gewachsenen zusammenhängenden Gewerbestandort, der überwiegend innerhalb des Mittelzentrums Bernburg liegt. Die in den Gemarkungen Baaalberge und Poley gelegenen Teilflächen können aufgrund</p>	<p>dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Es wird auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG verweisen. Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG zu beachten. Die Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen.</p> <p>Hinweise aus dem Raumordnungskataster: Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt entsprechend § 16 (1) Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt und weist die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aller Ebenen und Bereiche im Land Sachsen-Anhalt nach. Auf Antrag stellen wir Ihnen gern die Inhalte des ROK für die Planung und Maßnahme bereit. Als Ansprechpartnerin steht Ihnen Frau Hartmann (Tel.: 0345-5141516) zur Verfügung. Die Abgabe der Daten erfolgt kostenfrei in digitaler Form (Shape-Format, amtlichen Koordinatensystem ETRS 89 UTM/ sechsstelliger Rechtswert).</p>	<p>des funktionalen Zusammenhangs nicht separat betrachtet werden. Somit ist kein Bedarfsnachweis erforderlich.</p> <p>Unabhängig davon erfolgte auf Grundlage des Strategie- und Handlungskonzepts für die Ortsteile im Rahmen des parallel geführten Verfahrens zur 2. Änderung des FNP Poley eine Überprüfung der unausgelasteten ausgewiesenen Gewerbegebiete (47,8 ha) in den Ortschaften der Stadt Bernburg (Saale). Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans Poley wird parallel zum Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet.</p> <p>Die Erfordernisse der Raumordnung wurden bereits bei der Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans beachtet. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Pkt. 3.1 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.</p> <p>Der Hinweis auf die Möglichkeit der Nutzung des Raumordnungskatasters wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Im Planbereich sind Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, Bereich Technik Breitband & Festnetz vorhanden siehe Lageplan. Die vorh. Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.</p> <p>Die Sicherheit der in Betrieb befindlichen Telekomanlagen ist zu gewährleisten. Wir bitten, die Planung so auf die Telekommunikationslinien abzustimmen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die beigelegten Unterlagen nur für Ihre Planungen verwendet werden dürfen und eine Weitergabe an Dritte unzulässig ist.</p>	<p>Der Hinweis wurde bereits weitgehend berücksichtigt. Die Telekom-Leitung ist überwiegend bereits im Bebauungsplan dargestellt. Die Begründung sowie der dargestellte Bestand wird entsprechend dem übergebenen Lageplan ergänzt. Die Informationen zur Tiefenlage und zum Warnschutz sind für die Objektplanungen bzw. für die Bauausführung relevant, jedoch nicht für die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Hinweise sind für die Objektplanungen bzw. für die Bauausführung relevant, jedoch nicht für die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu ändern.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>