

5.0 HINWEISE AUS DER SICHT DER FACHPLANUNG

- Straßenbau

Die Fachabteilung Straßenbau des Landratsamtes Staßfurt bittet mit Schreiben vom 24.06.1991 um Berücksichtigung der folgenden Anmerkungen bei der weiteren (verbindlichen) Bauleitplanung:

Bei vorliegender Bebauungskonzeption einschl. Zufahrten auf das klassifizierte Straßennetz ist die endgültige Zustimmung der Baulastträger einzuholen. Dabei sollte beachtet werden, daß Wohn- und Gewerbegebiete über Sammelstraßen zur Verringerung von Knotenpunkten an das klassifizierte Straßennetz angebunden werden. Für Landesstraßen nimmt das Straßenbauamt Halberstadt die Rechte der Baulastträger wahr. Das Landratsamt Staßfurt erteilt Zustimmungen über die verwalteten Kreisstraßen.

Ergänzend teilt die Fachabteilung Straßenbau des Landratsamtes Staßfurt mit Schreiben vom 23.03.93 mit, daß sämtliche Anbindungen an die L II O 303 mit dem Straßenbauamt Halberstadt (derzeitiger Baulastträger) bzw. mit dem Landratsamt Staßfurt (zukünftiger Baulastträger) abzustimmen sind.

Das Straßenbauamt Halberstadt weist mit Schreiben vom 16.03.93 darauf hin, daß zur Zeit noch kein Landesstraßengesetz Sachsen-Anhalt vorliegt. Die technischen Regelwerte für Bundesfernstraße sind gem. auf die Landesstraßen anzuwenden.

- Wasserwirtschaft

Die Fachabteilung Wasserwirtschaft des Landratsamtes Staßfurt bittet mit Schreiben vom 24.06.1991 um Einhaltung der folgenden Festlegungen:

Mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt ist eine sparsame Verwendung des Wassers geboten. Die Benutzung von Gewässern bedarf der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung durch die zuständige Wasserbehörde.

Sind Wasserentnahmen aus dem Grundwasser oder aus Oberflächenge-

wässern vorgesehen, ist die erforderliche Entscheidung gemäß den gültigen Gesetzlichkeiten zu beantragen.

Für die vorgesehene Abwassereinleitung in Gewässer ist rechtzeitig die wasserrechtliche Entscheidung gemäß des Wasserhaushaltsgesetzes zu beantragen.

Für den Ausbau eines oberirdischen Gewässers ist die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens und ggf. die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Anfallende Unterhaltungsarbeiten bedürfen keiner Erlaubnis bzw. Bewilligung.

Bei der Festlegung der Flächennutzung im Bereich von Vorflutern und anderen Oberflächengewässern sind Gewässerrandstreifen vorzusehen. Sie sind natürliche Pufferzonen zum Schutz von Flora und Fauna. Die gesetzliche Festlegung der Breite von Gewässerrandstreifen erfolgt durch das Landeswassergesetz. Die Bode als Gewässer I. Ordnung wird einen Gewässerrandstreifen von 10 m, gemessen ab Böschungsoberkante, haben. Veränderungen in Gewässerrandstreifen bedürfen der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde. In Gewässerrandstreifen befindliches Grünland darf nicht in Ackerland umgewandelt werden.

Überschwemmungsgebiete bzw. Ausuferungsflächen sind für den schadloßen Abfluß des Hochwassers und die hiermit verbundene Wasserrückhaltung freizuhalten.

- Naturschutz

Die Abteilung Natur- und Umweltschutz des Landratsamtes Staßfurt weist mit Schreiben vom 24.06.1991 darauf hin, daß sämtliche Maßnahmen auf den Sonderbauflächen einer Abstimmung mit der Abteilung Natur- und Umweltschutz des Landratsamtes bedürfen. Hierbei sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten, in dem es heißt, daß in einem Landschaftsschutzgebiet (hier: LSG Bodenierung) alle Handlungen verboten sind, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Das Staatl. Forstamt Schönebeck weist mit Schreiben vom 11.03.93 darauf hin, daß in der Gemarkung Löderburg vorhandene Waldungen und Holzungen sowie im Zuge der im Flurneubegrünung angelegte Schutzpflanzungen weder bebaut noch durch Randbebauungen, Trassenführungen und ähnliches in Mitleidenschaft gezogen werden dürfen. Ausnahmsweise zu realisierende Nutzungsartenänderungen müssen durch das Forstamt genehmigt werden und werden dann mit Ersatzmaßnahmen belegt.

- Abfallwirtschaft

Die Abteilung Natur- und Umweltschutz des Landratsamtes Staßfurt weist mit Schreiben vom 24.06.1991 darauf hin, daß mit Wirkung vom 23.04.1991 im Landkreis Staßfurt eine Abfallentsorgungssatzung gilt. Hiernach besteht für Eigentümer bebauter oder gewerblich oder landbaulich genutzter Grundstücke die Anschlußpflicht an die öffentliche Abfallentsorgung.

Das Gebiet Löderburg stellt einen Verteilungsschwerpunkt von Verdachtsflächen (Altablagerungen, aktuelle antropogene Ablagerungen) dar, deren Ersterkundung bereits erfolgte. Bei geplanter Nutzung derartiger Verdachtsflächen ist generell davon auszugehen, daß von diesen Flächen Gefahren für die menschliche Gesundheit sowie Natur und Umwelt ausgehen können. Es sind umfassende Untersuchungen einzuleiten, die Sanierungs-, Sicherungs- sowie Nutzungskonzepte beinhalten.

Gemäß Abfallgesetz dürfen Abfälle nur in den dafür zugelassenen Anlagen und Einrichtungen (Abfallentsorgungsanlagen) behandelt, gelagert und abgelagert werden. Die Nutzung von Altstandorten wie Gruben, Restlöcher u.ä. zur Abfallablagerung ist nicht gestattet. Auf die Vermeidung der Entstehung bzw. der Beräumung illegaler Abfallverkipungen ist besonders im Zusammenhang mit der Errichtung von Gewerbegebieten hinzuweisen.

Die Untere Abfallbehörde im Landratsamt Staßfurt teilt mit Schreiben vom 23.03.93 ergänzend mit, daß Besitzer von Abfällen diese dem Entsorgungspflichtigen zu überlassen haben. Die Selbstentsorgung ist unzulässig.

Die bei Baumaßnahmen anfallenden unbelasteten Bauabfälle und Baustellenabfälle sind nach getrennter Erfassung einer im Landkreis zugelassenen Abfallentsorgungs/Verwertungsanlage zu Mehrfachverwendung zuzuführen.

Der mengenmäßige und zeitliche Anfall von Erdaushub ist durch den Besitzer im Interesse einer ordnungsgemäßen Verwertung der Unteren Abfallbehörde vier Wochen vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Im Ortsteil Neu Staßfurt kann Erdaushub aus dem Gebiet Stahlbau sowie ehemalige Textilpflege wegen Kontaminationen aus dem ehemaligen Ergetanwerk nicht entsorgt werden. Sind in diesem Bereich baulichen Veränderungen bzw. Tiefbauarbeiten erforderlich, so ist vor Beginn einer Maßnahme die unbedingte Anzeige und Rücksprache beim Landratsamt Staßfurt notwendig. An der Halde 29 sind grundsätzlich keine Arbeiten durchzuführen.

- Bergbauliche Belange

Das Bergamt Staßfurt weist mit Schreiben vom 03.12.1991 darauf hin, daß im Gemeindegebiet stillgelegte Grubenbaue und sonstige stillgelegte bergbauliche Anlagen vorhanden sind. Im Gemeindeterritorium liegen die Grubenfelder der ehemaligen Kali- und Steinsalzschantanlagen Neustaßfurt 1 - 3, Neustaßfurt 4/5 und Neustaßfurt 6/7 sowie die Grubenfelder der ehemaligen Braunkohlegruben "Marbe", "Löderburg" und "Jakob".

Im Bereich der Schachtanlage Neustaßfurt 1 - 3 können Tagesbrüche über dem Grubenfeld ausgeschlossen werden.

Geringe Restsenkungen an der Tagesoberfläche können im Bereich der Schachtanlage Neustaßfurt 4/5 nicht ausgeschlossen werden.

Im Gebiet der Schachtanlage Neustaßfurt 6/7 können Senkungen und Bruchvorgänge nicht ausgeschlossen werden.

Für die Tiefbaubetriebe "Marbe" und "Löderburg" sowie für den Tagebau "Jakob" liegen bergschadenkundliche Analysen vor. Darin wird ausgesagt, daß innerhalb der Einwirkungsbereiche mit einer nachteiligen Beeinflussung der Tagsoberfläche gerechnet werden muß. Diese kann sowohl in Senkungen als auch lokalen Tagesbrüchen bestehen.

Der Landkreis Staßfurt weist mit Schreiben vom 23.03.93 darauf hin, daß die gewerbliche Baufläche im Süden von Neu-Staßfurt im Einwirkungsbereich möglicher Oberflächenabsenkungen des ehemaligen Kali- und Steinsalztiefbaus liegt. Eine Stellungnahme des Bergamtes zu Baubeschränkungen ist erforderlich. Zur Beurteilung des Baugrundes ist die Herkunft des Wassers, das auf dieser Fläche häufig ansteht, eindeutig zu klären.

Ergänzend teilt das Bergamt Staßfurt mit Schreiben vom 22.04.93 mit, daß nach Auskunft der Treuhandanstalt im Fall des Bergwerkseigentümersfeldes Egelner Mulde in den nächsten Jahrzehnten nicht mit einem Abbau der Braunkohle zurechnen ist. Gegen Bauvorhaben in diesem Gebiet bestehen von Seiten der Treuhand-Anstalt keine Bedenken.

Die Staßfurter Baubetriebe GmbH ist berechtigt, im Erlaubnisfeld Kies/Sandmarbe Erkundungsarbeiten durchzuführen.

- Denkmalpflege

Die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Staßfurt teilt mit Schreiben vom 23.03.93 mit, daß gem. § 9 (1) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt archäologische Bodenfunde dem Schutz unterliegen. Gem. § 9 (3) des Gesetzes sind neu entdeckte archäologische Bodenfunde der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche unverändert zulassen. Die bauausführenden Betriebe sind entsprechend aktenkundig zu belehren.

In den Gemarkungen Löderburg und Athensleben befinden sich mehrere archäologische Bodenfundplätze, für die bei beabsichtigter Nutzungsänderung oder Bebauung rechtzeitig vorher ein Gutachten der Unteren Denkmalschutzbehörde anzufordern ist. Bei Zustimmung des Amtes muß der Verursacher die Kosten einer etwa erforderlichen archäologischen Untersuchung tragen. Die durch den Tagebau ausgebaggerten Flächen dürfen bebaut und anderweitig genutzt werden.

- Immissionsschutz

Das Amt für Natur- und Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft des Landratsamtes Staßfurt teilt mit Schreiben vom 23.03.93 mit, daß bei der Neuplanung von Gewerbebetrieben eine Anpassung an die Erfordernisse des Immissionsschutzes in Abstimmung mit dem Bereich Immissionsschutz des Amtes erfordern sollte. Die Gewährung des Abstandes von Gewerbe zu Wohnbebauung sollte in Form eines Grünstreifens oder ähnlichem gesichert sein.

Beim Landratsamt sind Empfehlungen zur Berücksichtigung immissionsrechtlicher Belange bei der Bauleitplanung (aufgestellt durch das STAU) zu erhalten.

- Ver- und Entsorgung

Das Gesundheitsamt im Landratsamt Staßfurt teilt mit Schreiben vom 23.03.93 mit, daß Projekte für Abwasserleitungen dem Amt zur Begutachtung vorgelegt werden sollten. Verbindungen des Trinkwassernetzes zu anderen Rohrleitungen oder Abwasserleitungen sind nicht zuzulassen.

Die MAWAG Staßfurt bittet mit Schreiben vom 11.03.93, notwendige Erschließungsmaßnahmen trinkwasserseitig rechtzeitig abzustimmen.

Die Energieversorgung Magdeburg teilt mit Schreiben vom 09.03.93 mit, daß sie bereit ist nach Abwägung der technischen Erfordernisse innerhalb der Gemeinde Freileitungstrassen im Zusammenhang mit kommunalen Maßnahmen zu verkabeln. Dabei ist es für die EVM wichtig, rechtzeitig zu erfahren, in welchem Bau- und Zeitabschnitten die Realisierung der Maßnahmen geplant ist. Grund dafür sind die internen Planungszeiträume von 4 - 8 Wochen sowie der durch die Zulieferindustrie gegebene Materialbeschaffungszeitraum von bis zu 26 Wochen.

Die Deutsche Bundespost, Telekom, weist mit Schreiben vom 24.03.93 darauf hin, daß bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmelde-

anlagen vorgesehen werden.

Durch das Gemeindegebiet verlaufen zwei Richtfunkverbindungen der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr. In bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindungen gelten max. zulässige Bauhöhen, um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen.

Das Landeshygieneinstitut Magdeburg geht im Schreiben vom 05.03.93 davon aus, daß ein Anschluß an eine zentrale Kläranlage zunächst möglichen Zeitpunkt angestrebt wird. Die Errichtung von Sammelgruben und Kleinkläranlagen als Zwischenlösung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

- Bauflächen

Die Handwerkskammer Magdeburg weist mit schreiben vom 10.03.93 darauf hin, daß bei der Planung neuer Industrie- und Gewerbegebiete die infrastrukturellen Vorbereitungsmaßnahmen zu berücksichtigen sind. Zur Vermeidung zukünftiger Konflikte zwischen Bauflächen sich widersprechender Nutzungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes verbindliche Festschreibungen zu treffen. Bezüglich der Dimensionierung vorgesehener Gewerbegebiete sollte grundsätzlich eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgen.

- Geologie

Das Geologische Landesamt Sachsen-Anhalt macht mit Schreiben vom 25.03.93 folgende Ausführungen:

Die Gemeinde Löderburg liegt im Bereich der südwestlichen Randsenke des Staßfurter Sattels. In dieser tertiären Randsenke kam es unter anderem zur Ablagerung von Braunkohlen, die in der Vergangenheit Bestandteil des Bergbaus waren.

Oberflächlich anstehend sind überwiegend pleistozäne (Geschiebemergel, Sand, Löß) und holozäne (Humose Abschlemmassen, Flußaufschüttungen u.a) Ablagerungen und vereinzelt tertiäre Bildungen.

Neben dem umgegangenen Braunkohlentief- und Tagebau spielte auch der

Salzbergbau am Staßfurter Sattel eine große Rolle in der Gemeinde Löderburg.

Das Planungsgebiet ist aus hydrogeologischer Sicht kompliziert aufgebaut. Durch den Braunkohlen- und Salzbergbau sind die hydrodynamischen und hydrochemischen Verhältnisse gestört.

Aufsteigende hochmineralisierte Tiefenwässer und der antropogene Einfluß haben einen teilweise versalzene Grundwasser in den oberen und versalzene Grundwasser in den tieferen Schichten zur Folge. Eine Nutzung des Grundwassers im Planungsgebiet für eine öffentliche Trinkwasserversorgung scheidet aus.

Tiefliegende nutzbare Bodenschätze wie Kalisalze sind in der Gemarkung Löderburg registriert. Gewonnen wird Sole östlich von Neu Staßfurt. Von den oberflächennahen nutzbaren Bodenschätzen sind in der Gemarkung Löderburg Braunkohle und Kiessand verbreitet. Nach dem derzeitigen geologischen Kenntnisstand werden die Gebiete als Lagerstätten zweiter Ordnung eingestuft. Es sind Vorräte von regionaler und lokaler Bedeutung zu erwarten. Die Bodenschätze sind vorerst als bergfreie Bodenschätze zu bewerten.

Zwei Hauptfaktoren beeinflussen die Bebaubarkeitsbedingungen im Gemeindeterritorium im Wesentlichen. Das sind einerseits die innerhalb der Niederungen anstehenden holozänen Ablagerungen, die für eine Bebauung nur bedingt bzw. nicht geeignet sind. Dabei handelt es sich im Zuge des Bodetals um Auelehmtone, der etwa 2 m Stärke aufweist und unter Mitwirkung des hohen Grundwasserstandes im Belastungsfall zu sehr starken Setzungen neigt.

Im Westen und Nordosten überdecken Moormergel, Mudden und Lokaltorf mit Mächtigkeiten zwischen 1 - 2 m die pleistozänen Lockergesteine.

Andererseits sind Beeinflussungen der Geländeoberfläche durch den Staßfurt-Egelter Sattel nicht auszuschließen. Im Top des Sattels ist es zur Bildung eines Gipshutes mit mehreren 10 m Mächtigkeit gekommen, der Selbstaussaugungsprozessen unterliegt. Sich darauf entwickelnde Schwäche- und Auflockerungszonen bzw. Hohlräume können sich durch die Lockergesteinsbedeckung bis zur Geländeoberfläche durchpausen und so zu

Senkungen und Erdfällen führen. Eine Überlagerung dieser natürlichen Suprosionsprozesse mit bergbaulichen Auswirkungen ist möglich.

6.0 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. §§ 4 (1)/3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Löderburg hat diese Stellungnahme geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Bezirksregierung Magdeburg, Stellungnahme vom 19.03.93

1. Durch die o.g. Planung werden die Belange des Naturschutzes im Bereich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Bodeniederung" berührt. Die Grenzen des LSG sind in den eingereichten Planungsunterlagen nicht berücksichtigt. In der Anlage übersende ich Ihnen eine Karte mit den LSG-Grenzen in der Gemarkung Löderburg.
2. Gegen eine Inanspruchnahme von Flächen im LSG in der Größenordnung des geplanten Freizeit- und Erholungszentrums "Löderburger Tagebau" bestehen aus der Sicht der oberen naturschutzbehörde erhebliche Bedenken.
Ich weise darauf hin, daß bei Inanspruchnahme von LSG-Flächen durch Bauplanungen eine Herausnahme der betreffenden Flächen aus dem LSG zu erfolgen hat. Dazu führt der Landkreis als Naturschutzbehörde ein Verfahren nach § 26, Abs. 1, 2 und 6 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt durch. Ein entsprechender Antrag ist durch den Planungsträger zu stellen.
3. Gegen die Inanspruchnahme von Flächen im Uferbereich der Laake für Wohnbebauung bestehen ebenfalls erhebliche Bedenken. Durch das Vorhaben wird der freie Zugang zur Laake eingeschränkt. Durch die Bebauung entstehen Beeinträchtigungen insbesondere im Uferbereich des bestehenden Gewässers.
Es ist zu prüfen, ob es sich bei den beanspruchten Flächen um ein besonders geschütztes Biotop im Sinne von § 30 NatSchG LSA handelt.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonst erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten.

4. Im Falle einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen kommt gemäß §§ 8 - 13 NatSchG LSA die Eingriffsregelung zur Anwendung. Die erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind dann im einzelnen in Text und Karte im Plan für das Vorhaben, ggf. im Grünordnungsplan (§ 7 NatSchG LSA), darzustellen.
5. In der Gemarkung Löderburg befinden sich folgende für den Naturschutz besonders wertvollen Bereiche, die vor Beeinträchtigungen zu schützen sind bzw. im Sinne des Naturschutzes entwickelt werden sollten:
 - Teichgebiet östlich von Löderburg
 - Gänsefurther Busch - Auewaldrest südwestlich von Löderburg
 - Bruchwiese südlich von Löderburg.
6. Für die Genehmigung des Vorhabens muß die Stellungnahme der Naturschutzbehörde des Landkreises vorliegen. Diese prüft das Vorliegen eines naturschutzrechtlich geschützten Bereiches für die Schutzkategorien: Naturdenkmal (§ 22 NatSchG LSA), geschützter Landschaftsbestandteil (§ 23 NatSchG LSA), besonders geschütztes Biotop (§ 30 NatSchG LSA).

Beschluß:

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Der nördliche Teil der Wohnbauflächen auf der Laake wird von der Genehmigung ausgenommen.

Hinsichtlich der für den Naturschutz wertvollen Bereiche wird der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ergänzt.

Die Flächendarstellungen im Bereich des "Löderburger Tagebaus" werden beibehalten.

Begründung:

Die Ausweisung der Sonderbaufläche im Bereich des Löderburger Tagebaus gibt neben der Erfassung der vorhandenen Einrichtungen die Möglichkeit zur Ausbildung weiterer Naherholungseinrichtungen. Der Ausbau erfolgt in Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden. Die Gemeinde wird darauf achten, die Eingriffe in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten. Gegebenenfalls wird die Gemeinde die Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragen.

Landkreis Staßfurt, Stellungnahme vom 23.03.93

Der Flächennutzungsplan entspricht den Anforderungen des § 5 Baugesetzbuch (BauGB). Die ausgewiesenen Bauflächen sind nach dem § 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach der allgemeinen Art ausgewiesen und ein-

deutig abgegrenzt.

Dem Flächennutzungsplan wird unter Beachtung folgender Hinweise und Anregungen zugestimmt:

Im Sondergebiet für Erholung ist die weitere Planung von baulichen Anlagen nur im nicht hochwassergefährdeten Teil durchzuführen.

Bei der weiteren Beplanung der gewerblichen Bauflächen im Ortsteil Neustaßfurt sind besonders die Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie des Immissionsschutzes zu beachten.

Den geplanten Wohngebieten um die "Laake" wird auf Grund der in unmittelbarer Nähe befindlichen Altlasten nicht zugestimmt. Eine Ausweisung der Fläche als Bauland kann erst nach endgültiger Gefahrenabschätzung erfolgen.

Die Behelfsheime auf dem "Kohlenschacht" sind einer Baufläche zuzuordnen.

Dem Wohngebiet an der Landstraße II. Ordnung Nr. 303 (LIIO 303) in Verlängerung des "Thie" wird auf Grund der fehlenden Infrastruktur sowie der städtebaulich ungünstigen Lage nicht zugestimmt. Dafür bietet sich eine Erweiterung der geplanten Wohnbaufläche "Am Sportplatz" an.

Diese Wohnbaufläche erfordert auch im Hinblick auf das mögliche Zusammenwachsen der Orte Löderburg und Staßfurt besondere Beachtung unter dem Gesichtspunkt der verkehrstechnischen Erschließung dieses Standortes. Da eine Anbindung des Wohngebietes nur über das vorhandene kommunale Straßennetz zu Beeinträchtigungen durch Straßenlärm in den angrenzenden Bauflächen führt, ist eine direkte Anbindung dieses Baugebietes an die L II O 303 im Bereich der Einmündung des Triftweges sowie eine Fortführung dieses Verkehrsweges bis zum Gewerbegebiet Hecklingen mittel- bis langfristig anzustreben.

Die Wohnbaufläche westlich des "Drachenschwanzes" sowie die gemischten Bauflächen westlich des Thiedammes liegen im Ausuferungsbereich der Bode. Eine Bebauung kann nur unter der Voraussetzung einer positiven Stellungnahme der Oberen Wasserbehörde erfolgen.

Von einer Ausweisung von Bauland in Ausuferungsflächen wird abgeraten.

Dem Wohngebiet "Am Wasserturm" wird unter Beachtung der vorhergehenden Ausführungen zum Triftweg zugestimmt.

Der Ausweisung eines Mischgebietes südöstlich des Triftweges wird nicht zugestimmt, da damit einer weiteren Zersiedlung der Ortschaft Löderburg Vorschub geleistet wird und eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht möglich ist.

Die Beplanung des Gewerbe- und Industriegebietes in Neustaßfurt mit Nutzung der bereits vorhandenen Bahnanschlußgleise wird abgelehnt. Das Gelände ist durch die Herstellung von chemischen Kampfstoffen des ehemaligen Betriebes "Ergethan" im 3. Reich noch so belastet, daß durch Bodenbewegungen, Grundwassereintragungen und Ausdämpfungen Gesundheitsschäden bei Mensch und Tier hervorgerufen werden können.

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung erachte ich es für notwendig, daß die Zusammenarbeit innerhalb der Verwaltungsgemeinschaften enger erfolgt und damit die durch die Gemarkungsgrenzen gegebenen Planungsschranken aufgehoben werden.

Als Anlage erhalten Sie folgende Stellungnahmen:

- Abt. Wirtschafts- und Verkehrsförderung
- Sachgebiet Raumordnung
- Untere Denkmalschutzbehörde
- Untere Jagdbehörde

Bitte entnehmen Sie diesen die detaillierten Hinweise und Anregungen.

Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde die Anhörung des Landesamtes für archäologische Denkmalpflege veranlaßt.

Die noch ausstehenden Stellungnahmen der Abt. Natur und Umweltschutz, der Unteren Wasserbehörde, des Schulamtes, des Gesundheitsamtes und des Sozialamtes werden Ihnen bis zum 02.04.1993 nachgereicht.

Beschluß:

Der nördliche Teilbereich der Wohnbaufläche an der Laake wird von der Genehmigung ausgenommen.

Die übrigen Flächendarstellungen werden beibehalten.

Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird ergänzt, besonders zu den Ausuferungsflächen sowie dem Natur- und Umweltschutz.

Begründung:

Der vorliegende Flächennutzungsplan stellt nicht nur eine Bestandserfassung, sondern in erster Linie ein Entwicklungskonzept der Gemeinde Löderburg dar. Vor diesem Hintergrund sind die Ausweisungen der angesprochenen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen zu sehen. Ferner sieht die Gemeinde so Alternativflächen vor, um auf diese Weise der Steigerung der Grundstückspreise entgegenzuwirken.

Wenn eine Bebauung (z.B. "Kohlenschacht") nicht von einer Bauflächenausweisung erfaßt wurde so geschieht dies, um der Bebauung nur den Bestandsschutz einzuräumen. Unter den Gesichtspunkten der städtebaulichen Entwicklung möchte die Gemeinde an dieser Stelle keine Bebauung festschreiben oder weiterentwickeln.

Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen in Neustaßfurt erfolgt, um nach einer abgeschlossenen Sanierung zumindest Teile des Industriestandortes erneut nutzen zu können.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander werden die Forderungen des Landratsamtes als zuweitgehend erachtet (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Abteilung Wirtschafts- und Verkehrsförderung

keine Bedenken

Raumordnung

Entsprechend dem Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.06.1992 (GVBl. LSA 22/1992) liegt das Umfeld der Gemeinde Löderburg im Vorranggebiet für Landwirtschaft.

Außer den im F-Plan dargestellten ergeben sich folgende Restriktionen:

- Landschaftsschutzgebiet "Bodeniederung" überwiegender Teil der Gemarkung.
- Hochwassergebiet (Überschwemmungsgebiet) der Bode.
- Erlaubnisfeld Löderburg/Unseburg zur Aufsuchung von Kies und Kiessanden.
Erlaubnis-Reg.-Nr. 6-486/92 (Bergamt Staßfurt) Bergbauberechtigung Nr. I-B-f 294/93 (Bergamt Staßfurt), nördlich Ortsteil Lust.
- Bergwerksfeld Staßfurter Salzsattel, Bergwerkseigentum Nr. 55/90/879 vom 16.09.1990, südöstlich und nordöstlich Neu-Staßfurt.
- zur Bewilligung beantragtes Bergwerksfeld zur Steinsalzgewinnung in nordwestlicher Richtung an vorstehend genanntes Bergwerksfeld anknüpfend.
- beantragtes Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kies und Kiessanden, "Entenberg", östlich Neu-Staßfurt.
- geplante Abwasserleitung des AV "Bodeniederung" westlicher der Bode (Unseburg-Athensleben, Athensleben-Löderburg, Athensleben-Lust).
- geplanter Boderadweg, Trassenverlauf analog der geplanten Abwasserleitung des AV "Bodeniederung".

Der vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplanes enthält eine Wohnbaufläche östlich der Ortslage entlang der "Neustaßfurter Straße". Diese Wohnbaufläche wird von einer Altlastverdachtsfläche geschnitten.

Das angrenzende Gewässer "Laake" ist organisch derart belastet, daß ein "Umkippen" bei weiterer Belastung wahrscheinlich ist.

Östlich der dargestellten Wohnbaufläche befinden sich mehrere Industriedepotien.

Nordwestlich liegt im Abstand von ca. 200 m die ehemalige Siedlungsabfalldeponie der Gemeinde Löderburg.

Im Bereich der dargestellten Wohnbaufläche befinden sich untertägige Strecken des ehemaligen Braunkohlentiefbaues Löderburg. Das dort vorhandene

Grubenskelett wurde im Zeitraum 1978 - 1980 verwahrt.

Aus den vorgenannten Tatbeständen und der Verantwortung der Raumordnung zum Schutz der Bevölkerung vor schädigenden Einflüssen wird dieser Wohnbaufläche nicht zugestimmt.

Aufgrund der ökologischen und bergbaulichen Belastung der Natur und Landschaft im Gebiet nordöstlich des Laake-Teiches (Neustaßfurter Straße) sollte von einer Verdichtung der Bebauung in den ausgewiesenen Mischgebieten abgesehen und mittel- bis langfristig die gänzliche Verlagerung der vorhandenen Wohnbebauung und des Gewerbes an besser geeignete Standorte in der Ortslage Löderburg in der kommunalen Bauleitplanung der Gemeinde Löderburg berücksichtigt werden.

Gegen die Ausweisung des Wohngebietes westlich der Ortslage Löderburg (östlich der Bode) wird Bedenken bezüglich des Überschwemmungsgebietes der Bode erhoben. Zur Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes ist die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Flächen, die innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen, sind grundsätzlich von einer Wohnbebauung auszuschließen.

Der Ausweisung des Mischgebietes südöstlich des Triftweges wird nicht zugestimmt, da damit einer weiteren Zersiedlung der Ortschaft Löderburg Vorschub geleistet wird und eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht möglich ist.

Bei der dargestellten gewerblichen Baufläche zwischen Anschlußbahngleis, Triftweg und LIO 71 ist zu berücksichtigen, daß diese Fläche im Einwirkungsbereich möglicher Oberflächenabsenkungen des ehemaligen Kali- und Steinsalztiefbaues, Schachanlage Neustaßfurt I - III liegt. Zu diesbezüglichen Baubeschränkungen ist die Stellungnahme des Bergamtes erforderlich.

Es ist dazu noch zu bemerken, daß aufgrund der Muldenausbildung auf dieser Fläche häufig Wasser ansteht.

Zur Beurteilung des Baugrundes ist die Herkunft des Wassers (Grundwasser, nicht abfließendes Regenwasser u.a.) eindeutig zu klären.

In der kommunalen Bauleitplanung der Gemeinde Löderburg sollte im Interesse einer mittel- und langfristigen Optimierung des Verkehrsraumes im Ballungsgebiet Löderburg/Staßfurt Hecklingen die Weiterführung des Triftweges in südwestlicher Richtung Berücksichtigung finden.

Beschluß:

Der nördliche Teil der Wohnbaufläche an der Laake wird von der Genehmigung ausgenommen.

Die genannten Restriktionen werden nachrichtlich in die Darstellung des Flächennutzungsplans übernommen. Auf die möglichen Oberflächenabsenkungen erfolgt ein Hinweis im Erläuterungsbericht.

Die übrigen Flächendarstellungen werden beibehalten.

Begründung:

Der vorliegende Flächennutzungsplan stellt nicht nur eine Bestandserfassung, sondern in erster Linie ein Entwicklungskonzept der Gemeinde Löderburg dar. Vor diesem Hintergrund sind die Ausweisungen der angesprochenen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen zu sehen. Ferner sieht die Gemeinde so Alternativflächen vor, um auf diese Weise der Steigerung der Grundstückspreise entgegenzuwirken. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander werden die Forderungen des Landratsamtes als zu weitgehend erachtet (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Untere Denkmalschutzbehörde

Nach heutigem Erkenntnisstand bestehen aus der Sicht der archäologischen Denkmalpflege Bedenken gegen die Ausführung.
Die Anhörung des Landesamtes für archäologische Denkmalpflege ist notwendig.

In den Gemarkungen Löderburg/Athensleben befinden sich mehrere archäologische Fundplätze, die in der bisherigen Weise genutzt werden können. Bei beabsichtigter Nutzungsänderung oder Bebauung ist rechtzeitig vorher ein Gutachten bei uns anzufordern, ob die beabsichtigten Maßnahmen nach dem Denkmalschutzgesetz zulässig sind. Bei Zustimmung unseres Amtes muß der Verursacher die Kosten einer etwa erforderlichen archäologischen Untersuchung tragen.

Die durch den Tagebau ausgebaggerten Flächen dürfen bebaut und anderweitig genutzt werden. Wir legen einen Meßtischblattausschnitt mit den eingetragenen archäologischen Fundplätzen (blau) bei, da die vom Antragsteller gelieferte Karte etwas unübersichtlich ist.

Die Anhörung des archäologischen Landesamtes Halle war notwendig.
Anbei übergebe ich Ihnen die Stellungnahme, die im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes steht.
Gemäß § 9 (1) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt unterliegen archäologische Bodenfunde dem Schutz dieses Gesetzes.
Gemäß § 9 (3) des Gesetzes sind neu entdeckte archäologische Bodenfunde der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu lassen.
Die bauausführenden Betriebe sind entsprechend aktenkundig zu belehren.

Beschluß:

Auf die Stellungnahme des Landesamtes für archäologische Denkmalpflege wird der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen Hinweise im Erläuterungsbericht.
Die archäologischen Fundplätze werden nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen.

Amt für Natur- und Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft

1. Allgemeines

Treten Veränderungen zu den vorliegenden Projektunterlagen ein, muß eine erneute Anhörung erfolgen.

Genehmigungen, Zustimmungen und weitere Entscheidungen, die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich sind, müssen unabhängig von dieser Stellungnahme eingeholt werden.

Wurde innerhalb von zwei Jahren nicht mit der Realisierung des beantragten Vorhabens begonnen, so verliert diese Stellungnahme ihre Gültigkeit.

2. Untere Abfallbehörde

Seitens der Unteren Abfallbehörde bestehen keine grundsätzlichen Einwände zum Flächennutzungsplan Löderburg unter Einhaltung folgender Auflagen:

Die Belange der Abfallverwertung/-entsorgung werden durch das Abfallgesetz (AbfG) vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501), geändert durch Gesetz vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205) und vom 11.05.1990 (BGBl. I S. 870) in Verbindung mit dem Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 14.11.1991 (GVBl. LSA Nr. 37/1991) geregelt und sind entsprechend einzuhalten.

Gemäß § 3 Abs. 1 AbfG hat der Besitzer von Abfällen diese dem Entsorgungspflichtigen zu überlassen. Die Selbstentsorgung ist unzulässig.

Die bei Baumaßnahmen anfallenden unbelasteten Bauabfälle (Bauschutt, Erdaushub, Straßenaufbruch) und Baustellenabfälle (Holzreste, Baustoffverpackungen, Isolationsmaterialien ...) sind nach getrennter Erfassung gemäß § 1 Abs. 1 AbfG LSA einer im Landkreis zugelassenen Abfallentsorgungs-/verwertungsanlage zur Mehrfachverwendung zuzuführen.

Der mengenmäßigen und zeitliche Anfall von Erdaushub ist grundsätzlich durch den Besitzer im Interesse einer ordnungsgemäßen Entsorgung/Verwertung der Unteren Abfallbehörde 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Im OT Neustaßfurt kann Erdaushub aus dem Gebiet Stahlbau GmbH sowie ehem. Textilpflege wegen Kontaminationen aus dem ehemaligen Ergethanwerk nicht entsorgt werden. Sind in diesem Bereich bauliche Veränderungen bzw. Tiefbauarbeiten erforderlich, so ist vor Beginn einer Maßnahme die unbedingte Anzeige und Rücksprache beim Landratsamt Staßfurt, Amt für Natur- und Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft, notwendig. An der Halde 29 im o.g. Gebiet sind grundsätzlich keine Arbeiten durchzuführen.

3. Naturschutz

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen bestehen aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde folgende Einwände:

- Gemäß Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt § 59 Abs. 1 bleiben Schutzgebiete weiter rechtskräftig. Hierzu zählt auch das Landschaftsschutzgebiet "Bodeniederung" in der Gemarkung Löderburg. Ohne die Eintragung des Schutzgebietes erhält der Flächennutzungsplan nicht die Zustimmung der Naturschutzbehörde des Landkreises Staßfurt. In diesem Zusammenhang verweise ich auf den Entwurf der LSG-Verordnung vom Dezember 1992, in dem die Grenzen neu festgelegt werden. Nach Inkrafttreten der Verordnung sind die neuen Grenzen zu beachten und entsprechend einzuarbeiten.
- Einer weiteren Flächennutzung des nördlichen Thiedamms wird nicht zugestimmt, da hier eine starke Isolierung der Laake zu besorgen ist.
- Da im Landschaftsschutzgebiet das Landschaftsbild unter Schutz steht, und eine Wohnbebauung dieses stark beeinflusst, werden gegenüber der Planung in nördlicher Richtung, Ortsteil Lust, starke Bedenken geäußert.

4. Immissionsschutz

Der § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG, in der Fassung vom 14.05.1991, BGBl. I S. 880, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Gerätesicherheitsgesetzes vom 26.08.1992; BGBl. I S. 1564) verlangt, durch günstige Flächenplanung schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich zu vermeiden.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes gibt es unter Beachtung nachfolgender Hinweise keine Bedenken gegen den Flächennutzungsplan.

Zur Abstimmung des Flächennutzungsplanes mit den Belangen des Immissionsschutzes gemäß § 50 BImSchG wird empfohlen, bei der Standortplanung für gewerbliche und andere Anlagen, deren Betrieb mit erheblichen Emissionen (z.B. Staub, Lärm, Geruch) verbunden ist, zur Vermeidung oder Verminderung von Immissionen ausreichende Abstände oder geeignete Schutzvorkehrungen zwischen Anlagen und Wohnsiedlungsbereichen vorzusehen. Entsprechendes gilt für die Planung von Wohnsiedlungsbereichen zur Vermeidung und Verminderung von Immissionen vorhandener Anlagen, von denen Emissionen ausgehen. Ohne angemessene Distanz muß mit Konfliktsituationen gerechnet werden.

Bei der Neuplanung der Eingliederung von Gewerbebetrieben nach Art der zulässigen Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ist eine Anpassung an die Erfordernisse des Immissionsschutzes noch möglich. Dies sollte in Abstimmung mit dem Bereich Immissionsschutz unseres Amtes erfolgen.

Die Gewährung des Abstandes vom Gewerbe zur Wohnbebauung sollte in Form eines Grünstreifens o.ä. gesichert sein.

L ä r m

Bei der städtebaulichen Planung sollten in Bezug auf Verkehrslärm die Orientierungswerte im Beiblatt 1 zur DIN 18005 (für WA 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht) herangezogen werden.

Für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Straßen gelten die Orientierungswerte der 16. Verordnung zum BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990, BGBl. I S. 1036).

Zur Beurteilung von Gewerbelärm wird auf die Richtlinie nach Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 16.07.1988), Grenzwerte nach VDI-Richtlinie 2058 Blatt 1 "Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft" (Ausgabe 9/1985) und Orientierungswerte nach DIN 18005 Blatt 1 und Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau" (Ausgabe 5/1987) hingewiesen.

Vorschlag:

Zur Vermeidung von Konfliktsituationen sollten bei der Zuordnung von Gewerben die Richtlinie lt. Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 32 vom 19.05.1990 (Abstandserlaß NRW) angenommen werden.

Als Anlage erhalten Sie Empfehlungen zur Berücksichtigung immissionsrechtlicher Belange bei der Bauleitplanung (aufgestellt durch das STAU Magdeburg).

5. Altlasten

Vom Sachgebiet Altlasten gibt es für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Löderburg einige Hinweise.

Zu der Erweiterung der Wohngebiete in Athensleben und in der Lust ist nichts einzuwenden. Es wird aber darauf hingewiesen, daß die landwirtschaftlichen Einrichtungen, wie Ställe, Technikstützpunkte, Gärfuttereinrichtungen sowie Güllelagerungen bei uns als Altlastverdachtsflächen registriert sind und diese Flächen von einer Wohnbebauung auszuschließen sind.

Die Planung des zukünftigen Gewerbe- und Industriegebietes in Neustaßfurt mit Nutzung der bereits vorhandenen Bahnanschlußgleise wird vom Umweltamt abgelehnt.

Das Gelände ist durch die Herstellung von chemischen Kampfstoffen des ehemaligen Betriebes "Ergethan" im 3. Reich noch so belastet, daß durch Bodenbewegungen Grundwassereintragen und Ausdampfungen von Boden-, Luft- und Gesundheitsschäden von Mensch und Tier hervorgerufen werden können. Das Gelände wurde erst im Januar 1993 durch die Erneuerung von Zäunen und Schildern neu gesichert.

Eine Bewertung des Abschlußberichtes der Gefährdungsabschätzung dieser Rüstungsaltnast am 17.03.1993 hebt diese Gefährdung nochmals deutlich hervor.

Da eine Sanierung des Geländes nur schrittweise vorgenommen werden kann und diese außerdem von hohen Kosten begleitet wird, ist ein anderer Standort für ein Gewerbe- und Industriegebiet zu benennen.

Sollten bei der Realisierung der Maßnahme Erkenntnisse über Belastungen mit gefährlichen umweltrelevanten Stoffen am Standort des Vorhabens zur Kenntnis gelangen, ist das Amt für Natur- und Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft umgehend zu unterrichten.

Beschluß:

Auf die Stellungnahmen der Unteren Abfallbehörde und des Immissions-schutzes erfolgen Hinweise im Erläuterungsbericht.
Die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.
Der nördliche Teil der Wohnbaufläche an der Laake wird von der Genehmigung ausgenommen.
Die übrigen Flächendarstellungen werden beibehalten.

Begründung:

Der vorliegende Flächennutzungsplan stellt nicht nur eine Bestandserfassung, sondern in erster Linie ein Entwicklungskonzept der Gemeinde Löderburg dar. Vor diesem Hintergrund sind die Ausweisungen der angesprochenen Bauflächen zu sehen. Ferner sieht die Gemeinde so Alternativflächen vor, um auf diese Weise der Steigerung der Grundstückspreise entgegenzuwirken.
Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen in Neustaßfurt erfolgt, um nach einer abgeschlossenen Sanierung zumindest Teile des Industriestandortes erneut nutzen zu können.
Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander werden die Forderungen des Landratsamtes als zuweitgehend erachtet (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Gesundheitsamt:

- Die in den ausgewiesenen Mischgebieten "nicht wesentlich störenden" Handwerks- und Gewerbebetriebe müssen dem Bundes-Immissions-schutzgesetz entsprechen.
Danach sind Immissionen zu vermeiden, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (BImSchG § 3 Abs. 1). Dabei sind auch mögliche Belästigungen durch Lärm und durch Gerüche zu berücksichtigen.
Es sind deshalb sowohl die "Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft" vom 27.02.1986 als auch die "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" vom 16.07.1968 und die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zur Beurteilung heranzuziehen.

- Die Straßen im Gemeindegebiet sind mit Belägen zu versehen, bei denen nur ein geringer Abrieb entsteht und eine erhöhte Staubeentwicklung vermieden wird.
- Die genannten Anleitungen und Vorschriften sind darüber hinaus auch bei der Projektierung einer zentralen Entwässerung des gesamten Ortes anzuwenden.
Projekte für Abwasserleitungen sollten dem Gesundheitsamt zur Begutachtung vorgelegt werden (siehe § 12 Abs. 1 des Gesetzes zur Verhütung und Bekämpfung übertragbarer Krankheiten beim Menschen (Bundes-Seuchengesetz) in der Fassung vom 18.12.1979).
Bei der Planung der zentralen Entwässerung ist auf den Anschluß aller Grundstücke des Ortes zu orientieren. Weiterhin sind die Vorschriften im Arbeitsblatt W 345 vom Januar 1962, DVGW Regelwerk - Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen - einzuhalten und keine Verbindungen des Trinkwassernetzes zu anderen Rohrleitungen oder Abwasserleitungen zuzulassen.
- In diesem Zusammenhang sollte auf Grund des Alters der Trinkwasserleitungen (ca. 50 - 80 Jahre) parallel eine Erneuerung durchgeführt werden.
Durch diese Leitungen wird bzw. muß dann gewährleistet werden, daß Trinkwasser mit entsprechendem Druck und in ausreichender Menge zur Verfügung steht.
Außerdem wird nur mit der Erneuerung der Leitungen die Trinkwasserqualität gemäß Verordnung über Trinkwasser und über Wasser für Lebensmittelbetriebe (Trinkwasserverordnung - TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.12.1990 erhalten bleiben.
- In der kalten Jahreszeit kommt es bei Inversionswetterlagen zum Anstieg der Schadstoffkonzentrationen mit den bekannten Wirkungen auf die Gesundheit der Einwohner. Um eine Minimierung der Umweltbelastung zu erreichen, wird empfohlen, Neubauten mit emissionsarmen Heizungssystemen, wie Öl- bzw. Gasheizungen, auszustatten.
- Zur Freiflächengestaltung sollte ein Spielplatz auch im Ortsteil Athensleben eingeordnet werden. Bei Errichtung und Ausstattung von Spielplätzen sind Grundlagen und Hinweise zur Objektplanung der DIN 18034 "Spielplätze und Freiflächen zum Spielen" sowie der DIN 7926 "Kinderspielplätze" zu entnehmen.
- Bei der Anlage der Bungalowsiedlung und des Campingplatzes sollte die Kapazität so gewählt werden, daß sie in der Perspektive keine Überlastung in der Saison zur Folge hat. Dies würde nämlich bedeuten, daß sich die Wasserqualität des Badewassers verschlechtert.
Die vorhandene Seefläche - Schwimmbereich - läßt zu, daß etwa 2.000 - 3.000 Besucher täglich das Naherholungszentrum Löderburger See besuchen können.
Zu beachten ist außerdem, daß das Selbstreinigungsvermögen des Sees nicht in Mitleidenschaft gezogen werden darf.

- Für den Friedhof sind Erweiterungsflächen vorzuhalten und mit in die Planung einzubeziehen.

Beschluß:

Hinsichtlich der Wasserleitungen und des Naherholungsgebietes wird der Erläuterungsbericht ergänzt.
Die Flächendarstellungen werden beibehalten.

Begründung:

Aufgrund der Siedlungsgröße und der dörflichen Situation von Athensleben geht die Gemeinde davon aus, daß sich ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücksflächen bzw. im Nahbereich der Ortslage befinden.
Die im Flächennutzungsplan dargestellten Friedhofsflächen sind in ihren Flächenausweisungen für den Gemeindebedarf ausreichend. Falls erforderlich, wird über eine spätere Flächennutzungsplanänderung eine Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen sein.

Umweltamt - Untere Wasserbehörde

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Löderburg wurde im Juni 1991 wasserwirtschaftlich überprüft. Die hierzu am 21.06.1991 getroffenen schriftlichen Festlegungen und Auflagen haben bis auf nachfolgende Änderungen und Ergänzungen weiteren Bestand und sind somit einzuhalten.

Die im Pkt. 4 (Vorfluter und Oberflächengewässer) enthaltene Aussage hinsichtlich drei Gewässerkategorien ist nicht mehr zutreffend.
Gemäß Vorschaltgesetz zum Landeswassergesetz (S/A gibt es nur zwei Gewässerkategorien.
Ergänzend zu Pkt. 5 (überschwemmungsgebiete/Ausuferungsflächen) ist zu sagen, daß Ausnahmegenehmigungen für bauliche Veränderungen in Ausuferungsgebieten von der Oberen Wasserbehörde einzuholen sind.

Hierbei wäre z.B. die unter Pkt. 4.4 Seite 5, Absatz 3 im Flächennutzungsplan enthaltene Aussage hinsichtlich der Genehmigung eines neuen Standortes für den Sportplatz westlich der Bode antragspflichtig.

Kartenmaterial der festgesetzten Ausuferungsflächen liegt bei der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Staßfurt vor.

Beschluß:

Die Hinweise im Erläuterungsbericht werden ergänzt bzw. korrigiert.
Die Gemeinde Löderburg wird sich mit der Unteren Wasserbehörde in Verbindung setzen mit dem Ziel, die festgesetzten Ausuferungsflächen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.

Schulverwaltungsamt

Keine Bedenken.

Hinweis: Seite 12 - Die hier aufgeführten Schüler- und Klassenzahlen entsprechen nicht dem aktuellen Stand.

Grundschulen	135 Schüler in 8 Klassen
Sekundarschulen	166 Schüler in 9 Klassen
Gesamt	301 Schüler in 17 Klassen.

Beschluß:

Der Erläuterungsbericht wird berichtigt.

Straßenbau und Straßenverwaltung

Seitens der Abteilung Straßenbau/Straßenverwaltung bestehen zu o.g. Vorhaben grundsätzlich keine Einwände.

Nachstehende Hinweise bitten wir jedoch zu bedenken:

1. Die Weiterführung des Triftweges (Richtung Bode) würde sich als Erschließungsstichstraße anbieten.
2. Sämtliche Anbindungen an die LIIO 303 sind mit dem Straßenbauamt Halberstadt (derzeitiger Baulastträger) bzw. mit dem Landratsamt Staßfurt (da zukünftige Kreisstraße) abzustimmen.
3. Der geplante Boderadweg, dessen Bau in diesem Jahr beginnt, ist als überörtlicher Weg im Flächennutzungsplan einzuarbeiten.
4. Gleiches trifft für den bereits bestehenden Radweg zwischen Löderburg und Staßfurt, entlang der LIIO 303, zu.

Beschluß:

Die angesprochenen Radwege werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Bezüglich der Straßenanbindungen erfolgt ein Hinweis im Erläuterungsbericht.

Staatl. Amt für Umweltschutz Magdeburg, Stellungnahme vom 25.03.93

Grundlage der Stellungnahme bilden der Planentwurf, der Erläuterungsbericht, eine Ortsbesichtigung sowie ein Gespräch mit Herr Heidrich am 11.03.1993.

Gemäß §§ 1, 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 14.05.90 BGBl. I/880 sind Flächen so zu planen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden.

Gegen die beabsichtigte Nutzung der Plangebiete gibt es unter Beachtung nachfolgender Hinweise aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Löderburg und Thie

1. Im südöstlichen Teil der Gemeinde Löderburg ist an der Straße nach Neustaßfurt eine gemischte Baufläche ausgewiesen. Das genannte Plangebiet ist z.Zt. unbebaut. Bei gleichberechtigter Zulässigkeit von Wohnungen und Gewerbebetrieben im Sinne von § 6 BauNVO ist die Einhaltung notwendiger Abstände zwischen unterschiedlichen Nutzungen nicht gegeben. Erfahrungsgemäß ist das Planziel im Sinne von § 6 BauNVO durch Einzelgenehmigungen nicht sicherzustellen. Die Regel ist, daß vorwiegend Wohn- oder gewerbliche Nutzungen entstehen. Die Immissionsschutzbehörde zieht zur Beurteilung des Schutzanspruches den tatsächlich entstandenen Gebietstyp heran. Konflikte sind damit vorprogrammiert. Aus der Sicht des Immissionsschutzes empfehlen wir eine Neuentwicklung eines Mischgebietes entsprechend § 6 BauNVO in der verbindlichen Bauleitplanung nicht.

Wir empfehlen auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und der daraus resultierenden geringen Anpassungsmöglichkeiten die Darstellung als Wohnfläche. In der verbindlichen Bauleitplanung besteht dann die Möglichkeit dieses Gebietes als WA-Gebiet entspr. § 4 BauNVO zu entwickeln. Die Ansiedlung von u.a. nicht störenden Handwerksbetrieben bzw. ausnahmsweise Zulassung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ist innerhalb eines WA-Gebietes möglich. Mischgebietstypische Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe sollten in den vorhandenen gemischten Bauflächen bzw. in der neuen gewerblichen Baufläche in Neustaßfurt angesiedelt werden.

Ortsteil Lust

1. Die Ausweisung der Gemeindeflächen als gemischte Baufläche bei späterer Darstellung als Dorfgebiet entsprechend § 5 BauNVO in der verbindlichen Bauleitplanung entspricht den örtlichen Gegebenheiten.
2. Im Süden des Ortsteiles ist eine vorhandene Stallanlage als gemischte Baufläche überplant. Obwohl vorhandene landwirtschaftliche Betriebe Bestandsschutz genießen, ist eine Erweiterung auch auf Grund des ungenügenden Schutzabstandes zur nächsten Wohnbebauung (bei möglicher Halbierung des Schutzabstandes zum Dorfgebiet entspr. § 5 BauNVO) am gegebenen Standort problematisch. Generell kann bei einer Ausweisung der genannten Fläche als gemischte Baufläche das Heranziehen von schutzbedürftiger Wohnnutzung nicht prinzipiell verhindert werden. Entsprechend der zukünftigen Nutzung sollte die genannte Fläche als gewerbliche Baufläche bzw. bei landwirtschaftlicher Nutzung als unbeplante Fläche (vergl. § 35 BauGB) in der Flächennutzungsplanung (bei entsprechender Anpassung des landwirtschaftlichen Betriebes an die schutzbedürftige Umgebung) ausgewiesen werden. Von einer weiteren Verdichtung der Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe der eventuellen landw. Nutzung sollte dann abgesehen werden.

Ortsteil Athensleben

Die Ausweisung der Gemeindeflächen des Ortsteiles als gemischte Baufläche (in der verbindlichen Bauleitplanung als Dorfgebiet entspr. § 5 BauNVO entwickelbar) entspricht den örtlichen Gegebenheiten.

Neustaßfurt

Im Ortsteil Neustaßfurt ist eine starke Durchdringung unterschiedlicher Nutzungen (teilweise von sich gegenseitig stark beeinträchtigenden Nutzungen vorhanden). Die Planung sollte daher vordringlich auf eine langfristige Lösung vorhandener Gemengelagen ausgerichtet sein.

1. Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Nördlich anschließend befindet sich eine vorhandene Kleingartenanlage. Für derartige Anlagen ist entsprechend der DIN 18005, Anlage 1 ein Orientierungswert für den Lärmpegel von 55 dB(A) heranzuziehen. Bei nicht eingeschränkter gewerblicher Nutzung im Gewerbegebiet entsprechend den Möglichkeiten des § 8 BauNVO ist es möglich, daß der Orientierungswert der Kleingartenanlage erheblich überschritten wird. Ein Nutzungskonflikt ist gegeben.

Wir empfehlen in der verbindlichen Bauleitplanung das Gewerbegebiet auf einem Streifen von ca. 100 m zur Kleingartenanlage als eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen. Dieses eingeschränkte Gewerbegebiet ist durch ein Gebiet zu realisieren, in dem nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO und Wohnungen nur ausnahmsweise im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO integriert werden. Diese Gliederungsmöglichkeit durch den Planungsträger entspricht § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO.

2. Anschließend an die erwähnte Kleingartenanlage befindet sich eine gemischte Baufläche. An diese gemischte Baufläche schließt sich nordwestlich eine gewerbliche Baufläche an. Innerhalb dieser Baufläche sind gewerbliche Nutzungen (Spedition, Fahrzeughandel und Lagerwirtschaft mit Umschlagverkehr) eingelagert.

Im Grenzbereich zur gemischten Baufläche ist ähnlich wie im Punkt 1 zur Vermeidung von Immissionskonflikten ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu entwickeln.

3. Im nördlichen Teil der gewerblichen Baufläche sind Nutzungen enthalten, die industriegebietstypisch sind. Diese vorhandenen Nutzungen genießen Bestandsschutz. In räumlicher Nähe (östlich der Straße) befindet sich eine langgestreckte gemischte Baufläche mit eingelagerten Kleingärten. Auf einem Streifen von 100 m zu dieser gemischten Baufläche sollte das Gewerbegebiet zur Vermeidung von Immissionskonflikten ebenfalls in der unter Punkt 1 und 2 genannten Art eingeschränkt werden. Für vorhandene Anlagen ist entsprechend Punkt 4.1.1 der Entwicklungsleitlinien des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan beachtlich, daß bei Betriebserweiterungen Maßnahmen zum Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen sind. Bei Neuansiedlung

von gewerblichen Anlagen im Gewerbegebiet sollte eine Verschlechterung der vorhandenen Immissionssituation im Mischgebiet verhindert werden. Gegebenenfalls ist über ein Lärmschutzgutachten die Einhaltung der Orientierungswerte bzw. die nicht weitere Verschlechterung der Lärmsituation im Mischgebiet nachzuweisen.

Diese Stellungnahme gilt für die Belange der Luftreinhaltung und des Lärmschutzes. Sie verliert bei wesentlichen Änderungen der Planung ihre Gültigkeit.

Als Anlage übergeben wir Ihnen in der beigefügten Karte die Standorte von Meßstellen des gewässerkundlichen Landesmeßnetzes Sachsen-Anhalt. Beeinträchtigungen bzw. Beschädigungen der Meßstellen durch bauliche Maßnahmen sind nicht zulässig. Sollte eine körperliche Entfernung von Meßstellen unumgänglich sein, ist eine Benachrichtigung des StAU Magdeburg erforderlich, um die notwendigen Ersatzmaßnahmen abzustimmen.

Zur Wahrnehmung der Aufgaben des wasserrechtlichen Vollzuges ist die untere Wasserbehörde (Landkreis) bei der Bauleitplanung zu beteiligen.

Wir bitten Sie, uns nach Abschluß des Verfahrens einen bestätigten Flächennutzungsplan zuzusenden.

Beschluß:

Die Plandarstellungen werden beibehalten.

Die Altlastenstandorte sowie die Meßstellen werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Der Erläuterungsbericht wird zu den Themen Immissionsschutz und Altlasten ergänzt.

Begründung:

Im vorliegenden Bauleitplan werden Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt. Eine Differenzierung in Baugebiete erfolgt bei der Aufstellung von Bebauungsplänen oder Innenbereichssatzungen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden ggf. die Immissionsansprüche der einzelnen Baugebiete unter- und gegeneinander, evtl. unter Zuhilfenahme von schalltechnischen Gutachten, abzuwägen sein.

Energieversorgung Magdeburg, Stellungnahme vom 09.03.93

Dem vorliegenden Flächennutzungsplan stimmen wir zu.

Die bisher gemachten Erfahrungen bezüglich der Koordinierung entsprechender Maßnahmen veranlassen uns, Ihnen einige Hinweise zu geben.

Die Energieversorgung Magdeburg AG ist bereit, nach Abwägung der technischen Erfordernisse, innerhalb der Gemeinde ON-Freileitungstrassen (bei neu errichteten Leitungen bedarf es einer gesonderten Vereinbarung) im Zusam-

menhang mit kommunalen Maßnahmen zu verkabeln. Die im Konzessionsvertrag § 4 - Änderung der Versorgungslage - aufgezeigten Regelungen, sollten berücksichtigt werden. Dabei ist es wichtig, rechtzeitig zu erfahren, in welchen Bau- und Zeitabschnitten die Realisierung der Maßnahmen geplant ist.

Grund dafür sind die internen Planungszeiträume von 4 - 8 Kalenderwochen sowie der uns durch die Zulieferindustrie vorgegebene Materialbeschaffungszeitraum bis zu 26 Kalenderwochen.

Bei geplanten Neuanschlüssen sind uns nachfolgende Informationen zu übergeben:

- Antragsteller, Investor, u.a.
- Objektlage (Lageplan M 1 : 500 mit Angabe des Anschlußpunktes)
- Angabe über die an den Hausanschluß anzuschließende Kundenanlage
- Inbetriebnahmetermine neuer oder erweiterter Betriebsanlagen.

Beschluß:

Auf die Stellungnahme erfolgt ein Hinweis im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan.

MAWAG Staßfurt, Stellungnahme vom 11.03.93

Gegen den uns vorliegenden Planentwurf mit den vorgesehenen Ausweisungen gibt es aus unserer Sicht keine Bedenken.
Notwendige Erschließungsmaßnahmen trinkwasserseitig sind rechtzeitig mit uns abzustimmen.

Beschluß:

Auf die Stellungnahme erfolgt ein Hinweis im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan.

Straßenbauamt Halberstadt, Stellungnahme vom 16.03.93

Im Zuständigkeitsbereich des Straßenbauamtes werden die Landesstraßen LIO 71 und LIIO 303 berührt.

Bei der Fortschreibung der Bauleitplanung und der Realisierung der jeweiligen Komplexe und Objekte der Plangebiete sind folgende Gesetzlichkeiten zu beachten:

- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 08.08.1990, veröffentlicht im BGBl I 1990, S. 1714
- Bundesimmissionsschutzgesetz
- da z.Zt. noch kein Landesstraßengesetz für Sachsen-Anhalt vorliegt (Entwurf 12/91), sind durch die Festlegungen des Ministeriums für Wirtschaft, Technologie und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Abt. Verkehrs- und Straßenwesen, vom 18.06.1991, die Technischen Regel-

werte für Bundesfernstraßen sinngemäß auf die Landesstraßen des Landes Sachsen-Anhalt anzuwenden.

Die kommunalen Planungen stehen nicht im Widerspruch zu den Planungsobjekten des Straßenbauamtes.

Beschluß:

Auf die Stellungnahme erfolgt ein Hinweis im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan.

Reichsbahndirektion Halle, Stellungnahme vom 24.02.93

Keine Bedenken.

An den vorhandenen Güterzuggleisanlagen, die die Gemarkung Löderburg in den Ortsteilen Neu Staßfurt und Lust berühren, sind keine Ausbaumaßnahmen vorgesehen.

Bei Vorlage der Bebauungspläne zu den geplanten Erweiterungen von Gewerbegebieten in Neu Staßfurt werden wir ggf. unsere Aussagen konkretisieren.

Beschluß:

Bei der Erarbeitung von Bebauungsplänen wird die Reichsbahndirektion Halle als Träger öffentlicher Belange am Bauleitplanverfahren beteiligt werden.

Dt. Bundespost TELEKOM Magdeburg, Stellungnahme vom 22.02.93

Fristverlängerung erbeten.

Dt. Bundespost TELEKOM Magdeburg, Stellungnahme vom 24.03.93

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Wir bitten Sie, in den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan einen Hinweis aufzunehmen, daß bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen werden.

Über den Planbereich verlaufen 2 Richtfunkverbindungen der Deutschen Bundespost Telekom für den Fernmeldeverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe, die Sie der beigefügten Karte entnehmen können, darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkverbindungen nicht überschritten werden, um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen.

Beschluß:

Auf die Stellungnahme erfolgt ein Hinweis im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan. Die Richtfunkverbindungen werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Handwerkskammer Magdeburg, Eingang Stellungnahme vom 10.03.93

Nach eingehender Prüfung der eingesandten Unterlagen zu den o.g. Planentwürfen erklären wir, daß seitens der Handwerkskammer Magdeburg vorbehaltlich der geforderten Abstimmungen lt. Raumordnungsgesetz § 4 (5) sowie der Landes- und Gebietsentwicklungspläne Sachsen-Anhalt (entsprechend § 5 ROG) keine Bedenken bestehen.

Allgemeine Hinweise:

Bei der Planung und Installierung neuer Industrie- und Gewerbegebiete bitten wir generell, die infrastrukturellen Vorbereitungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung zukünftiger Konflikte sind bezügl. Grenzabstände oder evtl. Schutzmaßnahmen zwischen Bauflächen sich widersprechende Nutzungen in der Phase des Bebauungsplanes verbindliche Festschreibungen zu treffen. Bezüglich der Dimensionierung vorgesehener Gewerbegebiete sollte grundsätzlich eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgen.

Beschluß:

Auf die Stellungnahme erfolgt ein Hinweis im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan.

Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Magdeburg, Stellungnahme vom 24.03.93

Die ausgewiesene Gemarkung befindet sich gemäß Artikel II, Pkt. 22.1 des Vorschaltgesetzes zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt vom 02. Juni 1992 im Vorranggebiet für Landwirtschaft. Die Ackerzahlen bewegen sich zwischen 70 und 85 Bodenpunkten.

Der Flächenverbrauch sollte deshalb auf ein Minimum reduziert werden und darf nicht zur Gefährdung der Existenz landwirtschaftlicher Unternehmen führen.

Weiterhin weise ich Sie darauf hin, daß dem Amt mehrere Anträge auf Zusammenführung von Grund- und Gebäudeeigentum nach § 64 Landwirtschaftsanpassungsgesetz aus den Ortsteilen Lust und Athensleben vorliegen. Sie beziehen sich z.Zt. ausschließlich auf die von der ehemaligen LPG (T) Atzendorf genutzten Anlagen.

Weitere Hinweise und Bedenken bestehen seitens des Amtes nicht.

Beschluß:

Die Plandarstellungen werden beibehalten.

Begründung:

Die Gemeinde ist sich auf Grund der hohen Bodenpunkte ihrer Bedeutung für die Landwirtschaft bewußt. Die Flächenausweisungen beschränkten sich daher auf das erforderliche Minimum, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der unmittelbaren Nähe zu Staßfurt zu ermöglichen.

Die Existenz landwirtschaftlicher Betriebe ist durch den vorliegenden Flächennutzungsplan nicht gefährdet. Die Zuwegung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist gesichert.

Katasteramt Schönebeck, Stellungnahme vom 03.03.93

Zu o.g. Flächennutzungsplan gebe ich folgende Anregungen:

1. Ein Flächennutzungsplan wird in der Regel auf der Basis des topographischen Landeskartenwerkes hergestellt, meistens im Maßstab 1 : 10.000 oder 25.000. Er weist nicht den Inhalt des Liegenschaftskatasters nach, deren Kartengrundlage die Flurkarte ist. Daher entfällt die Richtigkeitsbescheinigung bezüglich des Inhalts des Liegenschaftskatasters und die Übertragbarkeit der neuen Grenzen in die Örtlichkeit. Diese Bescheinigung ist nur bei Erstellung von Bebauungsplänen erforderlich.
2. Alle topographischen Karten des Landeskartenwerkes unterliegen dem Urheberrecht.
Für die Erstellung des Flächennutzungsplanes gilt mit dem Antrag auf Top. Karten, das Einholen der Vervielfältigungserlaubnis und mit der Herausgabe deren Erteilung als erledigt.
Um eine weitere Verwendung durch Dritte auszuschließen, ist auf dem Flächennutzungsplan noch folgender Vermerk anzubringen.

Auszug aus der topographischen Karte 1 : 10.000 Blatt Ausgabejahr
Herausgeber Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung.

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern.
3. Bei der Verwendung von Topographischen Karten ist darauf zu achten, daß jeweils Karten der letzten Herausgabe verwendet werden.

Beschluß:

Die Hinweise des Katasteramtes werden bei der weiteren Planbearbeitung berücksichtigt.

Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt Magdeburg, Stellungnahme vom 25.03.93

Sie beantragtem beim Geologischen Landesamt Sachsen-Anhalt, Zweigstelle Magdeburg, eine Stellungnahme zum o.a. Plan.

Als Träger öffentlicher Belange gibt das Geologische Landesamt dazu eine Stellungnahme mit folgenden Schwerpunkten auf der Grundlage der Paragraphen 4, 5, 9 und 246a Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, BGBl II, S. 889, 1122 ab:

1. Regionale Stellung
2. Hydrogeologie und Grundwasserschutz
3. Lagerstättenhöflichkeit
4. Altastverdachtsflächen
5. Bebaubarkeitsbedingungen.

Die Interpretation der farbig dargestellten Flächen und Signaturen auf der als Anlage beigefügten Karte und Legende wollen Sie bitte selbst vornehmen. Eine Einschätzung von Einzelstandorten kann erst nach Vorliegen der konkreten Anforderungen erfolgen.

1. Regionale Stellung

Die Gemeinde Löderburg liegt im Bereich der südwestlichen Randsenke des Staßfurter Sattels. In dieser tertiären Randsenke kam es u.a. zur Ablagerung von Braunkohlen, die in der Vergangenheit Gegenstand des Bergbaus waren.

Oberflächlich anstehend sind überwiegend pleistozäne (Geschiebemergel, Sand, Löß) und holozäne (humose Abschlammungen, Flußaufschüttungen u.a. in den Niederungsgebieten von Bode und Marbe) Ablagerungen und vereinzelt tertiäre Bildungen (Septarienton unter Lößbedeckung).

Neben dem umgegangenen Braunkohlentief- und -tagebau spielte auch der Salzbergbau am Staßfurter Sattel eine große Rolle in der Gemeinde Löderburg, wie bereits aus der Stellungnahme des Bergamtes Staßfurt hervorgeht.

2. Hydrogeologie/Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet ist aus hydrogeologischer Sicht kompliziert aufgebaut. Durch den Braunkohlen- und Salzbergbau sind die hydrodynamischen und hydrochemischen Verhältnisse gestört (Gebiet mit Lagerstättenabbau).

Aufsteigende hochmineralisierte Tiefenwässer und der anthropogene Einfluß (Sodarückstandsteiche) haben ein teilweise versalzene Grundwasser in den oberen, quartären Schichten und versalzene Grundwasser in den tieferen Schichten zur Folge.

Eine Nutzung des Grundwassers im Planungsgebiet für eine öffentliche Trinkwasserversorgung scheidet aus.

3. Lagerstättenhöffigkeit

3.1 Tiefliegende nutzbare Bodenschätze

Tiefliegende nutzbare Bodenschätze, wie

- Kali/Salze

sind in der zu bewertenden Gemarkung Löderburg im Geologischen Landesamt Sachsen-Anhalt, Zweigstelle Magdeburg, registriert.

Bemerkungen:

Gewonnen wird Sole (NaCl) östlich Neu-Staßfurt. Die eingetragene Fläche ist als Bergwerkseigentum registriert (BWE-Nr. 55/90/879).

3.2 Oberflächennahe nutzbare Bodenschätze

Als oberflächennahe nutzbare Bodenschätze sind zu bezeichnen:

- Braunkohle
- Festgesteine
(Kalksteine, Schotter- und Splittrohstoffe, Dekosteine)
- Bindige Gesteine
(Tone und Tonsteine)
- Nichtbindige Lockergesteine
(Quarzsande, Kiese und Kiessande)
- Torf.

Von diesen Bodenschätzen sind in der Gemarkung Löderburg verbreitet:

- Braunkohle
- Kiessand.

Lage der Bodenschätze:

- Brk:
westlicher Teil der Gemarkung, Teilfeld Löderburg der Egelner Südmulde
- BWE-
Nr.352/90/969
- KS: östlich Lust und östlich Neu-Staßfurt
Im Bereich der Egelner Braunkohlenmulde sind weitflächig Kiessande verbreitet, jedoch im Rahmen der Rohstoffsicherung keine Höffigkeitsgebiete ausgehalten worden.

Nach dem derzeitigen geologischen Kenntnisstand werden die in der Anlage ausgewiesenen Lagerstätten/Höffigkeitsgebiete als

Lagerstätten 2. Ordnung eingestuft.

Es sind Vorräte von

- regionaler Bedeutung und

- lokaler Bedeutung

zu erwarten.

Die Bodenschätze sind vorerst als

- bergfreie Bodenschätze

zu bewerten.

4. Altlastenverdachtsflächen

Zu den Altlastenverdachtsflächen gehören Altablagerungen (Deponien u.ä.) sowie Altstandorte (vgl. Abfallgesetz LSA, § 29), die von der Gemeinde Löderburg bereits umfassen recherchiert wurden, wie den Eintragungen im FNP zu entnehmen ist.

Die im Altlastenkataster (herausgegeben vom Landesamt für Umweltschutz) registrierten Altlastverdachtsflächen sind zum Vergleich als Übersichtsliste beigefügt.

Bei einer geplanten Nachnutzung von Altstandorten sind im Regelfall Beweissicherungsuntersuchungen durchzuführen.

Für den Umgang mit zu schließenden und geschlossenen Hausmülldeponien (Altablagerungen) verweisen wir auf die entsprechenden Handlungsempfehlungen (Rd.-Erl. des MU vom 06.07.1992).

Bei Bedarf empfehlen wir Ihnen in diesen Fällen die Mitwirkung unserer Fachbehörde als Träger öffentlicher Belange bei der Erstbewertung des geol./hydrogeol. Untergrundes.

5. Bebaubarkeitsbedingungen

Zwei Hauptfaktoren beeinflussen die Bebaubarkeitsbedingungen im Gemeindeflurterritorium wesentlich.

Das sind einerseits die innerhalb der Niederungen anstehenden holozänen Ablagerungen, die für eine Bebauung nur bedingt bzw. nicht geeignet sind. Dabei handelt es sich im Zuge des Bodetales um Auelehm/-ton, der um 2,0 m Stärke aufweist und unter Mitwirkung des hohen Grundwasserstandes im Belastungsfall zu sehr starken Setzungen neigt.

Im Westen und Nordosten (Marbe-Graben) überdecken limnische Bildungen in Form von Moormergel, Mudden und lokal Torf mit Mächtigkeiten zwischen 1,0 und 2,0 m die pleistozänen Lockergesteine.

Andererseits sind Beeinflussungen der Geländeoberfläche durch den Staßfurt-Egelter Sattel nicht auszuschließen. Im Ergebnis der auf die Zecksteinschichten wirkenden Subrosion ist es im Top des Sattels zur Bildung eines Gips-hutes mit mehreren zehn Metern Mächtigkeit gekommen, der selbst Auslaugungsprozessen unterliegt.

Sich daraus entwickelnde Schwäche- und Auflockerungszonen bzw. Hohlräumen können sich durch die Lockergesteinsbedeckung bis zur Geländeoberfläche "durchpausen" (die Mächtigkeit dieser schwankt zwischen < 20 und > 100 Meter) und so zu Senkungen und Erdfällen führen.

Eine Überlagerung dieser natürlichen Subrosionsprozesse mit bergbaulichen Auswirkungen ist möglich.

Beschluß:

Hinsichtlich der Geologie wird der Erläuterungsbericht ergänzt.
Die Altlastverdachtsflächen werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Bergamt Staßfurt, Stellungnahme vom 22.04.93

Das Bergamt Staßfurt hat am 03.12.1991 bereits zum Flächennutzungsplan Löderburg Stellung genommen. In Ihren Textteil zum geänderten Flächennutzungsplan wurden die dort gemachten Aussagen zu den bergbaulichen Belangen eingearbeitet. Es sind unsererseits dazu keine Änderungen oder Ergänzungen zu machen.

Zu den Punkten 3 und 4 unserer Stellungnahme vom 03.12.1991 gibt es jedoch eine Änderung bzw. Ergänzung.

Wir hatten Ihnen mitgeteilt, daß im Fall des Bergwerkseigentumsfeldes Egelner Mulde Anpassungspflicht mit der Treuhandanstalt besteht. Durch Schreiben der Treuhandanstalt von 25.08.1992 bzw. 18.09.1992 ist uns bekannt, daß in den nächsten Jahrzehnten nicht mit einem Abbau der Braunkohle zu rechnen ist. Es wird in diesem Schreiben weiterhin mitgeteilt, daß gegen Bauvorhaben in diesem Gebiet von Seiten der Treuhandanstalt keine Bedenken bestehen.

Für das Erlaubnisfeld Kies/Sand Marbe wurde der Staßfurter Baubetriebe GmbH der Aufsuchungsbetriebsplan zugelassen. Die genannte GmbH ist somit berechtigt, im gesamten Feld Erkundungsarbeiten durchzuführen.

Beschluß:

Aufgrund der Hinweise des Bergamtes wird der Erläuterungsbericht ergänzt.

Landesamt für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt, Halle, Stellungnahme vom 18.03.93

Ihr Antrag betreffs Flächennutzungsplan ist im Landesamt eingegangen. Ich teile Ihnen mit, daß ich Ihren Antrag mit meiner Stellungnahme an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Staßfurt mit der Bitte um Kenntnisnahme bzw. Bearbeitung weiterleiten werde. Bei evtl. Rückfragen bitte ich darum, steht zuerst die Untere Denkmalschutzbehörde zu konsultieren.

Beschluß:

Die Untere Denkmalschutzbehörde ist am Bauleitplanverfahren beteiligt worden. Auf die Stellungnahme der Behörde erfolgt ein Hinweis im Erläuterungsbericht.

Landeshygieneinstitut Magdeburg, Stellungnahme vom 05.03.93

Sie übersandten uns mit Anschreiben Kartenmaterial und Erläuterungsbericht zum o.g. Vorhaben.

Bei der weiteren Vorbereitung und Realisierung sollten nachfolgende Hinweise Beachtung finden:

- Die Gesundheitsämter kommen mit der Einflußnahme auf die gesunde Wohnumwelt und das Stadt- bzw. Dorfklima, den in der "Verordnung über den öffentlichen Gesundheitsdienst und die Aufgaben der Gesundheitsämter in den Landkreisen und kreisfreien Städten" (GBl. Teil I Nr. 53 § 1 - 4) enthaltenen Aufgaben nach. Weiterhin obliegt ihnen laut Bundesseuchengesetz (BSeuchG §§ 11, 12) die Überwachung von Einrichtungen der Wasserversorgung als auch der Abwasserbeseitigung (u.a. Leitungssysteme).
Das Gesundheitsamt Staßfurt ist deshalb in die Planung und Ausführung einzubeziehen.
- Bei der Errichtung von Ver- und Entsorgungssystemen ist auf die Einhaltung der Vorschriften im Arbeitsblatt " 345 vom Januar 1962, DVGW Regelwerk "Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen" zu achten und es sind keine Verbindungen des Trinkwassernetzes zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen.
Entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz (§ 18 a "... ist Abwasser so zu beseitigen, daß das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird ...", das schließt die Vermeidung von Verunreinigungen des Bodens, Grund- und Oberflächenwassers mit ein. Es wird davon ausgegangen, daß ein Anschluß an eine zentrale Kläranlage zum nächstmöglichen Zeitpunkt angestrebt wird. Die Errichtung von Sammelgruben und Kleinkläranlagen als Zwischenlösung, sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen.
Sofern zur Weiterleitung der Abwässer Pumpstationen/Hebewerke erforderlich sind, ist der Standort auszuweisen und hinsichtlich des Schallschutzes der Nachweis nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zu führen.
- Geplante Handwerks- und Gewerbebetriebe haben den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu entsprechen. Demnach sind Immissionen zu vermeiden, "... die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen ..." (BlmSchG § 3, Abs. 1). Dabei sind auch mögliche Belästigungen durch Gerüche und Lärm zu berücksichtigen.
- Es sind deshalb sowohl die "Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft" und die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zur Beurteilung heranzuziehen. Um die Immissionsrichtwerte entsprechend der VDI-Richtlinie 2058 Blatt 1 einhalten zu können, ist es Voraussetzung, daß das Industrie- und Gewerbegebiet dem Stand der Lärmschutztechnik

entsprechend genutzt wird. Darunter sind nicht nur technische und organisatorische Maßnahmen an den Lärmquellen, sondern auch Gliederungen der Gebiete zueinander und innerhalb der Gebiete sowie weitere Maßnahmen zu verstehen.

- Abfälle sind nach § 2 Abs. 1 Abfallgesetz so zu entsorgen, "..., daß das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird, ...". Weiterhin heißt es in Absatz 2: "An die Entsorgung von Abfällen aus gewerblichen und sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder öffentlichen Einrichtungen, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge im besonderen Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten, sind zusätzlich Anforderungen zu stellen".
Da auch hierbei die gesundheitlichen Belange im Vordergrund stehen, ist das Gesundheitsamt zur Klärung von eventuellen Gesundheitsrisiken heranzuziehen. Folgende gesetzliche Grundlagen sind besonders relevant:
 - Abfallgesetz
 - Abfallbestimmungs-Verordnung (AbfBestV)
 - Abfall- und Reststoffüberwachungs-Verordnung (AbfRestÜberwV)
 - Reststoffbestimmungs-Verordnung (RestBestV).
- Bei den Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 15. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Baumaschinenlärm - VOM - 15. BImSchV) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, daß der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.
- Sofern ein Straßenausbau erfolgen soll, ist darauf zu achten, daß Belag aufgebracht wird, der einen geringen Abrieb aufweist, um eine erhöhte Staubentwicklung zu vermeiden.

Beschluß:

Die Hinweise des Landeshygieneinstituts sind in erster Linie bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten bzw. bei der baulichen Umsetzung. In diese Richtung erfolgt ein Hinweis im Erläuterungsbericht.

Staatl. Forstamt Schönebeck, Stellungnahme vom 11.03.93

Hierzu ist zu sagen, wir stimmen Ihrem Flächennutzungsplanentwurf grundsätzlich zu, weisen aber auf folgende Punkte hin: Die in Ihrer Gemarkung vorhandenen Waldungen und Holzungen sowie im Zuge der Flurneubegrünung angelegte Schutzpflanzungen dürfen weder bebaut noch durch Randbebauungen, Trassenführungen, u.ä. in Mitleidenschaft gezogen werden. Ausnahmsweise zu realisierende Nutzungsartenänderungen müssen durch uns genehmigt werden und werden dann mit Ersatzmaßnahmen belegt.

Beschluß:

Auf die Stellungnahme erfolgt ein Hinweis im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan.

NACHBARGEMEINDE:

Gemeinde Hecklingen, Stellungnahme vom 19.04.93

Der Bauausschuß der Stadt Hecklingen hat in seiner Beratung am 07.04.1993 den Entwurf des Flächennutzungsvertrag der Gemeinde Löderburg beraten. Die Stadt Hecklingen stimmt dem vorliegenden Entwurf prinzipiell zu. Zu der im Punkt 4.4 Freizeitplanungen aufgeführten Nutzung des "Löderburger Tagebaues" und der aufgezeigten Zusammenarbeit der Anliegergemeinden auf den Gebieten der Naherholung und des Tourismus bitten wir um, wenn schon vorhanden, konkrete Nutzungskonzepte.

Der Bauausschuß der Stadt Hecklingen und die Stadtverwaltung Hecklingen schlagen Ihnen vor, gemeinsam mit der Gemeinde Groß Börnecke kurzfristig eine Beratung zum Objekt "Löderburger Tagebau" und des weiteren Ausbaues des Objektes anzustreben.

Beschluß:

Die Gemeinde Löderburg wird sich, sobald konkrete Nutzungskonzepte vorliegen, mit den ebenfalls betroffenen Nachbargemeinden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

7.0 VERFAHRENSVERMERK

Der Erläuterungsbericht hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 23.02.1993 bis 24.03.1993 öffentlich ausgelegen.

Es wurde in der Sitzung am 15.07.1993 unter Berücksichtigung und Ein-
schluß der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren und deren Behand-
lung durch die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Löderburg
beschlossen.

Löderburg, den 28.9.93

Kubane
.....
(Bürgermeister)



ky
.....
(Gemeindedirektor)