



Landkreis Börde

Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Bereich Landrat
Amt für Kreisplanung

IIP Ingenieur Invest-Projekt GmbH
Westeregeln
Am Spielplatz 1
39448 Börde-Hakel OT Westeregeln

Ihr Zeichen/Nachricht vom:

32
EINGEGANGEN
01. Feb. 2022

Mein Zeichen/Nachricht vom:
2021-05463-bf

Datum:
28.01.2022

Sachbearbeiter/in:
Frau Frede
Haus / Raum:
3 / 315

Telefon / Telefax:
03904/72406246
03904/724056100

E-Mail:
birgit.frede@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Triftstraße 9-10
39387 Oschersleben

Bauleitplan: Bebauungsplan "Feuerwehrhaus mit Gemeindesaal" der Gemeinde Am Großen Bruch OT Wulferstedt
Beteiligung TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Plangeber: Gemeinde Am Großen Bruch OT Wulferstedt über
Verbandsgemeinde Westliche Börde
Marktstraße 7
39397 Gröningen

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Wulferstedt	7	32/10

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153
39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

**E-Mail-Adressen nur für formlose
Mitteilungen ohne elektronische
Signatur**

Sprechzeiten:
Di. 09:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 19:00 Uhr

Straßenverkehrsamt
(Kfz-Zulassung):
nur mit Online-Termin

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02

Deutsche Kreditbank
BIC: BYLADEM1001
IBAN: DE19 1203 0000 0000 7637 63

Im o. g. Planverfahren wurde der Landkreis Börde als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Folgende Unterlagen wurden eingereicht:

- Vorentwurf Planzeichnung Teil I, M 1:250 (vom 09.12.2021) einschl. Planzeichenerklärung und Teil II Textliche Festsetzungen
- Vorentwurf Begründung mit Umweltbericht (Stand: Dez. 2021)

Seitens des Landkreises wird mit folgenden Hinweisen und Anregungen Stellung genommen:

Amt für Kreisplanung

Regionalplanung

Stellungnahme der unteren Landesentwicklungsbehörde:

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen zu o.g. Vorentwurf wird durch die untere Landesentwicklungsbehörde auf der Grundlage des Runderlasses zur Zusammenarbeit der obersten Landesentwicklungsbehörde mit den unteren Landesentwicklungsbehörden im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (Rd.Erl. des MLV vom 1.11.2018 – 24-20002-01, veröffentlicht im MBl. LSA Nr. 41/2018 vom 10.12.2018) folgendes festgestellt:

1. Das Vorhaben wird nicht von den Festlegungen des Rd. Erl. erfasst. Die untere Landesentwicklungsbehörde geht somit von der Raumbedeutsamkeit des Vorhabens aus. Es besteht die Vorlagepflicht bei der Obersten Landesentwicklungsbehörde gemäß § 13 (1) LEntwG LSA zur landesplanerischen Abstimmung.
2. Unabhängig von der Feststellung der Raumbedeutsamkeit gemäß § 3 (1) Nr. ROG gilt jedoch das Anpassungsgebot des § 1(4) BauGB für alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl LSA Nr. 6/2011, S. 160) und die konkreten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg (beschlossen am 17.05.2006, genehmigt am 29.05.2006 und bekannt gemacht am 30.06.2006 (außer Teilplan Wind, der durch Urteil des BVerwG 2016 außer Kraft gesetzt wurde)) festgestellt.

Der Regionale Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg befindet sich zurzeit in Neuaufstellung.

Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten.

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203) ist der Antragsteller verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24), die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.

Zur Beachtung der in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung ist die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg einzuholen.

Begründung:

Mit den vorgelegten Unterlagen soll Planungsrecht zur Errichtung eines Feuerwehrhauses mit Gemeindesaal geschaffen werden. Das Vorhaben befindet sich am westlichen Rand des OT Wulferstedt, der Gemeinde Am Großen Bruch und umfasst eine Fläche von 3500 m².

Gemäß den Festlegungen des REP Magdeburg 2006 in seiner derzeit gültigen Fassung liegt das Vorhaben in, bzw. grenzt an folgende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete an:

- Vorranggebiet für Landwirtschaft „Teile des Nördlichen Harzvorlandes“ (5.3.2.1, Z, II)

Gemäß den Festlegungen des sich derzeit in Aufstellung befindlichen REP Magdeburg 2020 befindet sich das Vorhaben in, bzw. grenzt an folgende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete an:

- Vorranggebiet für Landwirtschaft „Teile des Nördlichen und Nordöstlichen Harzvorlandes“ (6.2.1, Z 105, V)

Aus Sicht der Unteren Landesentwicklungsbehörde bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei haben sich die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (Abs. 4). Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln

Die Gemeinde Am Großen Bruch beabsichtigt im OT Wulferstedt, wie oben bereits erwähnt, Planungsrecht für die Bebauung der betreffenden Fläche mit einem Feuerwehrgerätehaus mit Gemeindesaal zu schaffen. Als Baugebietsfläche soll ein Gewerbegebiet festgelegt werden.

Nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gehört ein Feuerwehrgerätehaus unter Verwaltungsgebäude zu den allgemein zulässigen Anlagen.

Der Gemeindesaal kann u.a. nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise als eine Anlage für kulturelle Zwecke zulässig sein, unabhängig davon, ob sie als Gewerbebetrieb, d.h. gewerblich, oder als öffentliche oder gemeinnützige Einrichtung betrieben wird.

Hinsichtlich der befürchteten immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen für das östlich angrenzende Plangebiet Wohnbebauung „Neue Reihe/ Neuer Hof“ wird auf die Stellungnahme des SG Immissionsschutz verwiesen.

Der fortgeltende Flächennutzungsplan (FNP) von Wulferstedt aus dem Jahr 1993 stellt das Plangebiet auch größtenteils als Gewerbefläche dar.

Bauordnungsamt/ SG Bauaufsicht, Brandschutz

Keine Hinweise bzw. Bedenken

Rechtsamt/ SG Ordnung und Sicherheit

Für das o.g. Flurstück wurde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt.

Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen.

Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, ist der Plangeber auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 8/2015, S. 167 ff.) hinzuweisen.

Der B-Plan ist durch den Bereich Kampfmittel zu ergänzen.

Amt für Straßenbau- und Unterhaltung

Die Kreisstraße K 1363 grenzt an das Plangebiet, eine Berührung der Belange des Amtes als Baulastträger der Kreisstraßen ist im Bereich der Kreisstraße gegeben.

Der Landkreis Börde, Eigenbetrieb Straßenbau und -unterhaltung als Straßenbaulastträger für Kreisstraßen ist für bauliche Anlagen an Kreisstraßen nach § 24 StrG LSA zustimmungspflichtig. Die Anbauverbotszone von 20 m ab dem äußeren Rand der Fahrbahnkante ist einzuhalten.

Wie im Punkt 6 Erschließung der Begründung B-Planes erläutert, ist eine Grundstücksanbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz (K 1363) notwendig.

Nach § 22 StrG LSA in Verbindung mit §18 StrG LSA ist eine Sondernutzungserlaubnis vom Amt für Straßenbau und -unterhaltung für die Zufahrt erforderlich.

Zum Anbindungspunkt an die Kreisstraße ist ein detaillierter aussagefähiger Lageplan einzureichen (Aufbau, Radien, Sichtfelder), Gewährleistung der ungestörten Funktionsfähigkeit der Straßenentwässerung und Verbot der Grundstücksentwässerung im Bereich der Fahrbahn.

Alle Belange betreffend die Kreisstraße sind mit dem Amt für Straßenbau und -unterhaltung abzustimmen.

Straßenverkehrsamt

Zur Erschließung der Zufahrten ist eine Sondernutzung beim Amt für Straßenbau und -unterhaltung zu stellen.

Natur- und Umweltamt

SG Abfallüberwachung

Die im Umweltbericht zum Schutzgut Boden dargestellten Auswirkungen der Planung erfassen nicht vollumfänglich die Konsequenzen, welche sich aus dem Eingriff ergeben.

Durch eine Bodenversiegelung kann der Boden seine natürlichen Bodenfunktionen in der Regel nicht mehr wahrnehmen. Dieser Funktionsverlust ist mithin regelmäßig irreversibel. Die Darstellung als bloße Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit relativiert die tatsächliche Auswirkung und führt zu der im Ergebnis dargestellten Einstufung als Umweltauswirkung mittlerer Erheblichkeit.

Der irreversible Verlust der natürlichen Bodenfunktionen ist als Umweltauswirkung hoher Erheblichkeit anzusehen.

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Fläche, Pflanzen und Tiere sowie Wasser, sind im Entwurf hinreichend erwähnt. Vermeidungs- beziehungsweise Minderungsoptionen für die prognostizierten Auswirkungen werden nur vereinzelt angeführt.

Mithin schließt die beabsichtigte Nutzung möglicherweise einige dieser Optionen aus, eine Auseinandersetzung mit der Thematik sowie mit möglichen Planungsalternativen wird hierdurch nicht überflüssig.

Zusammenfassend und im Hinblick auf die Notwendigkeit der dargestellten Planung für die Gemeinde steht dem Vorhaben zum derzeitigen Planungsstand aus bodenschutzrechtlicher Sicht zwar nichts grundsätzlich entgegen. Die o.g. Aspekte sollten aber bei der weiteren Bearbeitung des Entwurfs Berücksichtigung finden, weil eine ordnungsgemäße Abwägung der Interessen nur im Bewusstsein aller zu berücksichtigenden Aspekte erfolgen kann.

Redaktionelle Hinweise:

1. Auf Seite 18 werden oben die zu erwartenden Umweltauswirkungen dargestellt. Eine minimale Flächenversiegelung mit geringen Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt lässt sich mit dem geplanten Vorhaben nicht vereinbaren. Eine reellere Formulierung dieser Umweltauswirkung wäre angezeigt.
2. Auf Seite 19 wird im Pkt. Altlasten der Altmarkkreis Salzwedel genannt. Hier sollte die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Börde Verwendung finden.

SG Naturschutz und Forsten

Das Bauvorhaben auf dem Flurstück 32/10 in der Flur 7 der Gemarkung Wulferstedt soll mit dem geplanten Bebauungsplan "Feuerwehrhaus mit Gemeindesaal" umgesetzt werden.

Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (UNB) zum Bauvorhaben im Verfahren der 1. Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt:

Im Verfahren der Bauleitplanung sind die natur- und artenschutzrechtlichen Forderungen zum Bauvorhaben mit dem Umweltbericht (Anlage 1 gemäß BauGB) vollständig zu bearbeiten. Die Ergebnisse der naturschutzrechtlichen Eingriffsbearbeitung mit dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt nach den §§ 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), in der zuletzt gültigen Fassung, und die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung nach den §§ 39 und 44 BNatSchG im Umweltbericht sind zum Bauvorhaben nach § 9 BauGB als Festsetzungen der Satzung zu bearbeiten, zu beschließen und umzusetzen.

Auf dem Lößboden der betroffenen Ackerfläche ist der Feldhamsterschutz oder der Schutz der Bodenbrüter im Sinne des § 44 BNatSchG zu gewährleisten.

Hinweis:

Das Bauvorhaben auf dem Flurstück 32/10 in der Flur 7 der Gemarkung Wulferstedt ist nicht im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Großes Bruch / Aueniederung", nicht im Naturschutzgebiet (NSG) und nicht im FFH-Gebiet "Großes Bruch" vorgesehen. Das geplante Bauvorhaben auf dem Flurstück 32/10 in der Flur 7 der Gemarkung Wulferstedt kann außerhalb von den genannten Schutzgebieten nach den naturschutzrechtlichen Bestimmungen ermöglicht werden.

SG Immissionsschutz**Ergebnis: negativ**

Es bestehen teilweise immissionsschutzrechtliche Bedenken.

1. *Gemeindesaal für Karneval, Familienfeiern:*

Der Betrieb eines Saales für Feiern angrenzend an das allgemeine Wohngebiet ist in der vorliegenden Form aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht vertretbar. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen lässt sich nicht verlässlich abschätzen, dass das geplante Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorruft.

1.1 *Allgemeines:*

Die o. g. Nutzung des Saales ist hinsichtlich ihrer Zumutbarkeit und Umgebungsverträglichkeit gebietsbezogen nicht nur baurechtlich an BauNVO und BauGB zu messen, sondern das Vorhaben stellt außerdem eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des BImSchG dar. Diese ist so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen sind nach § 3 (1) BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Direkt angrenzend an die geplante Fläche befindet sich das allgemeine Wohngebiet B-Plan „Neue Reihe/ Neuer Hof“. Hier sind neun Bauplätze vorgesehen.

Hier erweisen sich bei Veranstaltungen die Handlungen im Freien, wie Rauchen, Erzählen, Lachen, Rufen, An- und Abfahrt als nicht regelbar. Verhaltensbezogene Außengeräusche, verursacht durch die sich im Freien aufhaltenden Gäste, sind durch den Betreiber des Gemeindesaals nicht beeinflussbar.

Immissionen, die ihre Grundlage in den Lebensäußerungen von Menschen haben, sind erfahrungsgemäß besonders laut und informationshaltig und können daher als besonders störend empfunden werden. Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der besonderen Lästigkeit der von der Benutzung von Außenbereichen ausgehenden Geräusche, bestimmt sich deren Zumutbarkeit nicht nur durch die Lautstärke, sondern durch die Eigenart der Lärmemissionen.

Zu unterteilen wäre nach „lauten“ und „leisen“ Veranstaltungen. Sicher wären einige Veranstaltungen, wie Kaffeekränzchen für die ältere Generation, Sportkurse, Gemeinderatssitzung möglich, jedoch würde das nicht alle Planungen der Gemeinde einbeziehen.

Gemessen an diesen Grundsätzen lässt eine Betriebszeit des Saales vor allem ab 20:00 Uhr (störepfindlich) und nach 22:00 Uhr (Nachtzeit) erhebliche Nachteile oder Belästigungen und damit unzumutbare Lärmbelästigungen für die Nachbarn befürchten. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in dem allgemeinen Wohngebiet ist bei Feiern üblicherweise nicht möglich.

Allgemeine Wohngebiete haben einen Anspruch darauf, von allen Immissionen freigehalten zu werden, die ein ruhiges und gesundes Wohnen stören, beeinträchtigen oder erheblich belästigen können. Im allgemeinen Wohngebiet ist der Schutz der Wohnruhe in hohem Maße sicherzustellen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass beim Betrieb des Saales insbesondere bei privaten Feiern, bei Karneval-, Schützenfest und dgl. die angrenzende Wohnbebauung sowohl während der Tagzeit als auch der Nachtzeit erheblichen Lärmbelastigungen und damit schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt ist. Das nachbarschützende Rücksichtnahmegebot würde damit verletzt.

1.2 Schalltechnisches Gutachten vom 19.11.2021:

- Der Saal wird für Veranstaltungen mit bis zu 200 Personen geplant.

Jedoch wurden keine Stellplätze vorgesehen.

Diese sollen durch die Gemeinde „an einem alternativen Standort angeboten werden und ggf. im Rahmen einer separaten schalltechnischen Untersuchung betrachtet werden“.

Das ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht zu vertreten. Konflikte sind im Rahmen des B-Plan-Verfahrens zu lösen.

Schon das Baurecht fordert: Werden bauliche Anlagen errichtet, bei denen ein Zugangs- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen.

Der mit dem Vorhaben verbundene Verkehr ist in die Berechnung einzubeziehen (Zu- und Abgangsverkehr, Türeenschlagen, Kommunikationsgeräusche auf dem Weg zu den Fahrzeugen, Impulshaltigkeit der Geräusche).

Der Nachweis und die schalltechnische Beurteilung der notwendigen Stellplätze ist im B-Plan-Verfahren zu erbringen.

- Ein mittlerer Innenpegel von 90 dB(A) müsste die Geräusche der Gäste und die der Musikanlage erfassen. Die Musikanlage wurde aber bereits mit einem Schalleistungspegel von 90 dB(A) berechnet. Hinzu kommen die Geräusche der 200 Personen. Die Musikanlage muss mit einem Limiter versehen werden.

- Der Raucherplatz für 30 Personen im Freien soll an der Westfassade angeordnet werden. Es gibt eine Tür an der Ostfassade, die nach 22:00 Uhr nicht geöffnet werden darf. Das ist unrealistisch, da die Gäste nicht eingeschlossen werden können. Eine zweite Tür ist als Schallquelle nicht angegeben.

Die Annahme, dass sich die Raucher nur am Raucherplatz aufhalten ist lebensfremd und nicht kontrollierbar. Hier ist eine praktikable Lösung zu suchen.

- Fenster: Das erforderliche Bauschalldämmmaß ist nur wirksam, wenn die Fenster geschlossen sind. Somit ist das Öffnen der Fenster bei Veranstaltungen nicht gestattet.

Aus dem Gutachten geht hervor: „Fenster und Türen an der Ostfassade des Gemeindesaals müssen während der Veranstaltungen im Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) geschlossen bleiben“.

Das jedoch ist völlig illusorisch, nicht kontrollierbar und setzt voraus, dass es noch eine weitere Tür gibt. Eine weitere Tür ist als Schallquelle jedoch nicht vermerkt.

Sollte jedoch das Lüften über die geöffneten Fenster an den übrigen Fassadenseiten erfolgen, sind die Ansätze im Gutachten zu ergänzen (Rw = 0 bzw. 15 dB(A) Türen-Fenster offen bzw. gekippt).

- Ohne ein Öffnen der Fenster, wäre ab 22:00 Uhr zwingend eine Lüftungsanlage erforderlich, um die notwendige Be- und Entlüftung des Saales mit 200 Personen gewährleisten zu können. Dazu sollte auch die Stellungnahme des Gesundheitsamtes eingeholt werden.

Eine Lüftungsanlage stellt dann eine Emissionsquelle dar, die in die gutachterliche Betrachtung miteinzubeziehen ist. Dazu ist das Gutachten zu ergänzen.

- Tieffrequente Geräusche:

Das mögliche Einwirken von tieffrequenten Geräuschen auf die Wohnbebauung wurde nicht untersucht.

Aussage im Gutachten: „...liegen keine belastbaren Daten zu Geräuschquellen ... vor. Hinweise auf das Vorhandensein solcher Geräuschanteile können somit nicht festgestellt werden.“

Da es sich um eine Prognose handelt, wäre eine Untersuchung durchaus möglich. Hier sind die Schalldämmmaße auch hinsichtlich des tieffrequenten Bereiches zu ermitteln.

1.3. Feuerwehrgerätehaus mit Übungsplatz:

Gegen ein Feuerwehrgerätehaus mit Übungsplatz bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Feuerwehren gelten als Anlagen zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Entsprechend der Nutzung des geplanten Vorhabens wird es zu Einsätzen kommen, welche nicht in Anlehnung an die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu beurteilen sind.

Bei der Beurteilung einer Feuerwehr handelt es sich um einen Sonderfall nach TA Lärm Nr. 3.2.2. Die Geräusche beim Einsatz sind nach TA Lärm Nr. 7.1 als Notsituationen von einer immissionsschutzrechtlichen Betrachtung ausgenommen. In diesem Fall gilt das Gebot, die Geräuschbelastung für die Anwohner im unmittelbaren Umfeld der Feuer- und Rettungswache so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot). Im Vordergrund der Tätigkeit einer Feuerwache stehen der Schutz von Leib und Leben der Bevölkerung und damit soziale bzw. gesundheitliche Zwecke. Betroffen sei somit der Bereich der Daseinsvorsorge und Daseinsfürsorge.

Da es sich hier um Einsätze zum Schutz der Zivilbevölkerung handelt, die von sehr hohem öffentlichem Interesse sind, sind die Geräuschbelastungen dem Einzelnen eher zuzumuten als eine vergleichbare Belastung von einem privaten Gewerbebetrieb.

1.4 Gemeindesaal für Versammlungen, Wahlen, Gymnastikgruppen bis 22:00 Uhr:

Es bestehen keine Bedenken.

Dabei sollte bedacht werden, dass die Nutzung bis 22.00 Uhr voraussetzt, dass auch das Außen Gelände dann nicht mehr genutzt wird (Stellplätze).

1.5 Planzeichnung mit Textlichen Festsetzungen:

Die Textliche Festsetzung 5: Außenbauteile

„Für die Fenster der Ostfassade ist Dreifach-Isolierglas zu verwenden“ erfüllt nicht den angedachten Schallschutz, wenn die Fenster zum Lüften geöffnet werden.

Die textliche Festsetzung zur Festlegung des Schallschutzes setzt nicht die erforderlichen Bau-schalldämmmaße R_w fest.

Es fehlt das Schalldämmmaß für die Tür (Ostfassade) in der textlichen Festsetzung.

Es fehlt das Schalldämmmaß für die Fenster der Südfassade und der Westfassade.

1.6. Begründung und Umweltbericht:

Der Umweltbericht hat nicht die schädlichen Umwelteinwirkungen ermittelt und bewertet.

SG Wasserwirtschaft

Abwasser:

Abwasserbeseitigungspflichtig für die Gemeinde Am Großen Bruch OT Wulferstedt ist der Trink- und Abwasserverband (TAV) Börde.

Das auf dem Grundstück anfallende Abwasser ist durch den Verfügungsberechtigten für das Grundstück dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überlassen.

Das Schmutzwasser (soziales und sanitäres Abwasser) ist grundsätzlich getrennt vom Niederschlagswasser abzuführen.

Die Abwasserbeseitigung (soziales und sanitäres Abwasser) ist über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation des TAV Börde vorzunehmen.

Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept ist in der Straße Neue Reihe bis ca. 50 m vor dem Plangebiet ein öffentlicher Schmutzwasserkanal vorhanden. Eine Erschließung ist möglich.

Die Erschließung ist mit dem TAV Börde abzuklären.

Einleitungsbedingungen werden durch den TAV Börde festgelegt (auch in Bezug auf die Vorbehandlungsanlagen).

Sofern zutreffend ist für die Einleitung von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleitung) eine Genehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich, wenn an das Abwasser in der Abwasserverordnung Anforderungen für den Ort des Anfalls des Abwassers oder seiner Vermischung festgelegt sind oder wenn für das Abwasser in den nach §7 der Abwasserverordnung fortgeltenden Vorschriften Anforderungen nach dem Stand der Technik gestellt werden.

Gemäß § 1 IndEinVO ist grundsätzlich für die Einleitung von mineralölhaltigen Abwasser (Anhang 49 AbwV) aus Betriebstätten, in denen dieses Abwasser bei der Entkonservierung, Reinigung, Instandhaltung, Instandsetzung sowie Verwertung von Fahrzeugen und Fahrzeugteilen regelmäßig anfällt, in öffentliche Abwasseranlagen eine Anzeigebestätigung der unteren Wasserbehörde erforderlich, wenn eine Anlage (Abscheider) verwendet wird, die eine Zulassung im Sinne des jeweiligen Anhangs der Abwasserverordnung zum Zeitpunkt des Einbaus besitzt.

Niederschlagswasser:

Keine Einwände

Trinkwasser/Grundwasser:

Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Ergebnis Wasserbau:

Aus wasserbaulicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan "Feuerwehrhaus mit Gemeindegaststätte" der Gemeinde Am Großen Bruch OT Wulferstedt keine Bedenken.

Das Vorhabensgebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften.

im Auftrag


A. Dippe
Amtsleiterin