

**Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße", 1. Änderung,**

**Stadt Schönebeck (Elbe)**

**in der Fassung vom 12.12.2025**

---

**STADT SCHÖNEBECK (ELBE)**

**ACF-FLÄCHE MAGDEBURGER STRAÙE**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 38**

**1. ÄÄNDERUNG**

**mit örtlicher Bauvorschrift**

**(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 BauO LSA)**

**Verfahren gem. § 10 Abs. 3 BauGB**

**BEKANNTMACHUNG**

---

**12.12.2025**



<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>I. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>4</b>
<b>1. NOTWENDIGKEIT DER PLANÄNDERUNG – ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>4</b>
<b>2. AUFSTELLUNGSVERFAHREN</b>	<b>6</b>
<b>3. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>9</b>
<b>3.1 Lage im Stadtgebiet</b>	<b>9</b>
<b>3.2 Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>9</b>
<b>4. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b>	<b>10</b>
<b>4.1 Übergeordnete Planungen</b>	<b>11</b>
<b>4.1.1 Landesentwicklungsplan</b>	<b>11</b>
<b>4.1.2 Regionaler Entwicklungsplan</b>	<b>12</b>
<b>4.1.3 Flächennutzungsplan</b>	<b>13</b>
<b>4.1.4 Stadtentwicklungs- und Einzelhandelskonzept</b>	<b>14</b>
<b>4.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>14</b>
<b>5. ÄNDERUNGSÜBERSICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 38 "ACF-FLÄCHE MAGDEBURGER STRAßE" – 1. ÄNDERUNG</b>	<b>15</b>
<b>5.1 Planungsalternativen</b>	<b>17</b>
<b>6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>18</b>
<b>6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>18</b>
<b>6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>24</b>
<b>6.3 Nebenanlagen</b>	<b>26</b>
<b>6.4 Verkehrsflächen</b>	<b>28</b>
<b>6.5 Grünflächen</b>	<b>30</b>
<b>6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Landesrecht</b>	<b>31</b>
<b>7. STADTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG</b>	<b>31</b>
<b>7.1 Trinkwasserversorgung</b>	<b>32</b>
<b>7.2 Abwasser</b>	<b>32</b>
<b>7.3 Elektroenergieversorgung</b>	<b>33</b>
<b>7.4 Telekommunikation</b>	<b>33</b>
<b>7.5 Gasversorgung</b>	<b>34</b>
<b>7.6 Niederschlagswasser</b>	<b>34</b>
<b>7.7 Abfallentsorgung</b>	<b>36</b>
<b>8. BRANDSCHUTZ</b>	<b>38</b>
<b>9. ALTLASTEN/ABLÄGERUNGEN</b>	<b>40</b>
<b>10. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>41</b>

11.	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	42
12.	<b>BAUGRUND, BERGBAU</b>	45
13.	<b>KAMPFMITTEL</b>	48
14.	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	48
15.	<b>BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</b>	49
15.1	Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	49
15.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	49
15.3	Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen	49
15.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	50
16.	<b>MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	50
II	<b>ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG/UMWELTBERICHT</b>	51
1.	<b>EINLEITUNG, GRUNDLAGEN</b>	51
1.1	Wichtigste Ziele des Bebauungsplanes, Rahmenbedingungen	51
1.2	Darstellung und Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	52
2.	<b>BESTANDSAUFGNAHME, ENTWICKLUNGSPROGNOSEN UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	53
2.1	Derzeitiger Umweltzustand, vorhandene Nutzungen	53
2.2	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	54
2.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes (Zustand der Schutzgüter vor / nach Durchführung der Planung)	54
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	63
2.5	Andere Planungsmöglichkeiten	66
3.	<b>BILANZIERUNG</b>	67
4.	<b>ZUSATZANGABEN</b>	69
4.1	Verwendete Verfahren, Schwierigkeiten, Kenntnislücken	69
4.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	69
5.	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	70
6.	<b>QUELLENANGABEN</b>	71
III.	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	73

## I. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 1. NOTWENDIGKEIT DER PLANÄNDERUNG – ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung von gewerblich-industriell zu nutzenden Bauflächen am Altstandort des Industrieparks West der Stadt Schönebeck (Elbe) besteht die Notwendigkeit, den im Jahr 2000 zur Rechtskraft gebrachten Bebauungsplan Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" in seinem südlichen Bereich zu ändern. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Zielstellungen in Form von Festsetzungen zu Verkehrsflächen, Baufeldern und weiteren Maßzahlen zur Steuerung der baulichen Nutzung erschweren gegenwärtig über Gebühr die Ansiedlung von gewerblichen Unternehmen unter zeitgemäßen Rahmenbedingungen mit ihren Anforderungen an die Grundstücksnutzung. Insbesondere sind es Anforderungen, die darauf zielen, größere, zusammenhängende Flächen flexibel nutzbar bereitstellen zu können.

Die gewerblichen Flächen im Umfeld sind gut ausgelastet bzw. befinden sich in fortgeschrittenen Vermarktungsstadien oder sind auf spezielle Vorhaben zugeschnitten, sodass keine nennenswerten Flächenreserven in entsprechender Größenordnung für eine gewerblich-industrielle Nutzung zur Verfügung stehen und die Stadt Schönebeck (Elbe) einen erheblichen "Nachfragedruck" verfügt. Letzterer ist sicherlich auch im Zusammenhang mit der Diskussion um die Intel-Ansiedlung in Magdeburg zu sehen, jedoch nicht ausschließlich dahingehend zu begreifen.

Der Standort des Änderungsbereiches ist hinsichtlich seiner Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu leistungsfähigen Verkehrswegen und der hierdurch bestehenden Verknüpfung mit dem überörtlichen Verkehrsnetz für gewerbliche Nutzungen gut geeignet. Das Entwicklungspotenzial ist mit Blick auf die Lagegunst dergestalt, dass der Standort insbesondere durch Unternehmen des Logistikgewerbes voraussichtlich gut angenommen wird und im Ergebnis der in der Vergangenheit durchgeführten Erschließungsmaßnahmen zügig bebaut werden dürfte. Der Industriepark West als landesbedeutsame Gewerbefläche findet seine Entsprechung im Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe), worauf der vorliegende Änderungskontext Bezug nimmt. Neben der Entwicklungsmöglichkeit aus dem Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) steht die 1. Änderung auch im Einklang mit der aktuellen Fortschreibung des städtischen Einzelhandelskonzeptes.

Zusätzlich zu den bereits erfolgten Erschließungsmaßnahmen soll die Möglichkeit einer autarken Stromversorgung der im Plangebiet anzusiedelnden Unternehmen aus erneuerbaren Energien gesichert werden. Im Zusammenhang mit der Schaffung von Produktionskapazitäten und guten Voraussetzungen für Logistikdienstleistungen ist der Standort für Dachflächenphotovoltaikanlagen mit der Einspeisemöglichkeit nicht für den Eigenbedarf erzeugten Stroms in das Umspannwerk östlich der Magdeburger Straße sehr attraktiv.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" wird ein den Anforderungen des Marktes gerecht werdender Gewerbestandort entwickelt, von dem die Stadt Schönebeck (Elbe) eine weitere Stärkung ihres Wirtschaftsstandortes mit Landesbedeutung erwartet. In diesem Planungskontext kooperiert die Stadt Schönebeck (Elbe) mit einem gewerblich tätigen Entwicklungsträger, der bereit und in der Lage ist, die erforderlichen Erschließungsrahmenbedingungen für die Standortentwicklung zu bewältigen.

Das Plangebiet der 1. Änderung wird auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes weiterhin als sogenannte Angebotsplanung entwickelt. Die innere Erschließung und Flächenaufteilung erfolgt dabei nunmehr, wie o. g., in Zusammenarbeit mit einem mit der Stadt kooperierenden Entwicklungsträger. Die Entwicklung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" bedeutet eine wirtschaftliche Stärkung des regional- bzw. landesbedeutsamen Standortes in der Stadt Schönebeck (Elbe) und ist mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze verbunden. Die Belange der Wirtschaft in Verbindung mit Investitionen in Erschließung und Infrastruktur sowie durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben stehen für die Stadt Schönebeck (Elbe) somit weiterhin im Vordergrund, bei ihrem Agieren zur Verwirklichung der hiesigen Bauleitplanung.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Anliegen der Stadt Schönebeck (Elbe) ist es damit, im Ergebnis der Änderungen im Bebauungsplan Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" die Entwicklungsrahmenbedingungen für die gewerbliche Nutzung entsprechend den bestehenden Anforderungen abzusichern. Entsprechend des geltenden Planungsrechts ist die von der Stadt beabsichtigte Form des Angebotes für bauliche Nutzungen am vorliegenden Standort nicht zulässig. Aus diesem Grund ist die Durchführung des Bebauungsplanänderungsverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangeltungsbereich wurden bereits Investitionen im Hinblick auf die Erschließung und Vermarktung des Standortes getätigt. D. h., es erfolgten Ansiedlungen von Gewerbeunternehmen auf den zur Verfügung stehenden Flächen entsprechend der bestehenden Baurechte. Für deren Nachbarschaft sollen im hiesigen Änderungsbereich die Inhalte des Bebauungsplanes dahingehend angepasst werden, dass sie an aktuelle Ansiedlungsrahmenbedingungen angepasst und somit bauplanungsrechtlich gesichert zur Verfügung stehen. Die dementsprechenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes sollen hierzu in Einklang mit allen sonstigen zu berücksichtigenden Belangen gebracht werden.

Die Änderung wird damit insbesondere auch erforderlich, da gegenwärtig die Baufelder der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete durch Verkehrsflächen zergliedert, der gewollten gewerblichen Entwicklung entgegenstehen und nachgefragte Bauvorhaben sich somit nicht in Gänze verwirklichen lassen

würden. Gleiches gilt für die mangelnde Flexibilität in Bezug zu den immissionsrechtlichen Regelungsinhalten des Bebauungsplanes. Resultierend ist eine Änderung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundstücksflächen im südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" notwendig.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich in großen Teilen um einen gegenwärtig noch landwirtschaftlich geprägten Bereich. Jedoch besteht hier bereits Baurecht gemäß § 30 BauGB. Dieser Sachverhalt ist im Zusammenhang mit der Fortschreibung der seinerzeit für den Bebauungsplan festgesetzten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der 1. Änderung erforderlich aufzugreifen. Gegebenenfalls erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen erfolgen im notwendigen Umfang im Zusammenhang mit der sukzessiven Nutzung als Gewerbestandort.

Fachgutachten zusätzlicher Art stellen sich im Zusammenhang mit dem Gegenstand der 1. Änderung in immissionsschutzrechtlicher wie auch verkehrstechnischer Hinsicht als erforderlich dar. Hiermit im Zusammenhang erfolgte die Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens, welches die Leistungsfähigkeit der umgebenden Straßenverläufe in den Blick nimmt.

Zur Durchführung der Planung sowie Verfahrenskostenübernahme wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Schönebeck (Elbe) und dem Entwicklungsträger geschlossen. Damit soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes so angelegt werden, dass für ein größeres zusammenhängendes Flächenareal ein Baubereich festgesetzt wird, welches in gegliederter Form neu hinzutretenden Nutzungen gerecht werden kann und sowohl auf die Erschließung von der Hohendorfer Straße als auch von der Magdeburger Straße hin abgestimmt ist. Dabei erfolgen städtebauliche Restriktionen in dem Maße, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich bzw. zur vorbeugenden Gefahrenabwehr oder Vermeidung schädlicher Einflüsse auf schutzwürdige Bereiche notwendig sind.

Damit strebt die Stadt Schönebeck (Elbe) die Aktualisierung ihrer Bebauungsplanung für den vorliegenden Teilbereich an, berücksichtigt neu hinzugekommene Erfordernisse aus der zukünftig gewollten Nutzung und gibt sich somit für den Geltungsbereich der 1. Änderung eine zeitaktuelle und auf den gegenwärtigen Rechtsgrundlagen basierende Planfassung.

## **2. AUFWELLUNGSVERFAHREN**

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat am 12.09.2024 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" gefasst. Mit dem Aufstellungsbeschluss hat der Stadtrat seinen Willen zur Überplanung des Gebietes kundgetan. Das Bauleitplanverfahren wurde demgemäß im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie

Nachbargemeinden eingeleitet. Es ist von der Kooperation mit dem größten gegenwärtigen Flächeneigentümer getragen. Die Grundlage hierfür stellt ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Schönebeck (Elbe) und dem Flächeneigentümer dar.

Zunächst wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden durchgeführt. Hierbei erhielt die Stadt Schönebeck (Elbe) Anregungen, welche für den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden konnten.

Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine Hinweise zur vorliegenden Planungsabsicht gegeben. Ebenso erfolgten keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben eine Reihe von sachdienlichen Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung bzw. zur Aufnahme in die Planzeichnung oder die Begründung.

So wies das Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LVerMGeo) Sachsen-Anhalt auf Festpunkte des Landesmessnetzes hin, welche teilweise den Plangeltungsbereich tangieren. Die Lage der mitgeteilten Punkte wird als Anlage zur Begründung dem Bebauungsplan beigefügt.

Die Fachbereiche des Salzlandkreises gaben Hinweise hinsichtlich der abfall- und altlastenrechtlichen Belange, aber auch zu wasserrechtlichen und städtebaurechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan. Sie wurden, sofern sie nicht die Umsetzung des Bebauungsplanes betreffen, im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt. Darüber hinaus gab die untere Bodenschutzbehörde Hinweise bodenschutzfachlicher und –rechtlicher Art. Dem entspricht die Planung durch entsprechende Festsetzungen zum zulässigen Grad der Bodenversiegelung.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung, wie vorstehend auszugsweise dargestellt, wurden, wie oben angeführt, berücksichtigt und in die Inhalte des Entwurfs der 1. Änderung und damit auch dieser Begründung überführt.

Als nächster Verfahrensschritt fand die förmliche Beteiligung (gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB) statt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" erneut von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geprüft. Neu hinzu traten Informationen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege hinsichtlich der archäologischen Relevanz des Plangeltungsbereiches. Die gegebenen Hinweise wurden nachrichtlich in die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen und ein Hinweis auf die erforderliche denkmalrechtliche Genehmigung bei der Realisierung von Bauvorhaben auf der Planzeichnung ergänzt.

Des Weiteren wurde sowohl durch den Salzlandkreis als auch über eine Vielzahl von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit die Zulässigkeit einer Windenergieanlage, mit der Zielstellung, diese ausschließlich für den Eigenenergiebedarf von Betrieben bzw. baulichen Anlagen im Plangebiet in Form einer Nebenanlage zuzulassen, hinterfragt. Da die Stadt Schönebeck (Elbe) mit ihrer Änderungsplanung auch einen Beitrag zur Umsetzung der Klimaschutzziele zur Unterstützung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe leisten möchte, wurde geprüft, inwiefern die Notwendigkeit der Aufrechterhaltung der Option, eine Windenergieanlage errichten zu dürfen, hierzu notwendig ist. Im Ergebnis wurde hiervon Abstand genommen, da das Plangebiet, auch aufgrund seiner Exponiertheit, ein erhebliches und als ausreichend anzusehendes Potenzial für Photovoltaikanlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien besitzt.

Weitere Anregungen betrafen die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet sowie bodenschutzrechtliche Belange, welche im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zum Tragen kommen sollen. Darüber hinaus wurden insbesondere aus der Öffentlichkeit auch immissionsschutzrechtliche Belange der Änderungsplanung hinterfragt, verbunden mit der Sorge um die Aufrechterhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Entwicklung des Plangebietes der 1. Änderung. Durch die erfolgten gutachterlichen Bewertungen zu den unterschiedlichen Lärmarten, welche für das Plangebiet der 1. Änderung kennzeichnend sind, konnte dafür Sorge getragen werden, dass der Schutzzspruch bestehender Umgebungsnutzungen in keiner Weise durch die Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes relativiert wird.

Damit besteht weiterhin das Interesse der Stadt Schönebeck (Elbe) das vorliegende Bauleitplanverfahren in Kooperation mit dem gegenwärtigen Entwicklungsträger zügig voranzubringen. Die Grundlage hierfür stellt ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Schönebeck (Elbe) und dem Entwicklungsträger dar.

Alle weiteren Anregungen und Hinweise wurden für die Abwägungsentscheidung des Stadtrates Schönebeck (Elbe) aufbereitet sowie klarstellend bzw. redaktionell ergänzend in die Bestandteile des Bebauungsplanentwurfes eingepflegt. Insgesamt wurde über das Beteiligungsverfahren ein Beitrag geleistet, die Verständlichkeit des Planwerks und damit seine Rechtssicherheit im Hinblick auf die Umsetzung zu erhöhen, Missverständnisse dabei weitestgehend zu vermeiden. Der über die Gesamtheit der Stellungnahmen erarbeitete Abwägungsvorschlag der Verwaltung wurde dem Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) in vorgenanntem Sinne zur Beschlussfassung vorgelegt.

### **3. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

#### **3.1 Lage im Stadtgebiet**

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich westlich der Magdeburger Straße und nördlich der Hohendorfer Straße sowie der hieran angrenzenden Flurstücke 10331, 10332 und 10326, Flur 1, Gemarkung Schönebeck-Salzelmen gelegen. Die westlichen Teile des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung umschließen zum Teil die Liegenschaften des Betonwerkes an der Hohendorfer Straße, weiter nördlich grenzen gewerblich genutzte Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 38 wie auch bislang nicht überplante Grundstücksflächen in gewerblicher Nutzung an.

Der Änderungsbereich verfügt momentan, abgesehen von einer unbefestigten Zufahrt, ausgehend von der Hohendorfer Straße, über keine Verkehrserschließung in öffentlich-rechtlicher Form.

Das Bebauungsplangebiet der 1. Änderung besitzt eine weitgehend ebene Geländetopografie, leicht ansteigend von Nord nach Süd zwischen 51 m NHN und 52 m NHN an der Südwestecke des Änderungsbereiches. Darüber hinaus gibt es eine leichte Senke im Übergangsbereich zum Flurstück 10331 mit Höhenwerten um 50,30 m NHN. Somit kann von einer mittleren Geländehöhe von 51,50 m NHN ausgegangen werden.

#### **3.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Größe des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" beträgt ca. 8,24 ha. Der räumliche Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geringfügig im Rahmen der Bearbeitung des Vorentwurfs sowie im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB erweitert und umfasst in der Stadt Schönebeck (Elbe) nunmehr die folgenden Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Schönebeck-Salzelmen:

10333, 37/6, 36/18, 36/15, Teile der Flurstücke 35/3, 154/2, 157/2, 37/2, 418/37, 76/4, 10057, 36/19, 10331, 10332, alle Flur 1, Schönebeck-Salzelmen.

Es handelt sich bei dem Standort um einen überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Bereich. Hinzu treten Ruderalflächen und Gehölz bestandene Teilbereiche im Norden und Westen des Plangeltungsbereiches. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" – 1. Änderung wird begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 36/13, 36/14, 36/15, 35/4 sowie Teilflächen des Flurstücks 37/5, Das Flurstück 154/1, 157/1 und Teil des Flurstücks der Werkstraße 157/2, des Weiteren durch Teile der Flurstücke 154/2 und 153;
- im Osten durch die Flurstücke der Magdeburger Straße 37/3, 37/2, 76/4, 418/37;

- im Süden durch die Flurstücke 10331, 10332, 10326 und das Flurstück der Hohendorfer Straße mit der Bezeichnung 10057 und südlich daran angrenzend durch das Flurstück 332/55 im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Schönebeck (Elbe), des Weiteren wird das Plangebiet im Süden begrenzt durch die Flurstücke 476/36, 475/36 und Teile des Flurstücks 36/19;
- im Westen durch die Flurstücke 36/19, 476/36, 475/36 und das weiter nach Westen verlaufende Straßenflurstück der Hohendorfer Straße mit der Bezeichnung 10057.

Sämtliche Flurstücke des Plangeltungsbereiches befinden sich in der Flur 1 der Gemarkung Schönebeck-Salzelen. Die genaue Abgrenzung ist auf der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu erkennen.

Hinweise des LVerMGeo:

Im Planungsgebiet bzw. in unmittelbarer Nähe befindet sich der Lagefestpunkt 3936 02400 der Festpunktfelder des Landes Sachsen-Anhalt. Dieser Festpunkt ist nach § 5 VermGeoG LSA vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 373), gesetzlich geschützt. Sollte im Rahmen konkreter Maßnahmen die Gefährdung des Punktes absehbar werden, bitte ich um rechtzeitige Mitteilung an das zuständige Fachdezernat Grundlagenvermessung: Dezernat 53 – Grundlagenvermessung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (Tel. 0391/567-3005 und/oder E-Mail: [nachweis.ffp@sachsen-anhalt.de](mailto:nachweis.ffp@sachsen-anhalt.de)). Ein Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem/Festpunktübersicht mit Erläuterungen zur Verdeutlichung der Lage des Punktes sowie den Einelnachweis bezüglich des betroffenen Lagefestpunktes ist als Anlage dieser Begründung zu ersehen.

Es befinden sich im Plangebiet Grenzeinrichtungen, welche zu sichern bzw. wiederherzustellen sind. Nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformati onsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden. Im Fall der Gefährdung von Grenzmarken muss rechtzeitig vor Baubeginn die erforderliche Sicherung durchgeführt werden. Dies ist in die Ausschreibungsunterlagen aufzunehmen.

#### **4. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als übergeordnete Planungen bestehen für die Stadt Schönebeck (Elbe) die Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-

Anhalt (LEP 2010 LSA)<sup>1</sup> und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD)<sup>2</sup>. Die Stadt Schönebeck (Elbe) besitzt ein Stadtentwicklungskonzept, in welchem die Entwicklung der Gesamtstadt auf informeller Basis nachhaltig vorgegeben wird. Es ist durch Beschlussfassung des Stadtrates Schönebeck (Elbe) zu einer sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB geworden, deren Ziele, Strategien und Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind. Widersprüche zu den Inhalten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" resultieren nicht.

## 4.1 Übergeordnete Planungen

### 4.1.1 Landesentwicklungsplan

Die Stadt Schönebeck (Elbe) ist gemäß den Festlegungen der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 12.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) in Verbindung mit dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) als Mittelzentrum festgelegt. Die räumliche Abgrenzung erfolgte im Sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg" (s. Kap. 4.1.2). Gemäß LEP 2010 LSA Z 9 in Verbindung mit Anhang 1 (zeichnerische Darstellung) gehört die Stadt Schönebeck (Elbe) zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Magdeburg. Der Verdichtungsraum Magdeburg ist durch eine hohe Bevölkerungsdichte, ein vielfältiges Arbeitsplatzspektrum, eine Vielzahl von Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen, Einrichtungen der Versorgung und Betreuung sowie eine sich gegenseitig beeinträchtigende Ausbreitung der Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen gekennzeichnet.

Gemäß LEP 2010 LSA Z 25 sind die zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verlebtschaftsbereich erfüllen können. Darüber hinaus tragen Mittelzentren in Ergänzung zu Oberzentren zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen, spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen und hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei (LEP 2010 LSA Z 37 Nr. 16 i. V. m. Z 28, Z 58). In gleicher Weise haben Mittelzentren die Aufgabe, die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Bevölkerung zu gewährleisten. Durch die 1. Änderung bleibt die vollständige Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung für den Bebauungsplan erhalten.

---

<sup>1</sup> LEP 2010 LSA - Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011

<sup>2</sup> REP MD - Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 19.02.2025, in Kraft seit 15.07.2025

Die oberste Landesentwicklungsbehörde (Referat 24) stellt nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen des Vorentwurfes der 1. Änderung unter Bezug auf § 13 Abs. 2 LEntwG LSA fest, dass das Vorhaben der Stadt Schönebeck (Elbe) nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.

#### 4.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

Nach der Überleitungsvorschrift des LEP 2010 LSA gilt der REP MD fort, soweit dieser den festgelegten Zielen der Raumordnung des LEP nicht widerspricht. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 03.03.2010 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg neu aufzustellen. Derzeit befindet sich die Erarbeitung des Regionalen Entwicklungsplanes in seinem Endstadium, d. h. Ende vergangenen Jahres fand die öffentliche Auslegung des 5. Entwurfs des REP MD mit Umweltbericht statt. Am 19.02.2025 hat die Regionalversammlung den 5. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV 04/2025) beschlossen und zur Genehmigung dem Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt als zuständiger Genehmigungsbehörde eingereicht. Mit Bescheid vom 26.05.2025 (Aktenzeichen: 26-20325) hat das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt als oberste Landesentwicklungsbehörde den REP MD genehmigt. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt Nr. 7 vom 15.07.2025, Seite 110 ff. sowie auf der Internetseite der RPM ist der REP MD wirksam.

Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz dient dem vorbeugenden Hochwasserschutz bzw. der Risikovorsorge. Bisher hatten extreme Hochwasserereignisse nur eine untergeordnete Bedeutung bei der Beurteilung von Maßnahmen und Planungen. Da Hochwasserschutzanlagen keine absolute Sicherheit garantieren, ist hinter den Deichen eine stärkere Berücksichtigung der Bauvorsorge zur Minderung von Schadensrisiken bei Versagen der Schutzeinrichtungen notwendig. In den Vorbehaltsgebieten dient der Hochwasserschutz sowohl der Steuerung und Absicherung zur Verringerung des Schadenspotenzials als auch der langfristigen vorsorgenden Sicherung von Flächen für den Rückhalt und die Ableitung von Hochwasser.

Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung, d. h. Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 Raumordnungsgesetz) und zu berücksichtigen (Berücksichtigungspflicht). Die Vereinbarung der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Vorbehaltsgebiet wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg erkannt.

Zwischenzeitlich hat die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg den Sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur" verabschiedet und am 10.04.2024 im Amtsblatt des Salzlandkreises Nr. 16 bekannt gemacht. Die Festlegung der Stadt Schönebeck (Elbe) als Mittelzentrum steht auch im Sachlichen Teilplan nicht in Frage.

Somit resultieren für das vorliegende Plangebiet in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung im Sinne der Regionalplanung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 Raumordnungsgesetz (ROG<sup>3</sup>) in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Es ergeben sich hierbei keine strukturellen Festlegungen im Sinne von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten aus dem in Aufstellung befindlichen REP MD. Durch die Stadt Schönebeck (Elbe) wird daher festgestellt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" nicht als beeinträchtigend auf die raumordnerischen und freiräumlichen Festlegungen des REP MD wirkt.

Die Ziele des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg wurden beachtet. Widersprüche resultieren hieraus nicht. Die Stadt Schönebeck (Elbe) sieht aufgrund der Prüfung der raumordnerischen Erfordernisse und Ziele die vorgelegte Bebauungsplanung als mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar an (§ 1 Abs. 4 BauGB).

#### Fazit:

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung wird letztlich ein ordnungspolitischer Konfliktlösungsansatz für einen Teilbereich der Stadt Schönebeck (Elbe) im Bereich des Industrieparks West gefunden und damit den konkret durch die Stadt gewünschten Ansiedlungsrahmenbedingungen für die gewerbliche Wirtschaft entsprochen. Die Nutzung eines bereits durch die bestehende verkehrliche Erschließung vorgeprägten Standortes im Sinne der beabsichtigten industriell-gewerblichen Weiterentwicklung, ist damit Ausdruck der funktionalen Sicherstellung konkreter gewerblicher Ansiedlungserfordernisse im Stadtgebiet.

In der Gesamtheit können so aus den vorgenannten landes- und regionalplanerischen Festlegungen keine sich ergebenden negativen Auswirkungen oder Einschränkungen in Bezug auf die Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplanes durch die Stadt Schönebeck (Elbe) erkannt werden.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" sind darüber hinaus keine Überschneidungen mit Bereichen von Störfallbetrieben nach SEVESO-III-Richtlinie der Stadt Schönebeck (Elbe) bekannt.

#### 4.1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) ist im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) am 17.12.2017 neu bekannt gemacht worden. Er stellt eine Zusammenfassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) mit den Flächennutzungsplänen der Ortsteile Plötzky, Pretzien

---

<sup>3</sup> Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 189)

und Raries dar. Für die Rechtslage maßgeblich bleiben die Planstände der vor-  
maligen Teilflächennutzungspläne. Damit besitzt die Neubekanntmachung des  
Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) vom 17.12.2017 keine konstitutive,  
sondern lediglich deklaratorische Wirkung in Bezug auf die Planinhalte.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Ursprungsbebauungsplanes als  
gewerbliche Baufläche in Verbindung mit einer Teilfläche "Siedlungsgrünver-  
bindung" dar. Damit kann die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" vollständig aus dem Flächennut-  
zungsplan entwickelt werden.

#### 4.1.4 Stadtentwicklungs- und Einzelhandelskonzept

Die Stadt Schönebeck (Elbe) hat ein Stadtentwicklungskonzept und ein Einzel-  
handelskonzept als integriertes strategisches Planwerk auf informeller Basis als  
Planungsvorgabe für die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch  
den Stadtrat bestimmt. Durch Beschlussfassung am 25.10.2023 und Bekanntma-  
chung am 20.02.2024 wurden die beiden Konzepte als Fortschreibung des Ein-  
zelhandels- und Zentrenkonzeptes zu einer sonstigen städtebaulichen Planung  
gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zusammengeführt und sind somit im Rahmen  
der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Widersprüche zu den In-  
halten der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes resultieren nicht.

### 4.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Wie vorstehend ausgeführt, stehen die Entwicklungsziele unter dem Entwick-  
lungsgrundsatz einer landesbedeutsamen Gewerbefläche in hochwertiger  
städtebaulicher Lage. So ist der Bebauungsplan städtebaulich so angelegt,  
dass für die geplanten Nutzungen Teilflächen festgesetzt werden, die den be-  
absichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der  
anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie  
sie für eine prinzipielle städtebauliche Ordnung im Bebauungsplangebiet erfor-  
derlich sind. Da die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe)  
gegeben ist, kann die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß  
§ 8 Abs. 2 BauGB aufgestellt werden, da sie für eine geordnete städtebauliche  
Entwicklung erforderlich ist. Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Kon-  
flikte im Hinblick auf den Immissionsschutz, den Verkehr sowie weitere natur-  
und ggf. artenschutzrechtliche Erfordernisse werden durch die Einbeziehung al-  
ler relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich und die Verfahrensbetei-  
ligung der relevanten Stellen, Ämter und Behörden ausreichend im Sinne des  
Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 greift den naturschutzfachlichen  
Eingriffs-/Ausgleichsumfang bezüglich der anteilig hier zu berücksichtigenden  
Festsetzungen auf. Die überschlägige Betrachtung zur Umweltprüfung ergab,  
dass die vorliegende Bebauungsplanung nicht im beschleunigten Verfahren  
gemäß § 13a BauGB zulässig ist, da abwägungsrelevante Umweltauswirkungen  
durch die Planung ausgelöst werden. Die Umweltprüfung wurde im Rahmen

der 1. Änderung des Bebauungsplanes abschließend nach den Vorgaben des BauGB durchgeführt.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wird, wie vorgenannt, aus dem Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) entwickelt. Nach geltendem Planungsrecht ist eine in der beabsichtigten Form angestrebte Grundstücksnutzung gemäß § 34 oder § 35 BauGB am vorgesehenen Standort nicht zulässig. Mit der Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll verbindliches öffentliches Baurecht, d. h. Rechtssicherheit für geplante Vorhaben am Standort hergestellt werden. Die Auseinandersetzung mit den generellen Grundzügen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes, insbesondere vor dem Hintergrund der raumordnerischen Vorgaben für die Gewerbebeflächenutzung geführt. Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, bedarf sie nach Abschluss des Planverfahrens keiner Genehmigung durch die Planaufsichtsbehörden. Aufgrund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen stellt die Stadt Schönebeck (Elbe) die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan im Regelverfahren nach BauGB auf. Die vorgelegte Bebauungsplanung entspricht den gesamtgemeindlichen Entwicklungsvorstellungen mit Blick auf die Flächennutzungsplanung.

Neben dem Kapitel zum Immissionsschutz wird insbesondere im Umweltbericht nach § 2a BauGB auf die umweltrelevanten Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes eingegangen. Der Umweltbericht enthält die für die Umweltprüfung bzw. die Vorprüfung wesentlichen Inhalte und Angaben. Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss im Zusammenhang mit der Bearbeitung des Vorentwurfes erweitert, um insbesondere den im Rahmen der Planungsalternativenbetrachtung festgestellten günstigeren Erschließungsrahmenbedingungen im Hinblick auf die Immissionsbelastung schutzwürdiger Umgebungsnutzungen ausreichend Rechnung tragen zu können. Mit der Erweiterung des Plangeltungsbereiches bleibt eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebiets von Schönebeck (Elbe) gewahrt.

## **5. ÄNDERUNGSÜBERSICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 38 "ACF-FLÄCHE MAGDEBURGER STRAÙE" – 1. ÄNDERUNG**

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführte Kurzübersicht zeigt die geänderten Planungsgegenstände für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" – 1. Änderung.

bisheriger Planungsgegenstand (Ursprungsbebauungsplan)	geänderter Planungsgegenstand (1. Änderung)
<u>Planzeichnung</u>	
GI 2	GE / GE 3
GEe 2	GE 3, Verschiebung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
GE 2	Teilflächen werden GE, Verschiebung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
GEe 1	GE 1, Verschiebung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
GFZ	Entfall
OK ... HN 1960	NHN
(Bh.)	Bauhöhenanpassung an geänderte städtebauliche Zielstellung
Baugrenzen	Anpassungen im Verlauf an geänderte städtebauliche Zielstellung
Verkehrsflächen	Entfall der Planstraße 1, Hinzunahme von Teilen der Magdeburger und Hohendorfer Straße (geringfügige Erweiterungen Plangeltungsbereich mit klarstellendem Charakter), Ergänzung Verkehrsbegleitgrün im Erweiterungsteil
Grünfläche Gf. 2	Ergänzung um Teile der ehemaligen Planstraße 1, Gewährung Überfahrtsrecht
Versorgungsfläche Vf.1	teilweise Entfall/geometrische Anpassung, Ergänzung weiterer Flächen für die Oberflächenwasserversickerung
Umgrenzung von Flächen mit Erhaltungsbindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Anpassung/Ergänzung entsprechend der geänderten städtebaulichen Zielstellung
---	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg im Erweiterungsteil
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten	Anpassung entsprechend der geänderten städtebaulichen Zielstellung

### Textliche Festsetzungen

- Übernahmen aus dem Ursprungsbebauungsplan und Anpassungen im Hinblick auf die geänderte städtebauliche Zielstellung im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße"

bisherige Festsetzungen (Ursprungsbebauungsplan)	geänderte Festsetzungen (1. Änderung)
Ziffern 1.3, 3.2, 3.5	Übernahme mit zum Teil redaktioneller Anpassung
Ziffern 2.8, 3.1	Übernahme mit anteilig neuen Inhalten
Ziffern 1.4, 1.7, 2.1, 2.2, 3.3	Entfall mangels Festsetzungserfordernis
--	textliche Festsetzungen hinsichtlich der geänderten städtebaulichen Zielstellung

Der Festsetzungsumfang der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" soll dem kurzfristigen Ansiedlungsbedarf von Gewerbeunternehmen Rechnung tragen. Für eine städtebaulich kontinuierliche Entwicklung bietet sich diese auf den verfügbaren Flächen im Zusammenhang mit den Änderungsgegenständen an.

### **5.1 Planungsalternativen**

Alternative Standorte zu vergleichbar flexibel wie verkehrsgünstig entwickelbaren Konditionen finden sich im Stadtgebiet Schönebeck (Elbe) nur noch wenige. Alternative Standorte mit entsprechend großen zusammenhängenden Flächenangeboten für gewerbliche Nutzungen sind anderenorts hinsichtlich der zu bewältigenden Konflikte eher problematischer zu bewerten. Damit ist vor dem Hintergrund der Nachfrage gewerblicher Nutzer für dementsprechende Ansiedlungsoptionen, aber auch den Interessen der Stadt Schönebeck (Elbe) an der Ansiedlung entsprechender standortverträglicher Gewerbenutzungen, vor dem Hintergrund der beabsichtigten Intensität hinsichtlich des gewerblichen Nutzungsumfangs, keine weitere, vergleichbar attraktive Fläche kurzfristig als tragfähig aktivierbar angesehen worden.

Die 1. Änderung der Bebauungsplanung für den Standort ist Ausdruck des verantwortlichen Handelns der Stadt Schönebeck (Elbe), eine geordnete städtebauliche Entwicklung im vorliegenden Bereich einzuleiten und die Anforderungen an die Standortentwicklung unter Berücksichtigung aller Fachplanungsbelange, hier insbesondere mit Blick auf die Nachbarschaft zu nächstgelegenen schützenswerten Bodennutzungen, in diesem Zusammenhang festzuschreiben.

Darüber hinaus spielte die Verfügbarkeit der Grundstücksflächen in einem zeitlich und wirtschaftlich vertretbaren Rahmen für die Stadt Schönebeck (Elbe) eine Rolle bei der Bebauungsplanänderungsentscheidung. Zudem sind günstige Voraussetzungen hinsichtlich der notwendigen verkehrlichen und technischen Erschließung bereits am vorliegenden Standort gegeben. Damit soll der Standort den Ansprüchen betriebswirtschaftlicher Produktionsabläufe durch eine angemessene Erreichbarkeit gerecht werden können. In Bezug auf Liefer- und Abholprozesse, d. h. Zu- und Abfahrtsverkehre wurde der vorliegende Standort auch nicht zuletzt durch die Lage an der Magdeburger Straße und nahe der Wilhelm-Dümling-Straße, bei perspektivischer Erwägung der Hohenhorfer Straße als leistungsfähig erreichbar bewertet, wenngleich für die Ansiedlung bislang unbebaute Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen werden müssen. Bis zur Erschließung des Gewerbestandortes können die Flächen aber weiter landwirtschaftlich genutzt werden, Bewirtschafter und Eigentümer der landwirtschaftlich genutzten Fläche werden sich rechtzeitig über das geplante Vorhaben abstimmen.

Der potenzielle Verlust des landwirtschaftlichen Ackerbodens stellt sich bereits als Abwägungsentscheidung der Stadt Schönebeck (Elbe) in der Vergangenheit im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) sowie des hieraus entwickelten Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" als so in dieser Form gewollt dar.

## **6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und dem Bedarf als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO<sup>4</sup> festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die allgemein zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 8 Abs. 2 BauNVO, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus § 8 Abs. 3 BauNVO, letztere werden jedoch von einer Ausnahme abgesehen nicht Bestandteil der hiesigen Planung.

In den im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten werden keine vorrangigen Entwicklungsperspektiven für den zentrenrelevanten Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Schönebeck (Elbe) gesehen. Die Ansiedlung von mit zentrenrelevanten Sortimenten handelnden Betrieben verstieße gegen die Ziele der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, wonach kleinflächiger, aber dennoch strukturprägender Einzelhandel mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten nur noch in den Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden soll. Damit wird der Handel

---

<sup>4</sup> Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

durch dementsprechende Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung. Die Einschränkung erfolgt in dem Maße, wie sie standortbezogen durch die Stadt Schönebeck (Elbe) für erforderlich gehalten wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Abweichend werden in diesem Kontext der Feinsteuierung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO über den Katalog der zulässigen Einzelhandelsnutzungen Verkaufseinrichtungen innerhalb der im Plangebiet gewünschten Gewerbe- und Handwerksbetriebe geregelt. Diese Verkaufseinrichtungen sollen sich mit ihren Handelssortimenten im Rahmen der in der Sortimentsliste aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente – bei unmittelbarem Produktionsbezug – nicht schlechter stellen. Allerdings ist hier darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Verkaufsflächengrößen und gegenüber der sonstigen Betriebsflächengröße um untergeordnete Flächengrößen handeln muss.

Eine Flächengröße zur genaueren Bestimmung des Maßstabes der Verhältnismäßigkeit kann aus rechtlichen Gründen nicht festgesetzt werden. Im Gewerbegebiet besteht lediglich die Möglichkeit nach der Art der Betriebe zu gliedern, nicht jedoch wie beispielsweise in einem Sondergebiet, maximale Verkaufsflächengrößen festzusetzen. Zudem kann zurzeit nicht abgeschätzt werden, welche Auswirkungen auf festgelegte zentrale Versorgungsbereiche angrenzender Gemeinden, z. B. durch eine Überschneidung der Sortimente, nachgewiesen werden können. Untergeordnete Flächengrößen können beispielsweise vorliegen bei Shops innerhalb einer Tankstelle, bei Werkstätten, die auch Zubehör verkaufen oder im Rahmen der Selbstvermarktung von am Standort produzierten Waren.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt aus dem Jahr 2023 wird im vorliegenden Plangebiet der 1. Änderung "... ein neuer, potenzieller Sonderstandort in der Magdeburger Straße ausgewiesen. Der Standort ist als städtebaulich integriert zu definieren, da er Wohngebietsbezug aufweist. Dies wird begründet durch die Anbindung an Wohngebietslagen (Straße der Jugend, Am Sandkuhlenfeld, Trappensteig). Er steht zudem in Bezug zu Einzelhandelsnutzungen im direkten Umfeld (Garten-/Blumenmarkt, Penny, Tankstelle). Der Standort ist verkehrlich günstig zu erreichen und verfügt zudem über einen Anschluss an das Gehwegenetz sowie den ÖPNV..."<sup>5</sup> Somit bleiben im Plangebiet der 1. Änderung auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten - bei einem fachgutachterlichen Nachweis der Standortverträglichkeit - zulässig. Letzteres setzt die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Schönebeck (Elbe) in der jeweils gültigen Fassung voraus.<sup>6</sup>

Mit diesem Festsetzungskontext sind keine Beeinträchtigungen der örtlichen Versorgungsstruktur durch Verkaufseinrichtungen zu erwarten. Im Ergebnis spricht sich die Stadt Schönebeck (Elbe) für eine ausgewogene gewerbliche

---

<sup>5</sup> Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Stadt Schönebeck (Elbe) 2023, GMA, Dresden 04.10.2023, Kapitel IV, 3.2

<sup>6</sup> Anmerkung: Es gibt derzeit eine noch wirksame Baugenehmigung für ein Fachmarktzentrum im Bereich des Gewerbegebietes GE

Entwicklungsplanung am Standort, unter gebührender Beachtung der Angebotsstruktur und -qualität ihrer zentralen Versorgungsbereiche aus.

In Verbindung mit der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird festgesetzt, dass Bordelle und bordellartige Betriebe als Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig sind. Diese fallen nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätten, da sie eher wohnartigen Charakter aufweisen und daher im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären. Sie würden sich jedoch in die o. g. Zielsetzung und die Struktur der am Standort gewollten Betriebe nicht einfügen und das Gebiet belasten. An diesem Standort sollen qualitätvolle gewerbliche Betriebe angesiedelt und von vornherein dem Entstehen eines sogenannten "Trading-Down-Prozesses", der häufig mit der Ansiedlung von Bordellen, Einzelhandelsbetrieben mit erotischem Warenangebot etc. verbunden ist, entgegengewirkt werden. Diese Ansiedlungen sind insofern im Plangebiet generell nicht gewünscht, da dies sich obendrein auch auf benachbarte Siedlungsbereiche und das (gewerbliche) Image der Gemeinde insgesamt auswirken könnte. Häufige Folgen der Ansiedlung derartiger Betriebe wären ein Attraktivitätsverlust und ein Absinken des Niveaus.... Eine damit verbundene Umstrukturierung zu einem minderwertigen Gebiet, würde der städtebaulichen Zielstellung für das Plangebiet, einen attraktiven Standort für ggf. auch landes- und regionalbedeutsame gewerbliche Ansiedlungen zu schaffen und damit einhergehend die Wirtschaftskraft der Stadt Schönebeck (Elbe) zu stärken, entgegenstehen.

Des Weiteren sind im vorliegenden Plangebiet raumbedeutsame Freiflächen-photovoltaikanlagen nicht zulässig. Hintergrund dieser Festlegung ist das Erfordernis, die landesbedeutsamen Gewerbeflächen innerhalb ihrer Standorte für die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven und/oder nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vorzuhalten, die auf die gute Lagegunst und Erschließung angewiesen sind.

Im gesamten Plangebiet sind zudem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO kein Bestandteil der 1. Änderung, um mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte im Vorfeld auszuräumen, gerade wenn die Gefahr besteht, dass beispielsweise LKW ihre Kühlaggregate die Nacht über durchlaufen lassen und hierdurch zu hohe Lärmemissionen erzeugt werden könnten.

Darüber hinaus sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke generell nicht zulässig sein. Die Beschränkung dient dazu, das produzierende, distribuierende und verarbeitende Gewerbe am Standort zu stärken. Dadurch wird sichergestellt, dass das Gewerbegebiet auch langfristig für gewerbliche Nutzungen, hauptsächlich Betrieben mit entsprechendem Arbeitskräftepotenzial, vorbehalten bleibt und damit vorrangig der Schaffung gewerblicher Arbeitsplätze dient. Hierin eingeschlossen versteht sich auch die Ansiedlung weiterer allgemein zulässiger Nutzungen, für die der Standort aufgrund der guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz interessant sein

könnte. Dies trifft insbesondere auf Versandunternehmen, Zentrallager oder ähnliche Nutzungen zu.

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung sind in den Gewerbegebieten GE bis GE 3 Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Unter dem Begriff "Vergnügungsstätte" wird grundsätzlich eine Vielzahl von Einrichtungen zusammengefasst. In der Kommentarliteratur zur BauNVO werden unter dem städtebaulichen Begriffstypus "Vergnügungsstätte" drei Unterarten wie folgt genannt:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen sexuellen Charakters ausgerichtet ist,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen.

Nachtlokale sowie Vorführ- und Geschäftsräume zuzulassen widerspricht der städtebaulichen Zielstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Hierzu wird auf die obenstehenden Ausführungen im Zusammenhang mit Bordellen und bordellartigen Betrieben verwiesen. Dagegen würden die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes aus Sicht der Stadt nicht zu städtebaulichen oder bodenrechtlichen Spannungen oder Konflikten führen. Davon abgesehen besteht gegenwärtig im Bereich des Gewerbegebietes GE eine wirksame Baugenehmigung für eine Spiel- und Automatenhalle (die jedoch absehbar nicht verwirklicht werden soll).

Da das Plangebiet keine direkte Zufahrt von der A 9/B 246a besitzt, muss nach Überzeugung der Stadt Schönebeck (Elbe) die Möglichkeit einer werbetechnischen Unterstützung in den Blick genommen werden. Als Fernwerbeanlage soll ein Werbepylon von ca. 20,00 m Höhe über Bezugspunkt errichtet werden dürfen, der von der Magdeburger Straße gut einsehbar ist.

Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen für schützenswerte Umgebungsnutzungen (insbesondere Wohnnutzungen) gewährleisten zu können, werden gemäß Ziffer 1.1 der DIN 18005 / Teil 17 in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 wie auch im Ursprungsbebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nur nicht wesentlich störende Betriebe und bauliche Anlagen zugelassen, was bedeutet, dass mischgebietstypische Emissionswerte nicht überschritten werden dürfen.

Die durchgängige Festsetzung mischgebietstypischer Emissionen in den drei Gewerbegebieten (GE 1, GE 2 und GE 3) als Zulässigkeitskriterium für Betriebe und bauliche Anlagen stellt sicher, dass die schützenswerten Wohnnutzungen südlich des Bebauungsplanes am "Sandkuhlenfeld", nördlich der 1. Änderung

---

<sup>7</sup> Schallschutz im Städtebau

des Bebauungsplanes in einem 6-geschossigen Wohnhaus und östlich des Plangebietes im Bereich der Wohnbebauung "Straße der Jugend" nicht über Gebühr durch Emissionen aus gewerblicher Tätigkeit beeinträchtigt werden.

Ein Sonderfall stellt hierbei das vorstehend genannte, nördlich an den Änderungsbereich angrenzende 6-geschossige Wohngebäude in Plattenbauweise dar. Hier besteht die städtebauliche Zielstellung des Ursprungsbebauungsplanes darin, Büro- und Geschäftsnutzungen in das Gebäude zu integrieren. Die bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation stellt im vorliegenden Fall ab auf ein Arbeiterwohnheim, welche im Ergebnis des Vollzuges des Bebauungsplanes überwunden werden sollte, da die Nutzung "zu Wohnzwecken" im Sinne der Überlassung an Arbeitnehmer zum Zwecke der Übernachtung zu einer wohnähnlichen Nutzung führt, die im Gewerbegebiet materiell rechtswidrig ist.

Im Hinblick auf die Gebietsverträglichkeit bedeutet diese Nutzung eine grundsätzlich störempfindliche und daher unzulässige Nutzung, die ungeachtet der Geräuschbelastung im konkreten Fall nicht dem gebietstypischen Lärm und sonstigen Belästigungen ausgesetzt werden soll. In diesem Sinne hatte der Ursprungsbebauungsplan die Nutzungsintensität der hieran angrenzenden Gewerbegebiete eingeschränkt, jedoch nicht im Hinblick auf das arbeiterunterkunftsbezogene Wohnen, sondern vielmehr auf die zukünftig hier gewollte Büronutzung des Gebäudes.

Gegenwärtig ist ein Zustand zu erkennen, in dem sich das dauerhafte Wohnen im Gebäude entgegen der städtebaulichen Zielstellung des Bebauungsplanes verfestigt hat, was bedeutet, dass die dem Ursprungsbebauungsplan zugrundeliegende planerische Konzeption im in Rede stehenden Bereich funktionslos geworden ist. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Funktionslosigkeit der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes in diesem Bereich hinsichtlich ihrer Nutzung materiell legal oder illegal entstanden ist. Entscheidend hierfür ist die Art der Festsetzung, das Maß der Abweichung im tatsächlichen Bereich und die Irreversibilität der entstandenen Verhältnisse.<sup>8</sup>

Ungeachtet der tatsächlich vorgefundenen Verhältnisse kommt dem Bebauungsplan im in Rede stehenden Bereich aus Sicht der Stadt nach wie vor eine städtebauliche Steuerungsfunktion zu. Es braucht an dieser Stelle nicht widerlegt werden, dass die zu Wohnzwecken genutzten Räumlichkeiten nicht nach bestimmten Umbaumaßnahmen (wieder- oder erstmals) einer gewerblichen Nutzung, wie ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzt, zugeführt werden könnten. Insofern stellt sich die Sichtweise der Stadt Schönebeck (Elbe) im Rahmen der 1. Änderung des hiesigen Bebauungsplanes dergestalt dar, dass die Abweichung zwischen der bauplanungsrechtlichen Festsetzung "Gewerbegebiet" (GEe 2) und der tatsächlich vorgefundenen Situation in ihrer Erkennbarkeit einen Grad erreicht hat, der einem in die Fortgeltung der Festsetzung gesetztes Vertrauen die Schutzwürdigkeit nehmen würde. Somit erfolgt die Beachtung

---

<sup>8</sup> so auch BVerG, B. v. 06.06.1997 – 4 NB 6.97, aufbauend auf BVerG U. v. 29.04.1977 – IV C 39.75

der örtlichen Verhältnisse dergestalt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtebaulichen Kontext des fortbestehenden wie auch zu ändernden Teils des vorliegenden Bebauungsplanes mit den getroffenen Festsetzungsgegenständen als gewahrt angesehen werden können.

Anmerkung:

Die Stadt Schönebeck (Elbe) erkennt das Änderungserfordernis im vorgenannten, nördlich an das hiesige Plangebiet angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße". Sie wird dem im Rahmen eines separaten Änderungsverfahrens entsprechen, sobald die geänderte städtebauliche Zielstellung hierzu abschließend entschieden worden ist. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die vollständige Konfliktbewältigung im Hinblick auf die tatsächlich ausgeübte Nutzung und deren Schutzanspruch in nachbarschaftsverträglicher Form.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ wird in den Gewerbegebieten mit 0,8 festgesetzt und als zulässiges Höchstmaß definiert. Die Festsetzung der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO als Höchstmaß erfolgt mit Blick auf bodenschützende Belange unter Bezugnahme auf die gewollte Nutzungsstruktur in den einzelnen Gewerbegebieten. So wird im Süden der Gewerbegebiete GE und GE 1 aufgrund der Bodenverhältnisse der Schwerpunkt im Bereich der Niederschlagswasserretention (Oberflächenwasserrückhaltung/-versickerung) liegen, weswegen in diesem Bereich der Anteil unversiegelter Bodenfläche im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine entsprechende Größenordnung erlangt.

In den Gewerbegebieten wird die Grundflächenzahl von 0,8 für die wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der insgesamt im Plangebiet zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen durch den Plangeber als erforderlich angesehen. Das festgesetzte Maß erlaubt neben den betrieblich genutzten Gebäuden und baulichen Anlagen die Anlage der notwendigen inneren Erschließungsf lächen/-anlagen.

In den Gewerbegebieten ist entsprechend der Bebauungskonzeption des mit der Stadt kooperierenden Entwicklungsträgers, im Einklang mit der städtebaulichen Zielsetzung, überwiegend eine Bebauung mit Gewerbehallen und dazugehörigen Büroflächen/-gebäuden anzunehmen. Da die Gewerbehallen in der Regel mit einer überhöhten Geschoss Höhe eingeschossig, daran angegliedert oder freistehend Bürogebäude gern auch zwei oder mehrgeschossig errichtet werden, aber auch andere bauliche Anlagen, welche sich nicht im Hinblick auf ihre Geschossigkeit einordnen lassen, regelmäßig in Gewerbegebieten anzutreffen sind (z. B. Hochregallager), verzichtet die Stadt Schönebeck (Elbe) auf die Festsetzung von Vollgeschossen. Somit setzt die Stadt Schönebeck (Elbe) die Höhe baulicher Anlagen mit einer absoluten Bauhöhenbegrenzung fest. Festgesetzt ist hierbei jeweils der höchste Punkt baulicher Anlagen.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt unter Beachtung des Gebietscharakters und der üblicherweise hier anzutreffenden Baukörper ausschließlich aus städtebaulichen Gründen. Zur Orientierung sind Geländehöhen auf der Planzeichnung eingetragen. Im Plangebiet werden relative Höhen mit 12,00 m und 18,00 m festgesetzt, für bestimmte bauliche Anlagen 30,00 m. Für Aufbauten auf Gebäuden im Sinne von Nebenanlagen (z. B. Lüftungsaggregate o. Ä.) wird eine ausnahmsweise zulässige Überschreitung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen festgesetzt, um in hierfür begründeten Ausnahmefällen keine ungewollten Härten im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen zu lassen.

Auch in der näheren Umgebung befinden sich bereits bzw. sind im Stadium der Errichtung, gewerbliche bzw. industrielle Anlagen mit entsprechenden Gebäude- und Anlagenhöhen. Das Landschaftsbild ist zudem durch vorhandene Überlandleitungen technogen vorgeprägt. Somit wird eine weitere Einschränkung der Höhen für bauliche Anlagen an diesem Standort nicht als erforderlich angesehen.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig sind, um die Sicherheit der avisierten gewerblichen Anlagen zu gewährleisten. Grundstückseinfriedungen sind in Form von Zäunen, Mauern oder Hecken sowie in Kombination dieser Einfriedungsarten zulässig. Diese Festsetzung dient der Abgrenzung des Plangebietes gegenüber der unmittelbaren Umgebung. Das im Plan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll insgesamt eine höchstmögliche Flexibilität innerhalb der Gewerbegebiete ermöglichen.

Hinweis:

Im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen ist zu prüfen, ob Meliorations- oder Drainageanlagen von der Baumaßnahme betroffen sind.

## **6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Eine Bauweise wird in den Gewerbegebieten nicht festgesetzt. Die Bauweise ist bei gewerblicher Nutzung sehr stark abhängig von den Produktions- und Betriebsbedingungen. Mit dieser Form planerischer Zurückhaltung sollen für zukünftige Grundstücksnehmer keine unbeabsichtigten Härten entstehen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Dadurch erfolgt nur bedingt eine innere Gliederung der Baugebiete, um den Standort für unterschiedliche Betriebsstrukturen flexibel offenzuhalten.

Insbesondere im Nordwesten des Plangebietes der 1. Änderung werden von Bebauung freizuhaltende und zu bepflanzende Bereiche im Übergang zu angrenzenden gewerblichen Nutzungen festgesetzt, um die über den Ursprungsbauungsplan angelegten linearen Biotopstrukturen, welche in Teilen bereits bestehen, weiter zu entwickeln. Im südlichen und östlichen Teil des Plangebietes folgen die Baugrenzen den angrenzenden Straßenverläufen von Hohendorfer und Magdeburger Straße.

Für die im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Baugebiete gelten nachfolgende Ausführungen:

- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sofort anzugeben und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt (s. a. Kapitel 10.).
- Auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 01.02.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 44), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.12.2015 (GVBl. LSA S. 610) regeln die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger durch Satzung die Abfallentsorgung. Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Salzlandkreis (Abfallentsorgungsatzung) besteht zur Abfallentsorgung Anschluss- und Benutzungzwang. Die Abgabe der Abfälle zur Beseitigung ist nur auf den dafür zugelassenen Müllannahmestellen des Salzlandkreises zulässig. Nicht wiederverwendbarer Bodenaushub ist in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Landwirtschaft des Salzlandkreises zu verbringen (s. a. Kapitel 7.7.).
- Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hier sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahm- und Einleitmenge, der Entnahm- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und ein Lageplan beizufügen. Die Erlaubnisbedürftigkeit trifft auch für die Versickerung von Niederschlagswasser zu. Von einer Erlaubnisfreiheit kann aufgrund der ausschließlich gewerblichen Nutzung nicht ausgegangen werden (s. a. Kapitel 7.6 und 12.).
- Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist so hochwertig wie möglich wiederzuverwerten. Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren. Hierzu ist ein detailliertes Bodenverwertungskonzept zu erstellen, das neben Massenbilanzierungen auch entsprechende sachgerechte Verwertungswege für vor Ort nicht wiederverwendbaren Boden aufzeigt.

### **6.3 Nebenanlagen**

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen zielen darauf ab, im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes die entsprechende städtebauliche Einordnung vorzugeben. Es soll damit bewirkt werden, dass insbesondere auch Anlagen für erneuerbare Energien einen entsprechenden Stellenwert bei der Ausgestaltung der gewerblichen Grundstücksnutzungen erfahren. Damit ist ein Ziel vorliegender 1. Änderung, eine möglichst umfangreiche Nutzung erneuerbarer Energien im Zusammenhang mit Neubauvorhaben im Rahmen der Plangebietsentwicklung anzustoßen.

Die räumlichen Verhältnisse aus der Struktur des Plangebietes heraus, bieten hierzu nahezu idealtypische Voraussetzungen, so dass die Stadt Schönebeck (Elbe) mit Blick auf die Klimaschutzziele auf Landes- und Bundesebene auch im Rahmen vorliegender 1. Änderung des Bebauungsplanes sehr bewusst einen Beitrag zur Stärkung des Anliegens einer klimagerechten Stadtentwicklung unter Bezug auf die Klimaschutzklausel des BauGB als umsetzbare Option vorgibt.

Die diesbezüglichen Festsetzungen entsprechen der gewachsenen Bedeutung der Bekämpfung des Klimawandels und der Anpassung an den Klimawandel innerhalb der Bauleitplanung, hier konkret in Bezug auf die Ausgestaltung der Klimaschutzziele der Stadt Schönebeck (Elbe) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mittels Photovoltaikanlagen. Der erfolgte Festsetzungskontext stellt sich sowohl als zeitgemäßer, da nachgefragter Wirtschaftlichkeitsbeitrag im Zusammenhang mit anzusiedelnden Vorhaben wie auch als klares Bekenntnis zur Bewältigung der Energiewende dar und wird in Verbindung mit den weiteren Maßnahmen (Teilversiegelung von PKW-Stellplätzen, Höhenbeschränkung von Bauwerken, Bepflanzungsmaßnahmen im Plangebiet, Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung etc.) im Sinne des Einsatzes erneuerbarer Energien und damit im Zusammenhang eines möglichst geringen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Bebauungsplankontext festgesetzt. Die Standortverträglichkeit von baulichen Nutzungen (auch Nebenanlagen) unter immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen ist im jeweiligen Einzelfall gutachterlich nachzuweisen.

Auf den überbaubaren sowie anteilig auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebiete sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zulässig. Darüber hinaus sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im gesamten Plangebiet innerhalb der Gewerbegebiete, mit Ausnahme von Windkraftanlagen gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, zulässig. Letztere stellen sich als nicht vereinbar mit dem Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich von Schönebeck (Elbe) dar.

Die Zulässigkeiten, wie in den vorstehenden Absätzen ausgeführt, sind Ausdruck der Überlegungen der Stadt Schönebeck (Elbe) im Sinne der Klimafolgenbewältigung und fußen auf dem entsprechenden Berücksichtigungsgebot in § 13 Abs. 1 Satz 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)<sup>9</sup>.

Dieses lautet:

"Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen."

§ 1 KSG lautet:

"Zweck dieses Gesetzes ist es, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. Die ökologischen, sozialen und ökonomischen Folgen werden berücksichtigt. Grundlage bildet die Verpflichtung nach dem Übereinkommen von Paris aufgrund der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen, wonach der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst auf 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen ist, um die Auswirkungen des weltweiten Klimawandels so gering wie möglich zu halten."

In seinem Klimabeschluss hat das Bundesverfassungsgericht herausgearbeitet, dass bei jeder Entscheidung die Bedeutung für den Klimaschutz zu ermitteln und Klimaschutzgesichtspunkte zu berücksichtigen sind, soweit keine entgegenstehenden, überwiegenden rechtlichen oder sachlichen Gründe vorliegen. Die Pflicht folgt bereits aus dem Verfassungsrecht, nämlich aus Art 20a GG.

BVerfG, Beschluss vom 24. März 2021 - 1 BVR 2656/18 Rn. 197 ff.

Das Bundeskabinett hat dazu am 24. Juli 2024 den Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2023/2413 (RED III) in den Bereichen Windenergie an Land und Solarenergie sowie für Energiespeicheranlagen am selben Standort beschlossen (BR- Drs. 396/24). Das Gesetz ist ein Beispiel für die Bemühungen des Gesetzgebers, die Errichtung und den Betrieb von Anlagen für erneuerbare Energien zu beschleunigen.

Diese Sichtweise macht sich die Stadt Schönebeck (Elbe) zu eigen und verfährt festsetzungsbezogen in dieser Weise im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße".

---

<sup>9</sup> Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235)

## 6.4 Verkehrsflächen

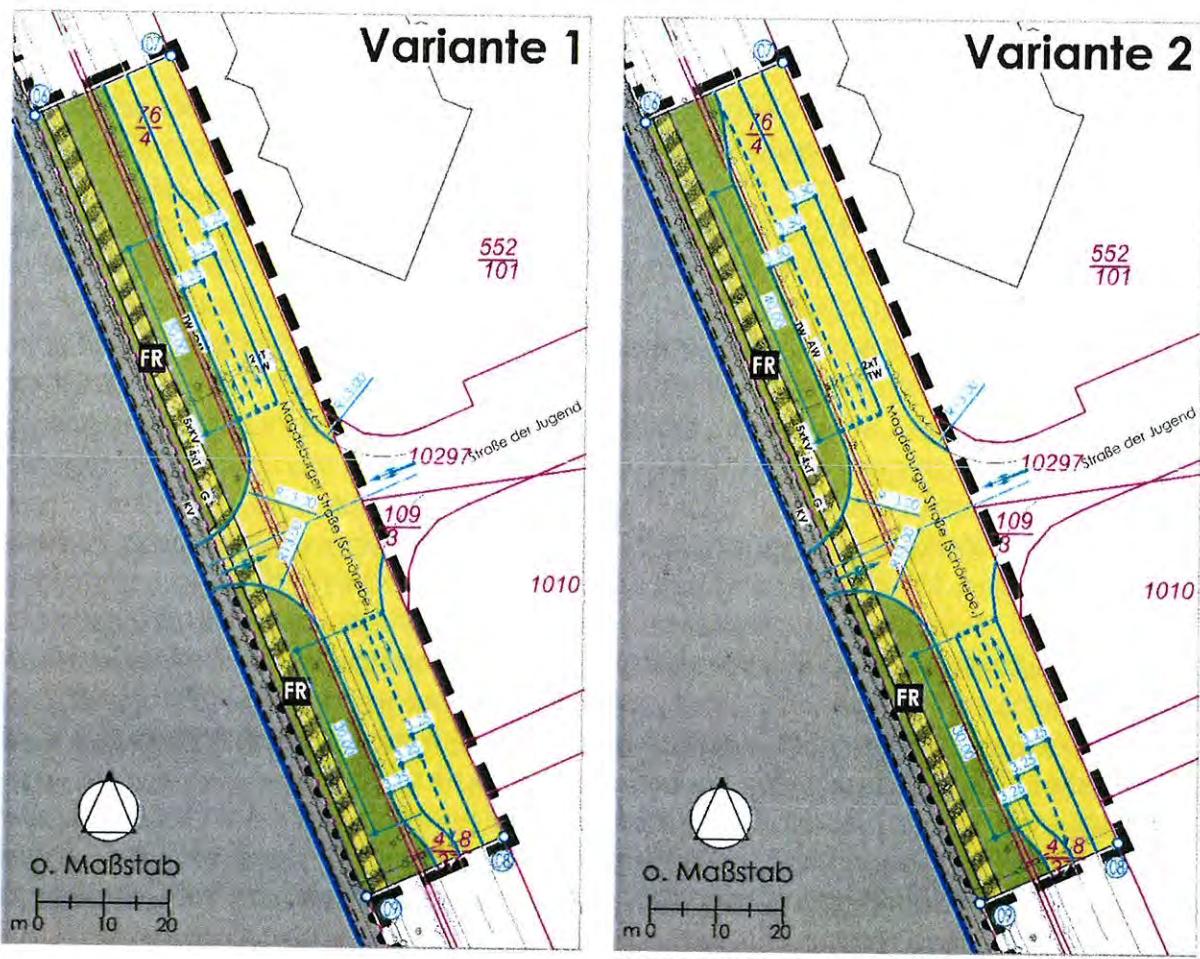
Die Erschließung der Gewerbegebiete der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" erfolgt ausgehend von der Magdeburger und Hohendorfer Straße. Bereits im Ursprungsbebauungsplan zweigt ausgehend von der Magdeburger Straße im Einmündungsbereich Straße der Jugend eine neue Planstraße in das Plangebiet hinein ab. In diesem Bereich wird die Zufahrtssituation in das Plangebiet beibehalten, jedoch ohne eine geometrische Festlegung einer inneren verkehrlichen Erschließung im Sinne der bislang festgesetzten Verkehrsfläche. Diese entfällt und wird den Gewerbegebietfestsetzungen sowie den Festsetzungen zur Grünordnung im Änderungsbereich zugeschlagen. Bei beiden Anbindungen sind sowohl die Erfordernisse des motorisierten als auch nicht motorisierten Verkehrs zu beachten. Hierzu wurde eine Verkehrsuntersuchung<sup>10</sup> in Auftrag gegeben, welche die Rahmenbedingungen für die Anbindung der Gewerbegebiete des Plangeltungsbereichs der 1. Änderung untersucht. Hierbei wurde die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit auf Grundlage aktueller Verkehrsdaten nachgewiesen und die Wechselwirkungen mit benachbarten Verkehrsanlagen/Grundstückszufahrten aufgezeigt und bewertet. Auch eine Zu- bzw. Abfahrtssituation im Bereich der Hohendorfer Straße wurde einbezogen. Dabei wurde deutlich, dass diese aufgrund des baulichen Zustandes der Fahrbahn und im Nahbereich angrenzender schutzwürdiger Bebauung nicht als Haupterschließung des Gewerbegebietes im Geltungsbereich der 1. Änderung in Frage kommt. Dieses Ergebnis korrespondiert mit den Ergebnissen des Schalltechnischen Gutachtens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes (vgl. Kap. 11).

Die räumlich erforderlichen Verhältnisse für die Eckausrundungen bei Einmündungen wurden insofern im Rahmen des Bebauungsplanes bereits beachtet, als auf einem Teillabschnitt entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt wird. Dieser trägt dem Umstand Rechnung, dass die Leichtigkeit des fließenden Verkehrs im Bereich der Magdeburger Straße nicht durch weitere zusätzliche Ein- oder Ausfahrten behindert werden soll. Die Erreichbarkeit der anschließenden Grundstücksflächen steht hierdurch nicht in Frage.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen zwei Varianten der Knotenpunktgestaltung im Erschließungsbereich Magdeburger Straße/Straße der Jugend in grundsätzlicher Form. Bei beiden Varianten wird für den Verlauf der Magdeburger Straße die höchste Verkehrsqualität (Stufe A) auch weiterhin sicher erreicht.

---

<sup>10</sup> Verkehrsuntersuchung zur Standortentwicklung Gewerbegebiet Schönebeck, Ecke Magdeburger Straße/Hohendorfer Straße, BERNARD Gruppe ZT GmbH, Magdeburg vom 20.05.2025



© GeoBasis-DE/LVermGeo ST/dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Der Radwegeverlauf entlang der Magdeburger Straße ist bei den Gewerbegebietseröffnungsmaßnahmen für den motorisierten Verkehr zu beachten und weiterhin sicher zu führen. Er fungiert u. a. auch als Schulweg. Im Sinne der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs sind daher die Hinweise der Verkehrstechnischen Untersuchung zur Verkehrsanbindung fernerhin zu beachten. Der Radweg ist bevorrechtigt über die Grundstückszufahrt zu führen. Die Furt ist einzufärben und es ist auf den Zweirichtungsradweg hinzuweisen (ggf. Ergänzung von Verkehrsspiegeln zur Erhöhung der Verkehrssicherheit).

Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über Betriebsstraßen. Es erfolgen vorliegend keine Festsetzungen zu privaten Sekundärerschließungen, respektive Privatwegen, um die Flexibilität im Rahmen der inneren verkehrlichen Erschließung möglichst hoch zu halten. Es ist zudem auch nicht beabsichtigt, Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete im Ergebnis ihrer Herstellung öffentlich zu widmen bzw. der Stadt Schönebeck (Elbe) zu übertragen.

Ungeachtet dessen, sind die privaten Verkehrsflächen zu inneren Erschließung nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften herzustellen und so an die Anforderungen der gewerblichen (Schwerlast-)Verkehre, aber auch an die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs sowie des Rad- und Fußverkehrs und weiterer notwen-

diger Verkehrsinfrastrukturen (z. B. Feuerwehrzufahrten usw.) entsprechend anzupassen. Darüber hinaus sind für den ruhenden Verkehr ausreichend LKW- als auch PKW-Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

Hinweis:

Der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises (KWB) führt aus, dass sichergestellt sein muss, dass jedes Grundstück bzw. jeder Sammelplatz für Abfälle mit einem 3-achsigen Entsorgungsfahrzeug mit einer Länge von 10,00 m befahren werden kann, um eine fachgerechte Entsorgung der Abfallbehälter zu gewährleisten. Sollte die Planung den Ausbau einer Sackgasse vorsehen, ist entsprechend ein Wendekreis für die Befahrung von Entsorgungsfahrzeugen (3-achsig, 10,00 m) einzuplanen.

## 6.5 Grünflächen

Die im Plangebiet festgesetzten Grünflächen werden als öffentliche und private Grünflächen entsprechend ihrer Zweckbestimmung festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen umfassen vorliegend das Verkehrsbegleitgrün der Magdeburger Straße im Bereich des Straßenflurstücks, im Norden werden private Grünflächen festgesetzt.

Private Grünflächen werden für den nördlichen Abschnitt der bislang als Planstraße 1 festgesetzten Teilfläche des Änderungsbereiches Festsetzungsgegenstand. Darüber hinaus sind es Grünflächenanteile, welche die lineare Grünverbindung als Bestandteil des städtebaulichen Grundkonzeptes des Ursprungsbebauungsplanes weiter unterstützen. Bei den letztgenannten erfolgen Festsetzungen mit Umgrenzungssignatur als Entwicklungsflächen und zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese sind in der Lage sich anteilig aus den naturschutzrechtlichen Eingriffstatbeständen ergebende Ausgleichsmaßnahmen aufzunehmen. So besteht die Möglichkeit, durch eine Aufwertung der linearen Grünstruktur im nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches deren Vernetzung mit den angrenzenden Strukturen mit höherer ökologischer Wertigkeit als bislang entstehen zu lassen. Darüber hinaus dienen die Maßnahmen der räumlichen Gliederung der Gewerbegebiete im Übergang zu den umgebenden baulichen bzw. naturräumlichen Strukturen.

Die Integration von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung in den Bereich der privaten Grünflächen ist anteilig bis zu einer festgesetzten Obergrenze zulässig, ohne dass hierdurch die Grünverbindung signifikant geschwächt würde.

Die bisherigen Anpflanzungsfestsetzungen für die interne Begrünung der Gewerbegebiete werden so fortgeführt, dass sie flexibel innerhalb der Baugebiete angeordnet werden können. Die zulässige Querungsmöglichkeit der privaten Grünfläche im Bereich des Flurstücks 36/18 orientiert sich am Bestand und stellt in dieser Weise die Erreichbarkeit angrenzender Grundstücksflächen sicher. Die

an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze lagekonkret festgesetzten Pflanzgebote orientieren hier auf Anpflanzungen in Verknüpfung mit vorhandenem Bewuchs, welche die Wirksamkeit und Habitateigenschaften der vorhandenen Bepflanzungen ergänzen können.

## **6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Landesrecht**

Gemäß § 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt können zur besseren Gestaltung des Ortsbildes örtliche Bauvorschriften in Satzungen aufgenommen werden (§ 9 Abs. 4 BauGB). Diese Festsetzungen werden Bestandteil des Bebauungsplanes. Im räumlichen Zusammenhang des zu entwickelnden Gewerbegebietes werden diese Festsetzungen als notwendig erachtet. Sie sind für Gewerbegebiete durchaus üblich und zielführend, um eine Überfrachtung von Werbeanlagen zu vermeiden. Es wird somit festgesetzt, dass sich Werbeanlagen, Firmenaufschriften u. ä. im Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen müssen.

Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht sind, dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überragen. Bei Flachdachgebäuden dürfen sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überragen. Beleuchtete Werbeanlagen müssen blendfrei sein. Werbeanlagen müssen hinsichtlich Farbe und Form so gestaltet sein, dass eine Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen ausgeschlossen ist; somit sind folgende Werbeanlagen nicht zulässig:

- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung,
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen,
- Werbeanlagen mit reflektierenden Materialien,
- Bandenwerbung.

In Gewerbegebieten, bei denen der angrenzende öffentliche Verkehrsraum häufig durch eine Vielzahl von Schildern, Werbeanlagen, Plakaten etc. überladen ist, dienen die Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen dazu, übermäßige und besonders störende Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

## **7. STADTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG**

Der Anschluss des Plangebietes der 1. Änderung an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz ist möglich. Weiterführende Leitungen sowie einzelne Hausanschlussleitungen können im Zuge der Erschließung des jeweiligen Baugebietes verlegt werden. Gesetzliche Bestimmungen, weitere Vorgaben aufgrund von Vorschriften und DIN-Normen sowie anerkannte Regeln der Technik sind bei der Baugenehmigungsplanung und Bauausführung zu beachten.

Um Kosten zu sparen, ist auf die rechtzeitige Koordination der Versorgungsunternehmen bei der Erschließung des Plangebietes zu achten. Die Einzelheiten

zur Erschließung der Gewerbegebäuden sind nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes, sondern werden in städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt Schönebeck (Elbe), den Erschließungsträgern sowie den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen vereinbart.

## **7.1 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz, welches in den angrenzenden Straßenräumen von Magdeburger Straße und Hohendorfer Straße bis an den Plangeltungsbereich heran ausgebaut ist. Versorgungsträger sind hier die Stadtwerke Schönebeck GmbH. Das Plangebiet selbst queren keine Trinkwasserleitungen. Aus den in angrenzenden Straßenräumen befindlichen Leitungen kann die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet kapazitätsseitig als gesichert betrachtet werden.

Die erforderliche innere wasserwirtschaftliche Erschließung erfolgt durch den mit der Stadt Schönebeck (Elbe) kooperierenden Erschließungsträger. Hierzu wird ein separater Vertrag über Bau und Übernahme von Wasserversorgungsanlagen zwischen Erschließungsträger und Versorgungsträger abzuschließen sein. Er regelt Art, Umfang sowie die Kostenübernahme der Erschließung. Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn der Vertrag vorliegt und der bautechnischen Planung zugestimmt wurde. Sollte sich im Einzelfall herausstellen, dass der zukünftige Bedarf das vorhandene Netz hinsichtlich Menge oder Druck überlastet, sind durch den Erschließungsträger Maßnahmen zu ergreifen, so dass entweder der Bedarf gesenkt oder das Netz verstärkt wird. Alle Eingriffe in das bestehende System sind im Vorfeld mit dem Versorger abzustimmen.

## **7.2 Abwasser**

Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) kann über das Kanalsystem der an den Bereich der 1. Änderung angrenzenden Straßenräume von Magdeburger Straße bzw. Straße der Jugend erfolgen. Das im Änderungsbereich anfallende Schmutzwasser kann in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Magdeburger Straße eingeleitet werden. Alternativ ist auch eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal in der Straße der Jugend möglich; dafür ist jedoch aufgrund der geringen Tiefenlage des Kanals zwingend eine Druckentwässerung erforderlich. Im Änderungsbereich der 1. Änderung befinden sich noch keine Anschlüsse für Schmutzwasser an die öffentliche zentrale Abwasseranlage der Stadt Schönebeck (Elbe).

Um negative Beeinträchtigungen des Erdreiches durch Abwässer zu verhindern, sind die Bauausführungen entsprechend sorgfältig durchzuführen. Künftig erforderliche Anschlüsse sind nach den satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Schönebeck (Elbe) zu beantragen, genehmigen und errichten zu lassen.

### **7.3 Elektroenergieversorgung**

Der Anschluss des Plangebietes der 1. Änderung an das Stromnetz ist grundsätzlich möglich. Versorgungsträger sind hier die Stadtwerke Schönebeck (Elbe). Informationen über eine mögliche Netzerweiterung in Verbindung mit der Erschließung für das Plangebiet der 1. Änderung liegen der Stadt Schönebeck (Elbe) noch nicht vor. Seitens der Stromversorgung wurde auf die Möglichkeit der Errichtung einer kundeneigenen Trafostation im Plangebiet hingewiesen, wobei vorab der Leistungsbedarf zu klären ist.

Im Rahmen der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" wird sich die Einordnung und der Flächenbedarf von Transformatorenstationen im Plangebiet klären müssen. Somit erfolgen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes hierfür keine gesonderten Flächenfestsetzungen.

Das Plangebiet wird lediglich im äußersten Südosten vom Schutzstreifen der hier befindlichen 110 kV-Freileitung "Förderstedt – Magdeburg" gequert. Ein Netzan schluss für das Plangebiet, ausgehend von dieser Hochspannungstrasse, besteht nicht. Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsbereiches der 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind grundsätzlich im Detail mit der AVACON Netz GmbH abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die zulässigen Arbeits- und Bauhöhen begrenzt. Der Bereich des Schutzstreifens wird in nachrichtlicher Übernahme im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes dargestellt.

### **7.4 Telekommunikation**

Telekommunikationslinien befinden sich in den angrenzenden Straßenräumen der Hohendorfer und Magdeburger Straße zur Versorgung der hier bestehenden baulichen Anlagen und sind bis zu diesen bereits ausgebaut. Weitere Leitungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Schönebeck (Elbe), bis auf einen Trassenverlauf im Gewerbegebiet GE 1, nicht bekannt. Die Leitungstrasse wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Eine ggf. erforderliche Sicherung der Leitungstrasse hat auf privatrechtlicher Basis zu erfolgen.

Zur Erschließung der zukünftigen Bebauungen im Plangebiet wird eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien erforderlich. Im Rahmen der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist zu klären, wie das Plangebiet mit möglichst großer Bandbreite über Glasfaserkabel versorgt werden kann. Eine entsprechende Trasse verläuft entlang der Magdeburger Straße.

Hinweise:

- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
- Für Tiefbauunternehmen steht die Trassenauskunft "Kabel" (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung:

<https://trassenauskunftkabeltelekom.de>

- Die Kabelschutzanweisung der deutschen Telekom ist zu beachten.

## **7.5 Gasversorgung**

Im Bereich der Magdeburger Straße verläuft eine Gasversorgungsleitung. Eine weitere Leitung verläuft nördlich des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung und erreicht dort eine Gasdruckregelstation (ehemals im Bereich der Planstraße 1 gelegen). Die Gasdruckregelanlage in der ursprünglich geplanten Erschließungsstraße "Planstraße 1" wird zurückgebaut. Es erfolgt nach Information der Stadtwerke Schönebeck (Elbe) eine Netzumstellung auf Mitteldruck.

Eine Anbindung des Plangebietes an die Gasleitungsinfrastruktur ist in Abhängigkeit von den Bedarfswerten möglich. Somit kann die Gasversorgung über das in den angrenzenden Bereichen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" gelegene Gasleitungsnetz erfolgen. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich.

Die Erschließung des hiesigen Baugebietes ist nach den technischen Vorgaben des Versorgers vorzunehmen. Damit ist eine gastechnische Erschließung möglich.

## **7.6 Niederschlagswasser**

Im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll das Niederschlagswasser im Plangebiet versickert bzw. verrieselt werden. Hierzu werden bereits im Vorfeld einer auf konkrete Bauvorhaben hin aufkommenbezogenen Berechnung Flächen im Süden des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse bestehen grundsätzlich gute Voraussetzungen Oberflächenwasser zu sammeln und zurückzuhalten bzw. schadlos zu versickern.

Da der tatsächliche Bedarf an Versickerungsanlagen sowie deren räumliche Zuordnung zu entsprechenden baulichen Anlagen noch nicht bekannt ist, erfolgt die Festsetzung entsprechender Flächen in zweierlei Form. Dabei erfolgen für die Fläche an der Magdeburger Straße bewusst keine Festsetzungen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, um hier ggf. auch wasserwirtschaftlich erforderlichen baulichen Anlagen ausreichend Raum sowie Flexibilität zu geben, um weiter bauliche Maßnahmen (z. B. im Hinblick auf den vorbeugenden Brandschutz) umsetzen zu können. Anders bei der Fläche an der Hohendorfer Straße, bei der eine stärker naturräumlich geprägte Retentionsflächenausbildung das Ziel der hiesigen Bebauungsplanänderung darstellt.

Beim Vollzug des Bebauungsplanes im Geltungsbereich seiner 1. Änderung gibt es die Zielstellung, Veränderungen des natürlichen Wasserhaushaltes durch die

Neubebauung des Standortes in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering zu halten, wie es technisch, ökonomisch und wirtschaftlich vertretbar ist. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass sowohl bei einem zehnjährigen Niederschlagsereignis als auch einem dreißigjährigen Ereignis die Sicherheit vor Überfluten des Plangebietes oder angrenzender Grundstücke gewährleistet werden kann.

Die "Regenrückhaltebecken" für Niederschlagswasser erhalten das Niederschlagswasser vorzugsweise über Freispiegelkanäle zugeleitet. Der Umfang des benötigten Retentionsraumes wird im Rahmen der Umsetzung der 1. Änderung ingenieurtechnisch zu ermitteln sein. Im Vorfeld des hiesigen Bebauungsplanänderungsverfahrens wurde ein Baugrundgutachten erstellt, welches zunächst ausschlaggebend war für die Festsetzung der Bereiche zur Oberflächenwasserversickerung. Auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Kapitel 12 dieser Begründung wird, um Wiederholungen zu vermeiden, hingewiesen.

Entscheidend wird sein, dass eine schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers im Plangebiet fernerhin gegeben sein wird. Alternativ besteht die Möglichkeit anteilig Oberflächenwasser in eine öffentliche Kanalisation, ohne Vermischung mit Schmutzwasser, abzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG<sup>11</sup>). D. h., es besteht ungeachtet der Wirtschaftlichkeit sowie rechtlicher und vertraglicher Voraussetzungen zur Nutzung fremder Grundstücke und Abwasseranlagen die Möglichkeit zur Einleitung in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal (DN 500) der AbS GmbH in der Magdeburger Straße. Das derzeitige Kanalende befindet sich auf Höhe Haus Nr. 250 a. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Magdeburger Straße ist nicht möglich, da dieser Kanal bereits hydraulisch ausbilanziert ist und kein weiteres Niederschlagswasser mehr aufnehmen kann.

Jegliche Wassereinleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen ist vorher bei der AbS GmbH schriftlich zu beantragen und genehmigen zu lassen. Alle Arbeiten an den öffentlichen Abwasseranlagen der AbS GmbH dürfen nur im Auftrag oder in enger Abstimmung mit der AbS GmbH erfolgen; dazu zählen auch die Grundstücksanschlüsse.

Abschließend soll darauf hingewiesen werden, dass im Zusammenhang mit dem noch zu entwickelnden Niederschlagswassermanagement die Möglichkeit bestehen soll, im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen dezentral (weitere) Versickerungsmöglichkeiten grundstücksbezogen einzuordnen, welche sodann mit Überläufen zu den zentralen Versickerungsflächen (Retentionsbereiche) bzw. in eine öffentliche Niederschlagswasserkanalisation ausgestaltbar wären.

---

<sup>11</sup> Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bei der Errichtung von Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Gebietes ist das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb", Oktober 2024<sup>12</sup> zu beachten. Wird Niederschlagswasser gesammelt und gezielt abgeleitet, stellt dies eine Benutzung nach § 9 WHG dar und bedarf gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Antragsunterlagen sind unter Zugrundelegung des ATV-Blattes A 138<sup>13</sup> bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Benutzungen sind im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG das Einbringen und Einleiten von Stoffen in ein Gewässer.

#### Hinweise:

- Oberirdische Versickerungsanlagen (Mulden, Mulden-Rigolensystem, Versickerungsbecken) sollten zwei Monate vor Baubeginn in der Vegetationsperiode oder eine Vegetationsperiode vorher errichtet werden (Kap. 7.3 Arbeitsblatt DWA-A 138-1).
- Bodengutachten an den Stellen der Versickerungsanlagen sollten erbracht werden, um die Versickerungsfähigkeit lokal nachzuweisen.
- Einleitungen von Grundwasser aus GW-Absenkungen in die Niederschlagswasserversickerungsanlagen sind nicht zulässig, da der Zulaufwert des Grundwassers den Zulaufwert des Regenwassers übersteigt.
- Im Zusammenhang mit Grundwasserhaltungen wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 8 Abs. 1 WHG die Benutzung eines Gewässers einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Benutzungen im Sinne des Gesetzes sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 Nr. 1 WHG das Entnehmen, Zutagefordern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser und das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind.
- Zum Schutz der öffentlichen zentralen Abwasseranlage der Stadt Schönebeck (Elbe) vor schädlichen Einträgen sind - abhängig von der späteren Nutzung - auf dem betreffenden Grundstück bzw. innerhalb der privaten Abwasseranlagen auf dem Grundstück Notfallschieber, hydraulisch ausreichend große Einrichtungen zum Rückhalt von Löschwasser, Abscheider für Schwimmstoffe wie Fette und Öle sowie Sand- bzw. Schlammfangschächte, etc. vorzusehen.

## 7.7 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung für Hausmüll wird durch den Salzlandkreis veranlasst, das Baugebiet des Plangeltungsbereiches kann durch 3-achsige Müllfahrzeuge angefahren werden.

Aus dem Zuständigkeitsbereich der unteren Abfallbehörde sind nachfolgende Auflagen zu berücksichtigen:

---

<sup>12</sup> einsehbar im Amt für Stadtplanung und Bauwesen der Stadt Schönebeck (Elbe)

<sup>13</sup> Arbeitsblatt DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb", einsehbar im Amt für Stadtplanung und Bauwesen der Stadt Schönebeck (Elbe)

1. Die Abfallentsorgung hat entsprechend des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012, BGBl. I S. 212, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2023, BGBl. 2023 I Nr. 56 und des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 01.02.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 44), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.12.2015 (GVBl. LSA S. 610), einschließlich der auf diesen Gesetzen basierenden Verordnungen sowie auf der Grundlage der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises zu erfolgen.
2. Bei den Erschließungsarbeiten, beim Bau und der späteren Nutzung anfallende Wertstoffe und Abfälle sind, entsprechend der Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung des Salzlandkreises, einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Die Entsorgung wird mit dem zuständigen Entsorgungsträger abgestimmt. Gewerbliche Einrichtungen haben alle beim Bau und der späteren Nutzung der Objekte anfallenden Abfälle entsprechend der o. g. Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung zu entsorgen bzw. zu verwerten.
3. Sollte anfallendes Aushubmaterial nicht wieder eingebaut werden, ist sicherzustellen, dass das Material ordnungsgemäß entsorgt wird. Zunächst ist zu prüfen ob der Aushub verwertet werden kann. Ist eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar, ist der Abfall gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung, welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Salzlandkreis zu überlassen sind sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung:

4. Anfallende Bau- und Abbruchabfälle unterliegen der GewAbfV 2017<sup>14</sup>. Verpflichtete sind dabei Abfallerzeuger und Abfallbesitzer. Abfallerzeuger/-besitzer haben die Erfüllung dieser Pflichten oder im Fall der Abweichung von diesen Pflichten zu dokumentieren, d. h. die Dokumentationspflichten treffen den Abfallerzeuger/-besitzer für jede Baustelle, bei denen das Volumen der anfallenden Abfälle 10 m<sup>3</sup> überschreitet.
5. In Bereichen der Niederschlagsversickerung sind bindige, schlecht durchlässige Schichten im Bereich der Versickerungselemente durch sickerfähiges Material auszutauschen. Daher sind die im Rahmen dieser anstehenden Baufeldfreimachung anfallenden Böden auf der Grundlage der Ersatzbaustoffverordnung (EVB)<sup>15</sup> zu untersuchen und auf der Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse entsprechend zu verwerten. Zusätzlich

---

<sup>14</sup> GewAbfV 2017 - Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung) vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 896), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 28.04.2022 (BGBl. I S. 700)

<sup>15</sup> Ersatzbaustoffverordnung (EVB) vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 28.04.2022 (BGBl. I S. 700)

dazu ist der bestehende Verdacht einer Kontamination mit sprengstofftypischen Verbindungen (STV)/Nitroaromaten und BTEX<sup>16</sup> (welche in den Schadstofffahnen im Grundwasser vorhanden sind) analytisch auszuschließen, da bei Grundwasserhochständen dieser Sachverhalt gegeben sein könnte. Der anfallende Aushub wird als Abfall gemäß den Bestimmungen des KrWG<sup>17</sup> qualifiziert.

Die Straßenerschließung innerhalb des Plangebietes sollte so erfolgen, dass eine ungehinderte Zu- und Abfahrt für Müllfahrzeuge gewährleistet ist.

## 8. BRANDSCHUTZ

Dem zuständigen Amt für Brand- und Katastrophenschutz (Brandschutzdienststelle) ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Erschließungsplanung ein vom Wasserversorgungsunternehmen bestätigter Nachweis über die Löschwasserversorgung vorzulegen (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. vom Juli 1978, Arbeitsblatt W 405<sup>18</sup>) und abzustimmen. Für die Löschwasserbereitstellung müssen die Richtwerte für Gewerbegebiete von 1.600 l/min bis 3.200 l/min unter Berücksichtigung der baulichen Nutzungen gewährleistet werden. Die Stadt Schönebeck (Elbe) ist für den Grundschutz der Löschwasserversorgung zuständig.

Aufgrund der Charakteristik des Vorhabens wird der mit der Stadt Schönebeck (Elbe) kooperierende Vorhabenträger mit der Stadt Schönebeck (Elbe) eine Vereinbarung zur Übernahme der Grundschutzverpflichtungen der Stadt bei der Löschwasserbereitstellung abschließen. Das Löschwasser muss mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. In einem Abstand von höchstens 100 m müssen an das Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten für Feuerlöschzwecke (auch im Sinne der Befüllung von Löschwasserbehältern) vorhanden sein.

Im Geltungsbereich existieren jedoch noch keine Hydranten. Messungen an vorhandenen Hydranten östlich (außerhalb) des Plangebietes sind bislang noch nicht erfolgt. Nach Aussagen der Stadtwerke Schönebeck (Elbe) variiert die Löschwassermenge entsprechend den hydraulischen Verhältnissen im Rohrleitungsnetz. Insofern besteht die Zielstellung der Stadt Schönebeck (Elbe) darin, den Grundschutz über Löschwasserbehälter (in den Untergrund eingelassen) sicherzustellen, da die erforderliche Löschwassermenge nicht kontinuierlich über das öffentliche Netz bereitgestellt werden kann. Ggf. sind in Abhängigkeit von der späteren Nutzung der ausgewiesenen Gebiete weitere Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche bzw. Zisternen vorzusehen (Objektschutz).

---

<sup>16</sup> BTEX steht als Sammelbegriff für die leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xyole

<sup>17</sup> KrWG – Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)

<sup>18</sup> einsehbar im Amt für Stadtplanung und Bauwesen der Stadt Schönebeck (Elbe)

Hinsichtlich der Befüllung von Löschwasserbehältern ist aus Gründen der Nichtbeeinflussung des nachfolgenden Versorgungsnetzes eine Abstimmung hinsichtlich der zulässigen Füllmenge pro Stunde mit den Stadtwerken Schönebeck (Elbe) erforderlich.

Hinweis:

Unterirdische Löschwasserbehälter müssen zu Kontroll- und Wartungszwecken begeh- bzw. befahrbar sein. In den Löschwasserbehälter darf kein Schmutzwasser eingeleitet werden. Sollte Regenwasser eingeleitet werden, ist dafür zu sorgen, dass der Behälter nicht verschlammt und nicht verschmutzt wird. Zwischen Wasserspiegel und Behälterdecke muss ein Luftpolster von mindestens 100 mm eingehalten werden. Der Vorratsraum muss gegen Überfüllen geschützt sein.

Aus brandschutztechnischer Sicht und hinsichtlich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Regelungen der §§ 5, 14 und 50 BauO LSA<sup>19</sup> zu berücksichtigen.

Hiermit im Zusammenhang bzw. darüber hinaus sind nachfolgende Hinweise für den Vollzug des Bebauungsplanes beachtlich:

1. Bei der weiteren Ausgestaltung des Bebauungsplanes sind hinsichtlich der Projektierung sowie der Errichtung neuer Gebäude und Anlagen die Belange des Brandschutzes auf der Grundlage § 14 BauO LSA zu berücksichtigen. Dies bezieht sich insbesondere auf die allgemeinen Anforderungen, die an bauliche Anlagen gestellt werden sowie den dafür allgemein gültigen Regeln der Technik (siehe auch § 3 Abs. 1 BauO LSA)
2. Zur Einschränkung der Brandübertragungsmöglichkeiten sind die dafür notwendigen Abstände zwischen Gebäuden bzw. zu Grundstücksgrenzen entsprechend § 6 BauO LSA einzuhalten. Bauliche Anlagen sollten so beschaffen sein, dass einer Brandentstehung bzw. einer möglichen Brandausbreitung vorgebeugt wird und die Rettung von Menschen, Tieren und Sachwerten jederzeit möglich ist. (siehe auch § 14 Abs. 1 BauO LSA)
3. Sofern die bauliche Anlage mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt, ist eine Feuerwehrzufahrt vorzusehen. Hinsichtlich der Beschaffenheit ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (u. a. Gesamtmasse max. 16 Tonnen; Achslast max. 10 Tonnen) einschließlich der erforderlichen Straßenradien zu berücksichtigen.
4. Der Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen darf durch Kurven in Zu- oder Durchfahrten nicht behindert werden, dazu sind in den Außenradien Mindestbreiten einzuhalten. Dabei müssen vor oder hinter Kurven auf einer Länge von mindestens 11 m Übergangsbereiche vorhanden sein (siehe auch Nr. 3 Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr).

---

<sup>19</sup> Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150)

5. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend bzw. in Anlehnung an die Technische Regel Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung"<sup>20</sup> zu realisieren. Für den o. g. Bereich ist ein Löschwasserbedarf für den Grundschutz von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden, in einem Umkreis von max. 300 m bereitzustellen. Wenn der Löschwasserbedarf nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gedeckt werden kann, kann der Deckung des Löschwasserbedarfs auch aus Löschteichen, Löschwasserbrunnen und unterirdischen Löschwasserbehältern zugestimmt werden, wenn die Anforderungen der DIN 14210 "Löschwasserteiche"<sup>21</sup>, DIN 14220, "Löschwasserbrunnen"<sup>22</sup> bzw. DIN 14230 "Unterirdische Löschwasserbehälter"<sup>23</sup> eingehalten werden.

## 9. ALTLASTEN/ABLÄGERUNGEN

Altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG<sup>24</sup>) sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG). Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen und sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Das Altlastenkataster des Salzlandkreises weist im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen (ALVF) aus. Jedoch befindet sich das Plangebiet östlich und damit im Abstrom des ehemaligen Sprengstoffwerkes. Das ehemalige Sprengstoffwerk ist ein Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG, der im Altlastenkataster des Salzlandkreises unter der Kennziffer 15089305 8 27028 mit der Bezeichnung "SWS - Anhaltinische Chemische Fabriken GmbH" registriert ist.

Das Grundwasser im Vorhabenbereich weist Belastungen insbesondere mit sprengstofftypischen Verbindungen auf. Die Gefährdungsabschätzung für das

---

<sup>20</sup> einsehbar im Amt für Stadtplanung und Bauwesen der Stadt Schönebeck (Elbe)

<sup>21</sup> ebenda

<sup>22</sup> ebenda

<sup>23</sup> ebenda

<sup>24</sup> BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Grundwasser wird derzeit aktualisiert. Eine Belastung des Bodens im grundwassergesättigten Bereich sowie im Grundwasserschwankungsbereich kann somit nicht ausgeschlossen werden. Bei baulichen Eingriffen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden, der Versickerungsanlagen sowie Erschließungsarbeiten bis in den Grundwasserschwankungsbereich hinein, kann belastetes Bodenmaterial anfallen.

Die nachfolgend benannten Hinweise und Anregungen zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes sind daher zu beachten:

1. Die Baumaßnahmen sollten fachgutachterlich durch einen sachkundigen Gutachter, der eine Sachkunde besitzt, die dem eines Sachverständigen nach § 18 BBodSchG entspricht, begleitet und unter dessen Leitung durchgeführt werden.
2. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend den Vorschriften der BBodSchV<sup>25</sup> zu untersuchen. Zusätzlich hat eine Analytik auf sprengstofftypische Verbindungen (STV) und BTEX zu erfolgen. Basierend auf den Untersuchungsergebnissen ist der Boden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. bei Verunreinigung zu entsorgen.
3. Des Weiteren muss die Möglichkeit zur Überwachung des Grundwasserschadens (Monitoring) des angrenzenden Sprengstoffwerkes weiterhin gewährleistet bleiben. Daher sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Grundwassermessstellen zu erhalten und für zukünftige Probenahmen die Zugänglichkeit zu gewährleisten.
4. Werden bei den Baumaßnahmen Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen festgestellt (erkennbar durch z. B. auffällige Bodenfärbung, Ölverunreinigungen, stechender Geruch, untypische Bodenbestandteile wie Abfälle usw.), sind die Arbeiten sofort einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Salzlandkreises zu informieren. Bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen während der Baumaßnahmen besteht gemäß § 3 BodSchAG LSA<sup>26</sup> eine Mitteilungspflicht gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde.

## 10. DENKMALSCHUTZ

Bau- sowie Kunstdenkmale sind der Stadt Schönebeck (Elbe) im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" nicht bekannt. Allerdings besitzt das Plangebiet eine gewisse archäologische Relevanz. Die Abteilung Bodendenkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) teilt hierzu Nachfolgendes mit.

---

<sup>25</sup> Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

<sup>26</sup> Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 2002, S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)

"Das Vorhabengebiet befindet sich im Einzugsbereich zum Röthegraben unweit von der Elbe gelegen. Aus historischen Aufzeichnungen ist im Vorhabengebiet eine mittelalterliche Wüstung bekannt, die sich im gesamten Feld von der Magdeburger Straße 241 bis zur Hohendorfer Straße zieht.... Bei Wüstungen handelt es sich um ehemalige Ortschaften, die schon im Spätmittelalter wieder aufgegeben worden sind.... Wüstungen sind bedeutende Bodendenkmale, die Zeugnis von der mittelalterlichen Aufsiedlung und den herrschaftlichen und wirtschaftlichen Strukturen dieser Zeit ablegen. Sie besitzen daher eine sehr hohe Bedeutung für die Regionalgeschichte. Im Nahbereich der Wüstungen liegen meist weitere Hinterlassenschaften, die zum infrastrukturellen Umfeld solcher Siedlungen zu rechnen sind. Hierzu gehören Altfluren, Altwege und Dämme, aber auch Bestattungen und sakral-religiöse Denkmale. Dementsprechend finden sich im Nahbereich des Vorhabengebietes auch Kulturlandschaftselemente in Form von Wölbäckern.

Bei etwaigen Baumaßnahmen im Geltungsbereich des BP Nr. 38 sind gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sofort anzugeben und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt geregelt. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip. Die Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist in Kopie der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich nach Unterzeichnung, jedoch spätestens mit der Baubeginnanzeige zu überreichen.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Gegenständen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzugeben.

## **11. IMMISSIONSSCHUTZ**

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

So werden Schallemissionen von Betrieben und Anlagen im Plangeltungsbereich auf angrenzende bzw. in der näheren Umgebung befindliche schutzbedürftige Nutzungen Rücksicht zu nehmen haben. Andererseits wird davon ausgegangen, dass die Immissionsschutzproblematik in Bezug auf den Straßenverkehrslärm eine Relevanz besitzt.

Im Ursprungsbebauungsplan erfolgte die Gliederung der Baugebiete nach Abstandsklassen. Diese wurden über Festsetzungen in die Planzeichnung überführt und inhaltlich in den textlichen Festsetzungen ausgestaltet. Hieraus erfolgte die innere Gliederung der Industrie- und Gewerbegebiete in Form von Mindestabständen für bestimmte Betriebe und Anlagen. War dies seinerzeit ein geeignetes und zweckmäßiges Instrument des vorsorgenden städtebaulichen Immissionsschutzes, so entscheidet sich die Stadt Schönebeck (Elbe) im vorliegenden Fall für eine immissionsschutzrechtliche Neugliederung des Gebietes mittels flächenbezogener Schallleistungspegel.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) hat zur umfassenden Bewertung des städtebaulichen Immissionsschutzes eine schalltechnische Untersuchung<sup>27</sup> beauftragt. Die schalltechnische Untersuchung ist so angelegt, dass für die geplanten Gewerbegebiete flächen Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung<sup>28</sup>) festgesetzt werden. In die Bewertung werden Geräuschvorbelastungen durch vorhandene bzw. plangegebene gewerbliche und sonstige Nutzungen, auch benachbart zum Plangebiet der 1. Änderung gelegenen, beachtet. Im Ergebnis der ermittelten Emissionskontingentierung erfolgen Festsetzungen zu Emissionskontingenten im hiesigen Bebauungsplan.

Nach Vor-Ort-Begehungen und Begutachtungen wird im vorliegenden Gutachten die Situation unter Einbeziehung angrenzender gewerblicher Nutzungen, nächstgelegener schutzwürdiger Wohnbebauung und beabsichtigter gewerblicher Nutzung im Plangebiet beurteilt. Diese differenzierte Betrachtung resultiert aus der das Plangebiet umgebenden Siedlungsstruktur. Das Gutachten kommt unter Beachtung der tatsächlichen bzw. plangegebenen Vorbelastung zu einer Gliederung der gewerblichen Nutzungen im Sinne einer Lärmkontingentierung. Dabei kommt dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes der im Untersuchungsbereich vorhandenen Gewerbebetriebe (außerhalb des Plangeltungsbereiches) besondere Bedeutung zu. Die Gliederung der Lärmkontingentierung erfolgt unter Anwendung der DIN 45691<sup>29</sup>.

Der Bebauungsplan gibt über zeichnerische sowie textliche Festsetzungen den einzelnen Baugebieten gewerblicher Nutzung die Emissionskontingente für die Tag- und Nachtzeiten vor, welche nicht überschritten werden dürfen. Dabei

---

<sup>27</sup> Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße", 1. Änderung der Stadt Schönebeck – Bonk-Maire-Hoppmann GmbH, Garbsen, 10.06.2025 als Anhang dieser Begründung

<sup>28</sup> einsehbar im Amt für Stadtplanung und Bauwesen der Stadt Schönebeck (Elbe)

<sup>29</sup> Emissionskontingentierung

kann unter Bezug auf das Gutachten festgestellt werden, dass unter schalltechnischen Gesichtspunkten ein dreischichtiger Betriebsablauf im gesamten Planungsbereich möglich sein wird.

Die unterschiedlich vorgegebenen Emissionskontingente sind in Abhängigkeit von den angrenzenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes zu verstehen. Hierdurch wird unter anderem unterschiedlichsten gewerblichen Anlagen im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes die flexible Anordnung eröffnet. Die anlagenbezogene Prüfung der festgesetzten Emissionskontingente erfolgt im Rahmen von Genehmigungsverfahren nach dem Bauordnungs- bzw. Immissionsschutzrecht. Das heißt, auch hier wird mit den im Plangebiet gewährten Emissionskontingenten ein flexibel handhabbares Maß in Bezug auf einzelne, zukünftig entwickelbare betriebliche Nutzungen unterbreitet.

Für die nächstgelegenen schützenswerten Wohnbauflächen unmittelbar nördlich des Planungsbereiches der 1. Änderung bzw. östlich davon im Bereich der Straße der Jugend sowie südlich im Bereich Wohngebietes Am Sandkuhlenfeld (Immissionsort Trappensteig) lässt sich in Summe unter Berücksichtigung der plangegebenen Geräuschvorbelastung durch die benachbart gelegenen gewerblichen Nutzungen eine Unterschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete gutachterlich konstatieren. Darüber hinaus ist festzustellen, dass durch die Zusatzbelastung des hiesigen Plangebietes die maßgeblichen Bezugspegel im Bereich der relevanten Immissionsorte gerade erreicht bzw. unterschritten werden.

Da sich westlich und südlich des Bebauungsplangebietes schutzbedürftige Nutzungen erst in größerem Abstand befinden, kann im Hinblick auf die Schallabstrahlung in dieser Richtung für bestimmte Richtungssektoren die Erhöhung der Emissionskontingente um ein Zusatzkontingent festgelegt werden. Diese Festlegungen ermöglichen gewerblichen Anlagen mit entsprechenden Eigenschaften die Möglichkeit der Errichtung in den jeweiligen Gewerbegebieten. Damit entsteht ein Beitrag zur zusätzlichen Attraktivität im Rahmen der Nutzungsoptionen für dieses landesbedeutsame Gewerbegebiet. Die Richtungssektoren werden, wie im Gutachten aufgezeigt, in den Bebauungsplan mit einer ergänzenden textlichen Festsetzung übernommen.

In Bezug auf den Verkehrslärm ergibt sich aus den Rechenergebnissen des Gutachtens für den am stärksten betroffenen nördlichen Abschnitt der Magdeburger Straße eine Zunahme der Verkehrslärmimmissionen um bis zu 1,3 dB (A) am Tage bzw. 3,1 dB (A) in der Nachtzeit. Auf dem südlichen Abschnitt beträgt die Pegelerhöhung bis zu 1,5 dB (A) und auf der Hohendorfer Straße bis zu 0,8 dB (A). Damit kann davon ausgegangen werden, dass durch den Zusatzverkehr aus dem Gewerbegebiet keine die "Zumutbarkeitsgrenze"<sup>30</sup> überschreitenden

---

<sup>30</sup> In verschiedenen verwaltungsrechtlichen Entscheidungen werden Beurteilungspegel von 70 – 75 dB (A) am Tage bzw. 60 – 65 dB (A) in der Nachtzeit als "absolute Zumutbarkeitsgrenze" und eine Überschreitung der Bezugspegel von 75 dB (A) am Tage bzw. 65 dB (A) in der Nachtzeit als mögliche Gesundheitsgefährdung angesehen.

Emissionen verkehrlicher Art induziert werden. Der Gutachter empfiehlt dennoch die Geschwindigkeit auf dem im Gutachten gekennzeichneten Straßenabschnitt der Magdeburger Straße nachts auf 30 km/h zu reduzieren, da hierdurch eine wesentlich geringere Pegelerhöhung (lediglich um 1,6 dB (A) verändert wären).

Bei der Beurteilung hinsichtlich der positiven Auswirkungen der Geschwindigkeitsreduzierung in der Nachtzeit wäre der nördliche Abschnitt der Magdeburger Straße in der vom Knoten Magdeburger Straße/Straße der Jugend bis zur Magdeburger Straße 245/247 betroffen. Die Anlage 1 zum Gutachten stellt den entsprechenden Streckenabschnitt grafisch dar.

Der Gutachter führt weiterhin aus, dass die Annahmen des Gutachtens eine Maximalbetrachtung der möglichen Verkehre darstellt und die Frage, ob die empfohlene Geschwindigkeitsreduzierung erforderlich wird, in konkreten Baugenehmigungsverfahren im Hinblick auf die tatsächlich verursachten Ziel- und Quellverkehre abschließend geprüft werden sollte. Der Bebauungsplan besitzt, abgesehen davon, dass sich der in Rede stehende Bereich außerhalb des Planungsbereiches der 1. Änderung befindet, hierzu auch keine Regelungsbefugnis.

Somit ist in Bezug auf die Verkehrsanbindung der geplanten Gewerbegebiete davon auszugehen, dass der induzierte Verkehr durch die Gewerbegebiete für die schützenswerten Bestandsnutzungen an den maßgeblichen Immissionsorten keine immissionsschutzrechtlichen Ansprüche dem Grunde nach hervorbringt. Von baulichen Anlagen zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der maßgeblichen Emissionsquelle (Erschließungsstraßen) kann daher abgesehen werden. In dieser Weise beurteilt dies das Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan.

Das Schalltechnische Gutachten ist als Anhang Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße".

## **12. BAUGRUND, BERGBAU**

Zu einer nicht realisierten Vorläuferplanung im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" wurde ein Baugrundgutachten<sup>31</sup> erstellt, welches für die hiesige Planung verfügbar ist und die nachfolgend ausgeführten Ergebnisse erbrachte.

Mit Blick auf die geologisch-hydrologischen Verhältnisse liegt das Plangebiet im Bereich pleistozäner Talsandablagerungen des Weichselglazials. Im Wesentlichen bestimmen Kiessande und Sande die Bodenschichtung. Im Zuge der

---

<sup>31</sup> Baugrundgutachten Neubau Ladenzeile Magdeburger Straße Schönebeck, Baugrund und Umweltgesellschaft mbH Magdeburg, 21.08.2020 sowie Untersuchungsbericht Nachuntersuchung Neubau Ladenzeile Magdeburger Straße Schönebeck, Baugrund und Umweltgesellschaft mbH Magdeburg, 24.11.2021

durchgeführten Rammkernsondierungen bis in max. 5 m Tiefe unter GOK wurden bis in 1,50 m Tiefe unter GOK eine humose Oberbodenschicht in Form humoser sandiger Tone angetroffen. Es war eine überwiegend steife Konsistenz vorherrschend.

Den weiteren Schichtenverlauf bilden Mittelsande mit wechselnden Kies-, Grobsand und Feinsandanteilen. Die Lagerungsdichten der Schichten liegen im mitteldichten Bereich. Unterhalb der humosen Oberbodenschichten, welche als Mischbodenbildungen bis in ca. 1,40 – 1,60 m unter GOK anzutreffen sind, folgen schluffig feinsandige Tonschichten, steifer bis weicher Konsistenz, die sich bis in 2,60 m Tiefe unter GOK ausdehnen. Darunter folgen die tragfähigen Sanduntergründe.

Grundwassereinfluss wurde zwischen 3,20 und 4,20 m tiefe unter GOK festgestellt. Die Grundwasserstände sind laut Gutachten von den Wasserständen der Elbe und Niederschlagsereignissen abhängig und unterliegen damit periodischen Schwankungen. Das Plangebiet der 1. Änderung liegt im unmittelbaren Grundwasserabstrombereich des ehemaligen Sprengstoffwerkes Schönebeck (Elbe). Hier sind durch den Jahrzehntelangen Umgang mit umweltgefährdenden bzw. explosiven Stoffen Kontaminationen im Boden bzw. im Grundwasser entstanden. Auf die entsprechenden Ausführungen des Umweltberichtes zum Schutzgut Wasser wird verwiesen.

Auf der Planzeichnung erfolgt die nachrichtliche Übernahme der bekannten Grundwassermessstellen (GWM). Bei einer Grundwassermessstelle (GWM) handelt es sich nicht um eine wasserwirtschaftliche Anlage, sondern um eine Messanlage. Die eingezeichneten GWM befinden sich in unterschiedlichem Eigentum, gehören u. a. auch zum von der Stadt Schönebeck (Elbe) betriebenen Grundwassermessnetz. Die Zugänglichkeit der Messstellen ist grundsätzlich zu gewähren. Eine Beeinflussung der GWM durch neu geplante Retentionsflächen zur Oberflächenversickerung ist aus Sicht des Grundwassermanagements nicht zulässig. Abweichend hiervon wird es ggf. notwendig sein, einzelne Grundwassermessstellen, wenn sie sich in einem Baufeld befinden, zu verlagern, dies ist rechtzeitig vor Baubeginn durch den Verursacher dem Eigentümer der Messstelle anzuzelgen und die Lage der Neuabteufung der Grundwassermessstelle abzustimmen. Die Kostentragungspflicht obliegt dem Verursacher.

Grundsätzlich stellt der Gutachter fest, dass die Versickerung von Regenwasser möglich ist. Durch die Inhomogenitäten im Boden gab es im Untersuchungsraum Bereiche mit guten bis sehr guten Schichtdurchlässigkeiten der sickerfähigen Sandschichten, anderenorts konnten aber immer noch dezentrale Teilmengen mit vertretbarem Aufwand versickert werden. Auf die entsprechenden Ausführungen des Umweltberichtes zum Schutzgut Wasser wird ebenfalls verwiesen.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) weist darauf hin, dass der zusätzliche Eintrag des Niederschlagswassers nach erster Einschätzung Einfluss

auf die Schadstofffahnen erwarten lässt. Die untere Wasserbehörde führt in diesem Zusammenhang aus, dass hinsichtlich der chemischen Belastung des Grundwassers durch die Versiegelung und Regenwasserversickerung im Areal des Bebauungsplanes die Grundwasserströmung und somit auch die potenziell mögliche weitere Verbreitung der bekannten Schadstofffahnen nur marginal beeinflusst werden. Eine relevante nachteilige Beeinflussung der Grundwasserfließrichtung und somit Veränderung der Schadstofffahnenentwicklung aus den Belastungen des ehemaligen Sprengstoffwerkes kann weitestgehend ausgeschlossen werden. (Beak Consultants: Hydrogeologische Beurteilung der geplanten Regenwasserversickerung, 06.01.2022, einsehbar im Amt für Stadtplanung und Bauwesen der Stadt Schönebeck (Elbe))

Im Ergebnis kann das Niederschlagswasser somit schadlos über Versickerungsanlagen in das Grundwasser eingeleitet werden, wenn nachfolgende Hinweise befolgt werden:

- die Versickerungsanlage(n) sind nach Arbeitsblatt DWA-A 138-1 auszulegen und die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) ist nach § 8 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen
- die Bodenstruktur im Bereich der Versickerungsanlagen sollte möglichst nicht verändert werden (Verdichtung durch Befahren mit schwerem Gerät) (Kap.7.2 DWA-A 138-1).

Die altlastenrelevante Überwachung der Aushub- und Gründungsarbeiten und ggf. die Prüfung des Aushubes wird empfohlen. Hierzu verweist die Stadt auf die Ausführungen unter Kapitel 9 dieser Begründung. Bei der Untersuchung der Bohrergebnisse wurden alle Bodenproben organoleptisch untersucht und begutachtet. Es waren keine Hinweise auf vorhandene oder verdeckte Bodenkontaminationen ableitbar.

Insgesamt stellt das Gutachten hinsichtlich der erkundeten Boden- und Wasser- verhältnisse auf gute Gründungsbedingungen für Bauwerke der entsprechend geplanten Form ab. Die Gründung kann auf dem Sand im Untergrund mittels Streifen- und Einzelfundamenten erfolgen. Weiteres hierzu sowie detailliertere Angaben, bspw. zur Wasserhaltung und Baugrubengestaltung, aber auch zu Auffüllungen, Hinterfüllungen und Verdichtungen sowie der Anlage von Verkehrsflächen findet sich im Baugrundgutachten<sup>32</sup>, welches als Anlage dieser Begründung angefügt ist. Zusätzlich sind die Baugrunduntersuchungen in der Stadt Schönebeck (Elbe) hinterlegt und einsehbar.

---

<sup>32</sup> ebenda

## 13. KAMPFMITTEL

Entsprechend § 8 der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM- GAVO) vom 20. April 2015 (GVBl. LSA, Nr. 8/2015) ist der Landkreis Salzlandkreis als Sicherheitsbehörde für die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr zuständig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist teilweise als ehemaliges Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen.<sup>33</sup> Das bedeutet, dass in Bombardierungsgebieten, soweit keine abschließende flächendeckende Kampfmittelräumung durchgeführt wurde, der Verdacht auf blindgegangene Abwurfmunition bestehen könnte. Dies stellt gemäß § 3 Nr. 3 f des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung des Landes Sachsen-Anhalt (SOG LSA) vom 20. Mai 2014 eine abstrakte Gefahr dar.

Aus diesem Grund sollte bei der Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt (PI ZD) eine Prüfung der betroffenen Flächen beantragt werden. Diese Überprüfung ist durch die PI ZD für die Flurstücke 10333 und 37/6 im Jahr 2021 erfolgt. Dabei wurden keine Kampfmittel aufgefunden. Für die Flurstücke 36/18 und den östlichen Teil des Flurstücks 36/19 werden entsprechend der Kampfmittel-verdachtskarte Stand 2022 keine Kampfmittel vermutet. Auf dieser Grundlage bestehen gegen eine weitere Nutzung der Flächen für bauliche Maßnahmen keine Bedenken.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die bei der PI ZD vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollte es bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten bzw. von erdeingreifenden Maßnahmen zu einem Kampfmittelfund kommen, so sind unverzüglich die Bauarbeiten einzustellen, ist die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen, die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

## 14. FLÄCHENBILANZ

Die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 insgesamt erfassten Flächen betragen 8,24 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

---

<sup>33</sup> Kampfmittelbelastungskarte Stand 2022

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße"	<b>8,24 ha</b>	<b>100 %</b>
- <u>Baugebiete</u> Gewerbegebiete	7,42 ha	90,05 %
- <u>Verkehrsflächen</u> öffentliche Verkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	0,33 ha 0,04 ha	4,00 % 0,49 %
- <u>Grünflächen</u> öffentliche Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün) private Grünflächen	0,02 ha 0,43 ha	0,24 % 5,22 %

## 15. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

### 15.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist nicht vorgesehen. Diese befinden sich bereits im Eigentum der öffentlichen Hand.

### 15.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### 15.3 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen

Der Ausbau öffentlicher Straßen im Plangebiet ist entsprechend der Erschließungsnotwendigkeiten über einen Erschließungsträger beabsichtigt. Im Bereich der Magdeburger und Hohendorfer Straße wird es Knotenpunktneugestaltungen in das hiesige Gewerbegebiet hineingeben. Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" trägt dem durch die anteilige Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen Rechnung. Im Bereich der inneren Verkehrserschließung wird mit dem Gebietscharakter entsprechenden Ausbauparametern den Nutzungsanforderungen an die jeweiligen Verkehrsräume Rechnung getragen. Hierzu gehören die Anlage privater Straßen- und Wegeverbindungen einschließlich Begrünung und Straßenbeleuchtung.

Der Ausbau der baugebieterschließenden Straßen- und Wegebaumaßnahmen erfolgt durch einen Investor (Erschließungsträger).

#### **15.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens<sup>34</sup>**

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

- der Umlegung,
- der vereinfachten Umlegung oder
- der Enteignung

in Betracht. Die Stadt Schönebeck (Elbe) strebt vertragliche Regelungen im Rahmen der Bodenordnung zur Neuaufteilung des Plangebietes an.

#### **16. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Für die Erschließung der Baugebiete wird die Ergänzung des Straßen- und Wegenetzes der Stadt Schönebeck (Elbe) nur marginal in den Einmündungsbereichen erforderlich. Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind vorrangig durchzuführen. Der Anschluss an das Abwassernetz ist herzustellen.

Die Stadt Schönebeck (Elbe), respektive die Stadtwerke Schönebeck (Elbe) verfügt über ein eigenes Abwasserentsorgungssystem einschließlich Kläranlage. Diese Anlagen sind bedarfsgerecht ausgelegt.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar. Soweit mit der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Schönebeck (Elbe) im Rahmen ihrer Verpflichtung bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

---

<sup>34</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

## **II ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG/UMWELTBERICHT**

### **1. EINLEITUNG, GRUNDLAGEN**

Die hiesige Bebauungsplanänderung wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) erstellt. Die Prüfung der von der Planung berührten Umweltbelange erfolgt gemäß § 50 UVPG abschließend im Zuge der Umweltprüfung der 1. Änderung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des BauGB und findet ihre Darstellung im hiesigen Umweltbericht. Unabhängig davon verbleibt die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit in nachfolgenden Zulassungsverfahren je nach Anlagen- oder Betriebseigenschaften.

Weiterhin besteht die Pflicht, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 ff BNatSchG und § 6 NatSchG LSA i. V. m. § 1a BauGB zu ermitteln sowie deren Vermeidung, Minimierung und Kompensation verbindlich zu regeln. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt in erster Linie als Gegenüberstellung der im Vergleich zum rechtswirksamen Planstand mit der 1. Änderung relevanten Nutzungsoptionen bzw. Bauflächen/Versiegelungsflächen und deren potenziellen Umweltauswirkungen. Die für den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" durchgeführten Untersuchungen zu Umwelt- und Naturschutzbelangen, die Grünordnungsplanung, Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierungen und die daraus entwickelten Maßnahmen gelten fort.

#### **1.1 Wichtigste Ziele des Bebauungsplanes, Rahmenbedingungen**

Hauptänderungsgegenstand des Bebauungsplanes sind die Zuschnitte bisher festgesetzter Gewerbegebiete und der Wegfall einer Erschließungsstraße sowie – räumlich untergeordnet – die Erweiterung von Grünflächen. Dem zugrunde liegt die Nachfrage nach größeren, zusammenhängenden flexibel nutzbaren Baugebieten, womit ein Teil der Erschließungsstraßen entbehrlich wird und in die Bauflächen eingeht bzw. als Grünfläche festgesetzt wird. Die neuen Grünflächenfestsetzungen beziehen sich auf Bereiche, auf denen sich seit Inkrafttreten der Planung mangels baulicher Inanspruchnahme nunmehr Biotopstrukturen entwickelt haben bzw. Bestände, die von der Ursprungspannung betroffen wären, können nun erhalten bleiben. Außerdem sollen mit der 1. Änderung die Immissionsschutzbelange grundsätzlich neu geregelt und die Möglichkeit zur autarken Energieversorgung gesichert werden (Netzeinspeisung wäre außerdem über das Umspannwerk an der Magdeburger Straße möglich). Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die dem Ursprungsbauungsplan zugrundeliegende Anwendung der Eingriffsregelung nach BNatSchG berührt, da Teilbereiche infolge der geänderten Planung bezüglich möglicher Eingriffswirkungen neu betrachtet werden müssen. Im Wesentlichen bleibt es aber bei den bekannten Planungsinhalten, was die bisher festgesetzten Industriegebiete und die Hauptschließung angeht, ebenfalls

wird das grünordnerische Konzept und die Anordnung der Freiflächen im Wesentlichen fortgeführt. Die bauliche Entwicklung des Areals und die damit einhergehenden Umweltauswirkungen und Eingriffe in den Naturhaushalt waren bereits durch den rechtswirksamen Bebauungsplan zulässig und deren Kompensation dort entsprechend geregelt.

## 1.2 Darstellung und Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt Schönebeck (Elbe) berücksichtigt bei der Planaufstellung die in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft<sup>35</sup>
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen<sup>36, 37</sup>
- Schutz des Bodens<sup>38, 39</sup>
- Schutz von Kulturgütern<sup>40</sup>

Für den Plangeltungsbereich werden im Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) gewerbliche Bauflächen und Grünfläche als "Siedlungsgrünverbindung" dargestellt, was der Bebauungsplan in der Urfassung sowie die hiesige 1. Änderung entsprechend weiterentwickeln. Der Landschaftsplan ordnet das Areal den Siedlungsflächen zu und nennt als Maßnahmen eine Eingrünung bzw. Durchgrünung, was in der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 38 berücksichtigt wurde und fortgeführt wird.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete gemäß §§ 23 - 29 BNatSchG sind im Plangebiet sowie im Umfeld nicht vorhanden.

Die landesweit aufgestellte Biotoptverbundplanung, verzeichnet für das Plangebiet an sich keine Biotope, Erhaltungs- oder Entwicklungsflächen.

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neu-anlage/-erschließung)
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers an Ort und Stelle
- Durchgrünung, Aufbau von gebietsinterner Biotopstruktur und -funktionen, schonender Umgang mit vorhandenen Gehölzen

---

<sup>35</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>36</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>37</sup> DIN 18005

<sup>38</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>39</sup> Baugesetzbuch (BauGB)

<sup>40</sup> Landes-Denkmalsschutzgesetz (DenkmSchG LSA)

- Verbesserung der Raum- und Landschaftsbildwirkung, Eingrünung, Einbindung in die Umgebung
- Immissionsschutz für empfindliche Nutzungen (flächenbezogene Schallleistungspegel/Emissionskontingente)

## **2. BESTANDSAUFAHME, ENTWICKLUNGSPROGNOSEN UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Derzeitiger Umweltzustand, vorhandene Nutzungen**

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Westen des Stadtgebietes Schönebeck (Elbe), eine landschaftliche Zuordnung bzw. ein Übergang in die Umgebungslandschaft ist nicht gegeben. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst nur ein Teilgebiet des Ursprungsbebauungsplanes, der mit dem Industriepark West die (Gewerbe- und Altindustrie-) Standorte im Westen von Schönebeck (Elbe) an der Magdeburger und Hohendorfer Straße umfasst. Es handelt sich um ein Gelände, dass zu weiten Teilen durch die industriell-gewerblichen Nutzungen der Vergangenheit vorgeprägt ist. Die vorhandene Vegetation ist entweder als geplantes Begleitgrün (Zieranalgen) angelegt worden, aus gärtnerischer Nutzung entstanden oder infolge von Sukzession, wenn die Nutzung nachließ. Im Bereich der 1. Änderung befinden sich im Nordwesten ein inzwischen aufgegebener Schulgarten bzw. die Ausbildungs-Gärtnerei der Oskar-Kämmer-Schule und begrünte Flächen mit Gehölzbestand. Der größte Teil der Flächen der 1. Änderung wird landwirtschaftlich (Intensivacker) genutzt, die Ackerfläche ist aus einer früheren "Abstandsfläche" entstanden, sie hat keinen "Anschluss" an Landwirtschaftsflächen im Umland.

Im Plangebiet sind die Naturhaushaltsfunktionen und insbesondere die Natürlichkeit der Schutzgüter durch die Vornutzungen und die prägenden Umgebungsnutzungen eingeschränkt, so lange die Oberflächen aber nicht überbaut oder anderweitig versiegelt wurden, sind Bodenfunktionen - wie die Aufnahme des Niederschlagswassers und Vegetationsstandort mit potenzieller Habitatfunktion - aber noch rudimentär wirksam.

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen mit Anpflanzungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind überwiegend realisiert, die zur Eingrünung der Baugebiete (auf den Bauflächen) formulierten Festsetzungen nicht. Im Nordwesten schließt der Geltungsbereich der 1. Änderung an die für den internen Grünzug festgesetzte (und realisierte) Grünfläche Gf.1 an und schließt die Bestands-Grünfläche Gf.2 aus dem Ursprungsplan mit ein. Die im Süden des Änderungsbereiches an der Hohendorfer Straße ursprünglich festgesetzte Versorgungsfläche Vf.1 für ein Regenrückhaltebecken wurde bisher nicht realisiert.

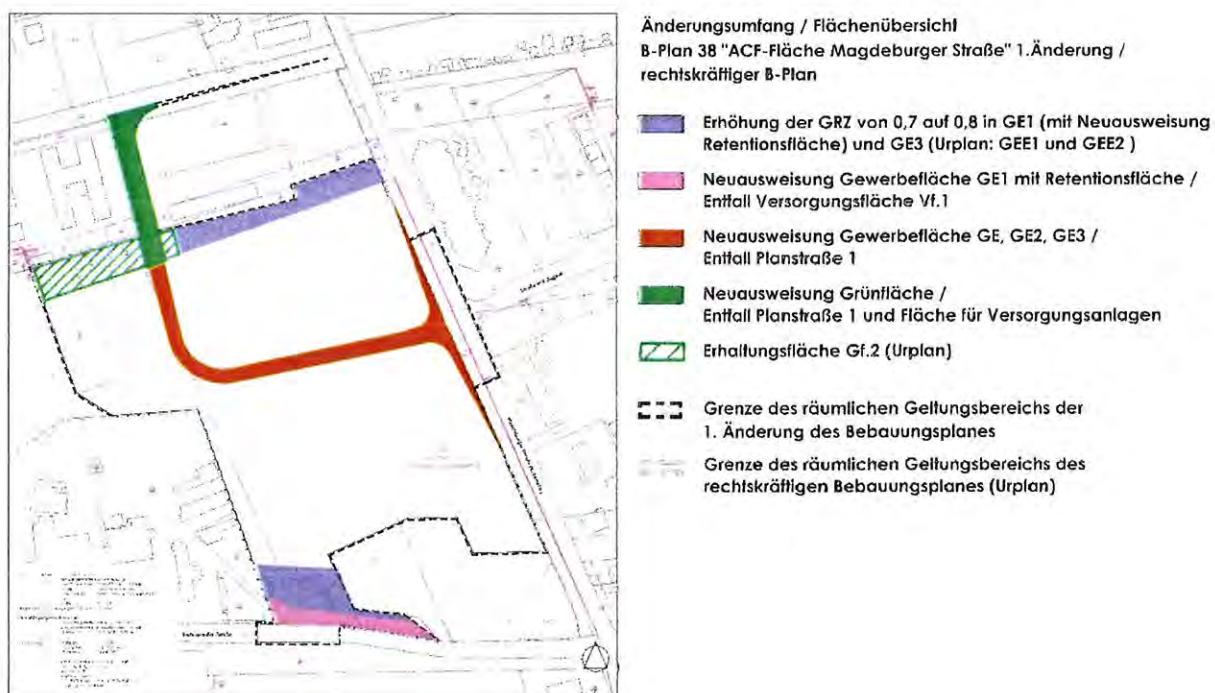
## 2.2 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

In Anbetracht der bereits vorliegenden Nutzungen kann die Situation im Planungsbereich als vollständig anthropogen überprägt bezeichnet werden. Wenn die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße", 1. Änderung nicht realisiert werden bzw. die Bauleitplanung nicht zur Rechtskraft gelangt, können weiterhin die bisher noch nicht vollständig bebauten Gewerbegebiete und Erschließungsstraßen realisiert werden. Die damit verbundenen Umweltauswirkungen und Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes müssen durch die im rechtwirksamen Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen bzw. ersetzt werden.

## 2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes (Zustand der Schutzgüter vor / nach Durchführung der Planung)

### a) Schutzgut Fläche

Der Ursprungsbauungsplan umfasst rd. 39,9 ha, wovon ein Teil der Flächen bebaut oder anderweitig durch intensive Nutzung dem Naturhaushalt entzogen ist, die 1. Änderung beläuft sich auf ein Gebiet von 8,24 ha im Süden des Gesamtgeltungsbereiches des Ursprungsbauungsplanes. Mit den geänderten Planungsinhalten der 1. Änderung kommt es nicht zu zusätzlichen Bauflächen, aber der Versiegelungsgrad in den Baugebieten wird teilweise von 0,7 auf 0,8 erhöht. Eine bisherige Versickerungsfläche an der Hohendorfer Straße entfällt, anteilig im Norden wird ein Grünbestand durch Wegfall der Planstraße 1 erhalten. Insgesamt findet kein Zuwachs an Versiegelungsflächen statt. Im Vergleich zum Ursprungsbauungsplan fällt die maximale Gesamtversiegelung der 1. Änderung etwas geringer aus.



b) Schutzbau Mensch, Kultur-, Freizeit- und Erholungsfunktionen

Im Plangebiet besteht für die Allgemeinheit keine Erholungs- oder Kulturfunktion, die nächst gelegenen Wohngebiete befinden sich in rd. 140 m Abstand. Im Norden unweit des hiesigen Geltungsbereichs befindet sich ein Wohnblock. Im geltenden Bebauungsplan ist dort ein Gewerbegebiet festgesetzt, das Gebäude sollte eigentlich zur Nutzung als Büro- und Geschäftshaus dienen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet keine Luftbelastungen oder Schadstoffemittenten in Größenordnungen vorhanden, die die menschliche Gesundheit gefährden. Über schädliche Bodenverunreinigungen ist nichts bekannt. Für das Plangebiet sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen im Kataster der zuständigen Bodenschutzbehörde aufgeführt.

Hinsichtlich der Belastung mit Luftschaadstoffen kann davon ausgegangen werden, dass gegenwärtig alle relevanten Richt- bzw. Grenzwerte eingehalten werden.

Im Umfeld der 1. Änderung befinden sich südlich der Hohendorfer Straße und östlich der Magdeburger Straße Wohnnutzungen und nördlich der hiesigen Geltungsbereichsgrenze steht ein bewohntes 6-geschossiges Gebäude, für das in der ursprünglichen Planung Büro- und Geschäftsräume vorgesehen waren. Damit sind im Umfeld der 1. Änderung gegenüber Lärmbelastungen empfindliche Nutzungen zu konstatieren, für die geeignete immissionsschutzrechtliche Regelungen getroffen werden müssen.

Zum Schutz der im Umfeld vorhandenen empfindlichen Wohnnutzungen am Trappensteig im Süden, an der Straße der Jugend im Osten und im Wohnblock nördlich der Plangebietsgrenze sind im geltenden (Gesamt-) Bebauungsplan für die Gewerbegebiete Beschränkungen der Schallemissionen festgesetzt, was mit der 1. Änderung fortgeführt werden soll. Bisher waren nur nicht störende Betriebe und bauliche Anlagen zugelassen, mit denen die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben für Mischgebiete eingehalten werden können.

Für die 1. Änderung wurden neue schalltechnische Untersuchungen durchgeführt<sup>41</sup>, mit denen die Anordnung lärmintensiver Nutzungen innerhalb der Gewerbegebiete unter Einhaltung der Immissionsschutzbestimmungen flexibler als bisher gestaltet werden kann. Ziel war die Ermittlung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln (FSP), anhand derer jeweils unter Berücksichtigung der im Umfeld befindlichen empfindlichen Nutzungen - Emissionskontingente für die Gewerbegebiete im Änderungsbereich festgelegt werden konnten<sup>42</sup>. Dafür wurden insgesamt 8 Immissionsorte im Bereich der nächstgelegenen Wohnnutzungen näher untersucht, berücksichtigt wurde auch die Vorbelastung durch vorhandene Nutzung und Verkehrslärm. Die Gutachter definieren im Plangeltungsbereich innerhalb der Gewerbegebiete 4 Teilgebiete mit

---

<sup>41</sup> Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße", 1. Änderung der Stadt Schönebeck, Bonk – Maire – Hoppmann GmbH, Garbsen vom 10.06.2025

<sup>42</sup> ebenda

unterschiedlichen Emissionskontingenten, mit denen es möglich ist für die jeweils nächstgelegenen empfindlichen Nutzungen hinreichend Immissionsschutz abzusichern.

Die Berechnungen erfolgten für die Beurteilungszeiträume tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr). Die Emissionskontingente wurden im Ergebnis so gewählt, dass an allen Messpunkten (s. o.) die relevanten Immissionswerte mindestens eingehalten oder deutlich unterschritten werden (vgl. Kap. I.11.). Für den Trappensteig und die Straße der Jugend wurden die für Allgemeine Wohngebiete (WA) zulässigen Werte zugrunde gelegt. Das Wohngebäude nördlich der Geltungsbereichsgrenze und die Alt-Bebauung weiter nördlich an der Magdeburger Straße wurden in Anbetracht der historisch gewachsenen Gemengelage mit engen Nachbarschaften von Gewerbe/Industrie und Wohnen wie Mischgebiete beurteilt, ebenso im Umfeld innerhalb von angrenzenden Gewerbegebieten befindliche schutzwürdige Nutzungen wie Büros etc..

Durch den Zusatzverkehr aus dem Gewerbegebiet resultieren keine die "Zumutbarkeitsgrenze"<sup>43</sup> überschreitenden Emissionen verkehrlicher Art. Der Gutachter empfiehlt dennoch die Geschwindigkeit auf dem im Gutachten gekennzeichneten Straßenabschnitt der Magdeburger Straße, nördlich vom Knoten Magdeburger Straße/Straße der Jugend, nachts auf 30 km/h zu reduzieren, da hierdurch eine wesentlich geringere Pegelerhöhung (lediglich um 1,6 dB (A) verhindert wäre.

Der Gutachter führt weiterhin aus, dass die Annahmen des Gutachtens eine Maximalbetrachtung der möglichen Verkehre darstellt und die Frage, ob die empfohlene Geschwindigkeitsreduzierung erforderlich wird, in konkreten Baugenehmigungsverfahren im Hinblick auf die tatsächlich verursachten Ziel- und Quellverkehre abschließend geprüft werden sollte.

Somit ist in Bezug auf die Verkehrsanbindung der geplanten Gewerbegebiete davon auszugehen, dass der induzierte Verkehr durch die Gewerbegebiete für die schützenswerten Bestandsnutzungen an den maßgeblichen Immissionsorten keine immissionsschutzrechtlichen Ansprüche dem Grunde nach hervorbringt.

### c) Schutzgut Pflanzen/Tiere, Biodiversität

Der Plangeltungsbereich ist als faunistischer Lebensraum wegen der permanenten Störeinflüsse der im Umfeld vorhandenen Betriebe und dem Verkehr auf der Magdeburger Straße und der Hohendorfer Straße nur für sehr tolerante siedlungsgewohnte Arten geeignet. Die beiden Straßen wirken außerdem als

---

<sup>43</sup> In verschiedenen verwaltungsrechtlichen Entscheidungen werden Beurteilungspegel von 70 – 75 dB (A) am Tage bzw. 60 – 65 dB (A) in der Nachtzeit als "absolute Zumutbarkeitsgrenze" und eine Überschreitung der Bezugspegel von 75 dB (A) am Tage bzw. 65 dB (A) in der Nachtzeit als mögliche Gesundheitsgefährdung angesehen.

Migrationsbarrieren, als Dauerlebensraum ist der Acker wegen fehlender Strukturdiversität und Mangel an ganzjährigen Nahrungsangeboten nicht geeignet. Die randlichen Gehölzstrukturen bieten sich als Lebensraum für Gehölzbrüter und Kleinsäuger an, für Offenlandbrüter ist der Acker wegen der isolierten Lage und der intensiven Nutzung kein attraktiver Lebensraum. Da Saumstrukturen mit blütenreichen Krautfluren kaum auftreten, herrschen keine guten Lebensbedingungen für Insekten oder Reptilien. Außerdem fehlt es an sonnen, grabfähigen Bodenoberflächen, die im engen räumlichen Zusammenhang mit Versteckmöglichkeiten (Holz- und Steinhaufen, Blühstreifen, Krautsäume) stehen.

Amphibiengewässer sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Die westlich anschließenden Flächen, die im Ursprungsplan als Entwicklungsflächen für den internen Biotopverbund festgesetzt sind, haben ein höheres Habitatpotenzial, dort ist die Strukturdiversität stärker und es kommt nicht permanent zu Störungen. Bislang war es möglich, dass Tiere aus diesem Bereich zur Nahrungssuche in das hiesige Gelände einwanderten. Mit fortschreitender Bebauung und Nutzungsintensität, wie bereits gemäß rechtswirksamen Bebauungsplan zulässig, wird das Habitatpotenzial weiter sinken. In den Bereichen wo Grünstrukturen erhalten werden sollen, verbleibt es beim Status quo.

Die Ursprungsplanung von 2000 wurde durch landschaftsplanerische Untersuchungen begleitet, die seinerzeit wesentlichen Aussagen zur Landschaftspflege sind in Maßnahmenfestsetzungen des Bauleitplanes überführt worden. Ein aktuelles faunistisches Gutachten liegt nicht vor. In Vorbereitung des Verfahrens für die 1. Änderung fanden 2024 mehrere Ortsbegehungen statt.

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzen kommen im Plangebiet nach bisherigem Kenntnisstand nicht vor und sind aufgrund der intensiven Nutzungen auch nicht zu erwarten. Aktuelle Nachweise liegen nicht vor. Die gesamte heute vorzufindende dauerhafte Vegetation ist anthropogenen Ursprungs, entweder durch Anpflanzungen entstanden oder aus Sukzession infolge der Aufgabe von Nutzungen. Die Artenzusammensetzung der vorhandenen Biotoptypen entspricht nicht der natürlichen Vegetation, da die Standortbedingungen in ihrer Natürlichkeit stark verändert bzw. eingeschränkt sind. Neben heimischen Gehölzarten treten häufig nicht heimische, standortfremde Arten auf, die Gehölzbestände weisen Ziergehölze und Koniferen auf, typische Sukzessionsgehölze wie Birke, Robinie, Eschenahorn und Hybridpappeln treten häufig auf. Entlang der Westseite der Magdeburger Straße wurden Rosskastanien gepflanzt, ein Abschnitt der Hohendorfer Straße ist beidseitig mit alten Rosskastanien bestockt. Eine Kartierung/Registrierung gemäß § 22 NatSchG LSA (zu § 30 BNatSchG) zum besonderen Schutz liegt nicht vor.

Der Großteil der Flächen wird landwirtschaftlich intensiv genutzt, Saumstrukturen auf Ackerrandstreifen sind kaum ausgeprägt. Im Westen erfasst der Plangeltungsbereich den ehemaligen Schulgarten (Oskar-Kämmer-Schule), wo sich entlang der östlichen Grundstücksgrenze Gehölzbestand entwickelt hat. Die Gewächshäuser, einige kleine Gebäude und Pflasterflächen sind noch vorhanden, die Zieranlagen im nördlichen Bereich mit Teich, Rasen und Sträuchern

werden noch sporadisch gepflegt. Nach Westen schließt sich ein aufgeschützter Bereich mit der für die Durchgrünung des Gesamt-Geltungsbereiches wesentliche Grünfläche Gf.1 an, auf der die im Ursprungsplan vorgesehene Entwicklung "planmäßig" voranschreitet.

Der Schulgarten wird in der Ursprungsplanung mit Ausnahme des nördlichen Bereiches (s. o.) von der Baufläche für ein Industriegebiet überplant. Im ersten Landschaftsplan, der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes vorlag und auch im Folgeplan von 2007, wurde er den Siedlungsflächen mit geringem Grünflächenanteil zugeordnet. Für den nördlichen Bereich des Schulgartens und daran nach Osten anschließend hat der Ursprungsplan die Grünfläche Gf.2 zum Bestandserhalt festgesetzt, die in ihrer Ausdehnung über den tatsächlichen Bestand hinausgeht, etwa die südliche Hälfte der Fläche ist nach wie vor Acker.

Im nördlichen Bereich hat sich ein schmaler Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern entwickelt. Im Ursprungsplan wird diese Grünfläche von einer nach Norden weiterführende Erschließungsstraße (Planstraße 1) durchbrochen, die bisher nicht realisiert wurde. Daher konnten sich im Bereich dieser Planstraße 1 die dortigen Gehölze zu einem weitgehend geschlossenen Bestand weiterentwickeln.

#### d) Schutzgut Boden

Für das Flurstück 10333, Flur 1, Gemarkung Schönebeck-Salzelmen im Plangebiet der 1. Änderung liegt ein aktuelles Baugrundgutachten vor<sup>44</sup>, aus dem die folgenden Angaben übernommen worden. Für das Gutachten wurden Rammkernsondierungen bis 5 m Tiefe durchgeführt, deren Ergebnisse im folgenden Text auszugsweise wiedergegeben werden.

Geologisch bestimend für Schönebeck (Elbe) sind die Talsandablagerungen der Weichselkaltzeit. Die Bodenschichtung wird bestimmt von Kiessanden und Sanden mit teilweise tonigen Anteilen. Der humose Oberboden hat eine Stärke von bis zu 1,50 m, darunter folgen schluffig-feinsandige Tonschichten bis 2,6 m Tiefe, dann steht Sand an. Grundwasser wurde ab 3,20 m bis 4,20 m unter GOK festgestellt.

---

<sup>44</sup> Baugrundgutachten Neubau Ladenzeile Magdeburger Straße Schönebeck, Baugrund und Umweltgesellschaft mbH Magdeburg, 21.08.2020 sowie Untersuchungsbericht Nachuntersuchung Neubau Ladenzeile Magdeburger Straße Schönebeck, Baugrund und Umweltgesellschaft mbH Magdeburg, 24.11.2021

Die Böden werden als tragfähig und versickerungsfähig bewertet. Wegen ihrer Durchlässigkeit sind die sandigen Böden aber kaum gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe geschützt, die Puffer- und Speicherkapazitäten sind gering. Es liegt ein aktuelles Gutachten zur Versickerung<sup>45</sup> vor. Hierzu wird auf die Ausführungen zum Schutzgut Wasser verwiesen.

Im Plangebiet ist das natürliche Bodengefüge durch die langwährende Nutzung in seiner Natürlichkeit verändert und in der Leistungsfähigkeit eingeschränkt. Bauliche Maßnahmen und Bodeneingriffe führten in der Vergangenheit zu Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Das macht sich hauptsächlich dort bemerkbar, wo die Flächen bereits - wie im rechtwirksamen Bebauungsplan zulässig – bebaut sind und genutzt werden. Für die Ackerflächen ist die Überprägung weniger gravierend, Nährstoffeinträge, Erosion und Veränderungen der Bodenstruktur infolge der intensiven Bewirtschaftung kommen hier zum Tragen. Grundsätzlich ist aber die Aufnahmefähigkeit von Niederschlagswasser bzw. Verdunstung über offene Bodenflächen und die Funktion als Standort/Lebensraum für Flora und Fauna im noch "freien" Gelände gegeben, das bleibt für die bisher festgesetzten und die neuen Grünflächen dann auch in Zukunft so. Die infolge der Festsetzungen der 1. Änderung zu erwartende maximale Bodeninanspruchnahme bleibt im Rahmen der bereits zulässigen Versiegelungsrate, zusätzliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen kommen nicht zustande.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist teilweise als ehemaliges Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Vor Beginn von eventuellen Tiefbauarbeiten, sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen oder Bebauungen muss im Zuge der allgemeinen Gefahrenabwehr nach § 13 SOG LSA die betreffende Fläche auf das Vorhandensein von Kampfmittel/Bombenblindgänger überprüft werden, um eine Gefahr für Leib oder Leben gemäß § 3 Nr. 3 d SOG LSA auszuschließen. Diese Überprüfung ist für die Flurstücke 10333 und 37/6 im Jahr 2021 erfolgt. Dabei wurden keine Kampfmittel aufgefunden. Für die Flurstücke 36/18 und den östlichen Teil des Flurstücks 36/19 werden entsprechend der Kampfmittelverdachtakarte, Stand 2022, keine Kampfmittel vermutet (s. hierzu auch Kap. I.13.).

e) Schutzgut Wasser

Die Planung berührt keine Schutzgebiete des WHG und keine Überschwemmungsgebiete, ebenfalls keine überschwemmungsgefährdeten Bereiche.

Im Plangeltungsbereich der 1. Änderung befinden sich keine Oberflächengewässer, Grundwasser wurde ab 3,20 m bis 4,20 m unter GOK festgestellt.

---

<sup>45</sup> Hydrologische Beurteilung der geplanten Regenwasserversickerung für das BV Gewerbezentrum Schönebeck (Elbe), Flurstück 10333, Flur 1, Gemarkung Schönebeck-Salzelmen, BEAK-Consultants GmbH, 09599 Freiberg, 06.01.2022, einsehbar im Amt für Stadtplanung und Bauwesen der Stadt Schönebeck (Elbe)

Nördlich vom Geltungsbereich der 1. Änderung führt der Röthe graben durch das (Gesamt-) Areal des Bebauungsplanes, er dient maßgeblich zur Aufnahme von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet, westlich und östlich des Röthe grabens sind die Versickerungsflächen Vf.2 und Vf.3 festgesetzt.

Wegen ihrer Durchlässigkeit sind die vorherrschenden sandigen Böden und damit auch die obersten Grundwasserschichten nur schlecht gegenüber flächenhaft eindringende Schadstoffe geschützt, in der Vergangenheit gelangten Schadstoffe aus dem ehemaligen Sprengstoffwerk, das sich im westlichen Anstrombereich des Plangebietes befand, in das Grundwasser.

Das Altlastenkataster des Salzlandkreises weist im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen (ALVF) aus. Jedoch befindet sich das Plangebiet westlich im Abstrom des ehemaligen Sprengstoffwerkes. Das ehemalige Sprengstoffwerk ist ein Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG<sup>46</sup>, der im Altlastenkataster des Salzlandkreises unter der Kennziffer 15089305 8 27028 mit der Bezeichnung "SWS - Anhaltinische Chemische Fabriken GmbH" registriert ist. Das Grundwasser im Vorhabenbereich weist Belastungen insbesondere mit sprengstofftypischen Verbindungen auf. Die Gefährdungsabschätzung für das Grundwasser wird derzeit aktualisiert. Eine Belastung des Bodens im grundwassergesättigten Bereich sowie im Grundwasserschwankungsbereich kann somit nicht ausgeschlossen werden. Bei baulichen Eingriffen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden, der Versickerungsanlagen sowie Erschließungsarbeiten bis in den Grundwasserschwankungsbereich hinein, kann belastetes Bodenmaterial anfallen.

Durch den jahrzehntelangen Umgang mit umweltgefährdenden bzw. explosiven Stoffen sind im Bereich des ehemaligen Sprengstoffwerkes Kontaminationen im Boden bzw. im Grundwasser entstanden. Die in der Überwachung (Monitoring) befindlichen Schadstofffahnen reichen bis in das Areal des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße". Das Grundwasser am Standort weist eine signifikante und dauerhafte Belastung, vor allem mit sprengstofftypischen Verbindungen auf.<sup>47</sup>

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Grundwassers, neue Gefährdungspotenziale sind nicht zu erwarten.

Im südlichen Bereich wird eine Versickerungsfläche anteilig als Gewerbefläche "überplant" und die Wasserhaushaltfunktionen werden dort gemindert. Dafür wird nordöstlich davon innerhalb des Gewerbegebiets eine Retentionsfläche

---

<sup>46</sup> BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

<sup>47</sup> Hydrologische Beurteilung der geplanten Regenwasserversickerung für das BV Gewerbezentrum Schönebeck (Elbe), Flurstück 10333, Flur 1, Gemarkung Schönebeck-Salzelmen, BEAK-Consultants GmbH, 09599 Freiberg, 06.01.2022 – einsehbar im Stadtplanungsamt Schönebeck (Elbe)

festgesetzt, die nach Bedarf Anlagen zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers enthalten soll. Mit der 1. Änderung kommt insgesamt keine zusätzliche Bodeninanspruchnahme oder Oberflächenversiegelung zustande (die über das bisher zulässige Maß hinausgeht), die Wasserhaushaltsfunktionen werden nicht weiter beeinträchtigt.

Ebenfalls von Bedeutung ist, dass durch die zulässige Versiegelung und Regenwasserversickerung im Areal der 1. Änderung die Grundwasserströmung und somit auch die potenziell mögliche weitere Verbreitung der bekannten Schadstofffahnen nur marginal beeinflusst werden. Die modellgestützten Prüfungen des Gutachtens w. v. haben gezeigt, dass die durch die Versickerung hervorgerufenen Veränderungen deutlich unter den natürlichen Schwankungsintervallen der Grundwasserstände liegen. Eine relevante nachteilige Beeinflussung der Grundwasserfließrichtung und damit Veränderung der Fahnenentwicklung kann somit nach gegenwärtigem Kenntnisstand weitgehend ausgeschlossen werden. Diese Aussagen gelten auch für die nördlich Flächen der 1. Änderung<sup>48</sup>.

#### f) Schutzgut Klima

Das Plangebiet weist wegen der Lage am Rand des verdichteten Siedlungsgebiets die typischen Überwärmungstendenzen und eine verminderte, zeitverzögerte nächtliche Abkühlung auf. Klimatisch ausgleichend wirken die westlich anschließenden Bereiche mit Gehölzbestand (die im Ursprungsplan für den Gesamt-Geltungsbereich als interne Grünvernetzung festgesetzt sind). Für die Luftzirkulation im Änderungsbereich bestehen keine topographischen Hindernisse, das Gelände ist nahezu eben. Klimatisch ausgleichend für Schönebeck (Elbe) weist sich die Lage an der Elbe aus, die als überregionale Kalt- und Frischluftschneise fungiert.

Mit der weiteren Realisierung der zulässigen Bauleitplanung des Ursprungsplanes wie auch der 1. Änderung werden wärmespeichernde Baukörper und Versiegelungsflächen hinzukommen, was einen Erwärmungseffekt und eine spätere nächtliche Abkühlung hervorbringt. Das nahezu ebene Relief bietet für die Durchlüftung aber keine hemmenden Strukturen. Mit der Erhaltung von Gehölzen und Vegetationsbestand im Nordwesten können klimawirksame Funktionen gesichert werden. Zusätzliche Beeinträchtigungen von Klimafunktionen (durch Verlust von Vegetation und offener Oberfläche) kommen nicht zu stande. Mit den in der 1. Änderung neu festgesetzten Möglichkeiten zur Gewinnung regenerativer Energien kann ein positiver Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Einsparung geleistet werden.

Mit neuen gesundheitsrelevanten luftbelastenden Immissionen durch die geänderte Planung ist nicht zu rechnen.

---

<sup>48</sup> ebenda

g) Schutzgut Landschaftsbild

Gegenwärtig vermittelt das Plangebiet den Eindruck einer monotonen Ackerfläche mit räumlicher Weite, die am nördlichen und westlichen Rand von Gehölzstrukturen gesäumt wird. Von Süden und Osten her macht sich der Siedlungseinfluss mit den beiden Straßen und der Bebauung stärker bemerkbar, außerdem verläuft eine 110 KV-Leitung im Süden über das Gelände (vom Geltungsbereich der 1. Änderung nicht erfasst), der Mast befindet sich nahe der Kreuzung Magdeburger/Hohendorfer Straße, dort wurden in jüngerer Zeit großformatige Gewerbegebäuden errichtet. Die technogene Überprägung am Standort vermittelt den Eindruck einer Industrie-Landschaft, Landschaftselemente natürlicher Herkunft oder mit Anklang an den die Stadt umgebenden Landschaftsraum sind nicht vorhanden.

Die mit der 1. Änderung angestrebte Bebauung in hoher Dichte und mit großen Baukörpern war im Grunde bereits mit der Ursprungsplanung zulässig, wird aber an die Größe der Baugebiete angepasst. Durch den Entfall der Planstraße 1 werden größere zusammenhängende Bauflächen ermöglicht. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung. Zusätzliche, bisher noch nicht zulässige, erhebliche Beeinträchtigungen des Raumeindruckes bzw. der Raumwirkung werden dadurch nicht auftreten.

Mit den Grünflächen im Norden werden Gehölzbestände mit hochwüchsigen Bäumen erhalten, die für Eingrünung sorgen. Dort bisher vorgesehene Baugebiete- und Straßenflächen werden teilweise zurückgenommen, womit der Eingriffsumfang für den Vegetationsbestand und damit verbundene Raumwirkungen reduziert werden. Außerdem soll an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze mit Anpflanzungsfestsetzungen im Gewerbegebiet eine bessere Abschirmung für das benachbarte Wohngebäude (außerhalb des Plangebietes) geschaffen werden. Die bisher für interne Begrünung der Gewerbegebiete geltenden Festsetzungen werden insofern fortgeführt, als dass weiterhin Vorgaben zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen werden, mit denen in etwa die gleiche Menge an Pflanzgut zur Verwendung kommen wird. Auf die räumliche "Verortung" aus dem Ursprungsplan, wo Anpflanzungen als Wallhecken entlang der Straßen geplant waren, wird aber verzichtet, weil sich dies in der Vergangenheit als zu einschränkend für die flexible Nutzung der Gewerbegebiete erwies.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Im Plangeltungsbereich ist kein Bau- oder Kulturdenkmal vorhanden, es gibt aber Hinweise auf archäologische Relevanz.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) hat mitgeteilt, dass aus historischen Aufzeichnungen im Vorhabengebiet eine mittelalterliche Wüstung bekannt ist, die sich im gesamten Feld von der Magdeburger Straße 241 bis zur Hohendorfer Straße zieht. Wüstungen sind bedeutende Bodendenk-

male, die Zeugnis von der mittelalterlichen Aufsiedlung und den herrschaftlichen und wirtschaftlichen Strukturen dieser Zeit ablegen. Sie besitzen daher eine sehr hohe Bedeutung für die Regionalgeschichte. Im Nahbereich der Wüstungen liegen meist weitere Hinterlassenschaften, die zum infrastrukturellen Umfeld solcher Siedlungen zu rechnen sind. Hierzu gehören Altfuturen, Altwege und Dämme, aber auch Bestattungen und sakral-religiöse Denkmale. Dementsprechend finden sich im Nahbereich des Vorhabengebietes auch Kulturlandschaftselemente in Form von Wölbäckern.

i) Schutzgebiete nach BNatSchG

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete des Naturschutzrechts. Das nächste Landschaftsschutzgebiet (Mittlere Elbe) befindet sich in ca. 1,7 km Entfernung, in 1,3 km Entfernung das Biosphärenreservat Mittelelbe, in 1,4 km Entfernung das FFH-Gebiet Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet bzw. EU-SPA-Gebiet ist mehr als 5 km entfernt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die o. g. Schutzgebiete.

j) Vorhaben nach § 50 BImSchG

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes kommen erkennbar keine neuen Vorhaben hinzu, die schwere Unfälle und schädliche Umweltauswirkungen i. S. d. Art. 3 Nr. 3 der RL 2012/18/EU (Seveso III – Richtlinie) auf Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können.

**2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen**

a) Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche lässt sich naturgemäß nicht vermehren, daher können Eingriffe durch Flächenverbrauch 1:1 nur durch Rücknahme von Nutzungen und Versiegelungen an anderer Stelle erfolgen. Im vorliegenden Fall kommt es teilweise zur Inanspruchnahme von bisheriger Freifläche, was aber bereits mit dem geltenden Bebauungsplan zulässig war. Die 1. Änderung bezieht sich im Wesentlichen auf bereits zulässige flächenintensive Nutzungen wie Verkehrsflächen und gewerbliche Bauflächen, neue Bauflächen in bisher "unbeplanten" Bereichen sind nicht vorgesehen.

b) Schutzgut Mensch

Für die nächst gelegenen Wohnnutzungen kommt es nicht zu zusätzlichen Lärmbelastungen, wenn die festgesetzten Emissionskontingente in den Gewerbegebieten eingehalten werden. Dafür hat das Schallgutachten 4 Teilgebiete

definiert, mit jeweils spezifischen auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen abgestimmten Werten. Für die nächstgelegenen Wohngebiete am Treppesteig südlich der Hohendorfer Straße und im Osten ("hinter" der Magdeburger Straße) an der Straße der Jugend sowie für den Wohnblock an der nördlichen Plangeltungsbereichsgrenze kann damit verhindert werden, dass für empfindliche Nutzungen zusätzlicher Lärmbelastungen entstehen.

Davon abgesehen wäre es möglich passive Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung baulicher Anlagen mit störempfindlichen Nutzungen zu ergreifen. Im Hinblick auf die Bewältigung des durch die gewerbliche Nutzung induzierten Verkehrsaufkommens wäre bei entsprechendem Erfordernis eine Verminde rung der Streckengeschwindigkeit nachts auf einem Teilabschnitt der Magdeburger Straße eine Maßnahme zur Verkehrslärmverringerung. Hierzu wird die Stadt in Abhängigkeit von den tatsächlich verursachten Ziel- und Quellverkehren prüfen, ob hierzu ein Maßnahmenerfordernis fernerhin besteht.

c) Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität

Wenn es baubedingt zu Gehölzverlusten im Plangeltungsbereich kommt, müssen diese zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeiten - im Winterhalbjahr - durchgeführt werden. Sollte es zu Einzelbaumverlusten an der Magdeburger Straße oder der Hohendorfer Straße durch Baumaßnahmen für Zufahrten in die Gewerbegebiete kommen, können diese durch Neuanpflanzungen im Straßenverlauf ausgeglichen werden. Im Vorfeld ist die ausnahmsweise Zulässigkeit der Eingriffe in den Baumbestand bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Brutvögel soll der Beginn von Bau maßnahmen außerhalb der Brutzeiten erfolgen und dann nicht länger unterbrochen werden, damit keine Brutaktivitäten auf der Baustelle stattfinden. Bau bedingte Störungen lassen sich so auf die nächstgelegenen Brutplätze beschränken bzw. die Tiere können störungsfreiere Bereiche aufsuchen.

Da im Norden des Plangeltungsbereiches, dort wo am ehesten Brutaktivitäten zu erwarten sind, zukünftig mehr Grünflächen mit Habitatpotenzial als bisher erhalten werden soll, können Beeinträchtigungen vermieden werden.

d) Schutzgut Boden

Die bisher festgesetzte Grünfläche im Norden wird teilweise räumlich neu gefasst und um den Bereich der Planstraße 1 erweitert. Für Teilbereiche der Gewerbegebiete wird die Grundflächenzahl um jeweils 0,1 erhöht, die Summe der zulässigen Bodeneingriffe steigt insgesamt im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan dadurch nicht an.

Mit der geplanten Bebauung geht ein Verlust von Bodenfunktionen durch Voll- und Teilversiegelungen einher, was allerdings bereits durch den vorhandenen Bebauungsplan ermöglicht wurde und im hiesigen Verfahren keinen neuen

Eingriff i. S. d. naturschutzrechtlichen Eingriffsdefinition darstellt. Zusätzliche Ausgleichmaßnahmen werden nicht erforderlich. Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und sollt soweit möglich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist so hochwertig wie möglich wiederzuverwerten. Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren.

Hinweis:

Gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV wird bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3.000 m<sup>2</sup> Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich.

Für den schonenden und auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Umgang mit dem Schutzgut Boden ist die Erarbeitung eines Bodenschutz-/Bodenverwertungskonzeptes in der Planungsphase sowie in der späteren Bauausführungsphase die Beauftragung einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung gemäß DIN 19639 erforderlich.

e) Schutzgut Wasser

Mit der 1. Änderung kommt keine weitere Bodeninanspruchnahme (s. o.) zu stande, der Beitrag zur Oberflächenversiegelung wird etwas geringer ausfallen als bisher zulässig. Dort, wo intensive Flächennutzungen zu Gunsten der Erhaltung von Vegetationsfläche zurückgenommen werden, kommt es zur Minde rung von Eingriffswirkungen und positiven Effekten für die Wasserhaushalt funkti onen.

f) Schutzgut Klima/Luft

Zusätzliche nachteilige Klimaauswirkungen kommen nicht zustande. Mit den geplanten Solarenergienutzungen zur ggf. autarken Stromversorgung in den Gewerbegebieten, kann CO<sub>2</sub> eingespart werden, es kommt zu positiven Klimaeffekten.

g) Schutzgut Landschaft

Zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden im Plangeltungsbereich mit der 1. Änderung nicht bewirkt. Mit der Grünfläche im Norden werden Gehölzbestände mit hohen Bäumen erhalten, die für Eingrünung sorgen. Dort bisher vorgesehene Straßenfläche wird zurückgenommen, womit der Eingriffsumfang für den Vegetationsbestand und damit verbundene Raumwirkungen vermindert werden. Außerdem soll an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze mit Anpflanzungsfestsetzungen im Gewerbegebiet eine bessere

Abschirmung für das benachbarte Wohngebäude geschaffen werden. Die bisher für interne Begrünung der Gewerbegebiete geltenden Festsetzungen werden insofern fortgeführt, dass weiterhin Vorgaben zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen werden, mit denen in etwa die gleiche Menge an Pflanzgut zur Verwendung kommen wird.

#### h) Kultur und Sachgüter

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodenarbeiten archäologisch bedeutsame Funde gemacht werden, weil es Hinweise auf eine mittelalterliche Wüstung gibt. Beeinträchtigungen von Kulturdenkmalen können vermieden werden, wenn für den Fall von Funden im Zuge der Baumaßnahmen so vorgegangen wird, wie es die gesetzlichen Regelungen vorschreiben:

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sofort anzugeben und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt geregelt.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Gegenständen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzugeben.

### 2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

Die 1. Änderung der Bebauungsplanung soll dem konkret vor Ort entstandenen Bedarf an zusammenhängenden Gewerbeflächen dienen, die mit dem geltenden Bebauungsplan nicht umgesetzt werden können. Die Stadt Schönebeck (Elbe) will mit der 1. Änderung daher eine geordnete städtebauliche Entwicklung einleiten, mit der die geplante Erschließungsstraße (Planstraße 1) entfällt, die die Baugebietesflächen im Plangeltungsbereich bisher teilte.

Darüber hinaus spielte die Verfügbarkeit der Grundstücksflächen in einem zeitlich und wirtschaftlich vertretbaren Rahmen für die Stadt Schönebeck (Elbe) eine Rolle bei der Bebauungsplanänderungsentscheidung. Zudem sind günstige Voraussetzungen hinsichtlich der notwendigen verkehrlichen und technischen Erschließung am Standort gegeben. Zwar werden für die Ansiedlung bislang unbebaute Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen, dies war aber schon mit dem geltenden Bebauungsplan möglich und beabsichtigt und bereits Gegenstand der dortigen Abwägungsentscheidung (außerdem auch

vorbereitet durch den Flächennutzungsplan mit der Darstellung von gewerblicher Baufläche).

### 3. BILANZIERUNG

Der rechtskräftige Ursprungsplan Nr. 38 "ACF-Flächen Magdeburger Straße" wurde im Jahr 2000 aufgestellt, die einschlägigen Umwelt- und Naturschutzbelange wurden berücksichtigt. Dazu wurden entsprechende Textkapitel in der Begründung verfasst und textliche Festsetzungen formuliert.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde anhand des "Magdeburger Modells" durchgeführt. Die zu erwartenden Eingriffe und dafür geeignete Ausgleichmaßnahmen wurden flächig und biotoptypenbezogen erfasst, bewertet und bilanziert. Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kam es zur Festsetzung von Grünflächen mit Erhaltungs-, Entwicklungs- und Anpflanzungsgeboten sowie Pflanzgeboten innerhalb der Baugebiete. Wesentlich war dabei die Festsetzung einer internen Biotopverbundstruktur, die die seinerzeit bereits vorhandenen Gehölzbereiche aufnimmt und durch Entwicklungsflächen ergänzt. Außerdem sollte der Röthebach mit seinen Randbereichen als "blau-grüne Verbindungsstruktur" aufgewertet werden. Die 1. Änderung greift nicht in diese Strukturen ein, sondern setzt weitere Grünflächen fest, die den Grünverbund stärken und erweitern.

Bisher wurde für den rechtswirksamen Gesamtbebauungsplan keine Übertragung/Umrechnung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in das heute geltende Bewertungsmodell LSA vorgenommen<sup>49</sup>.

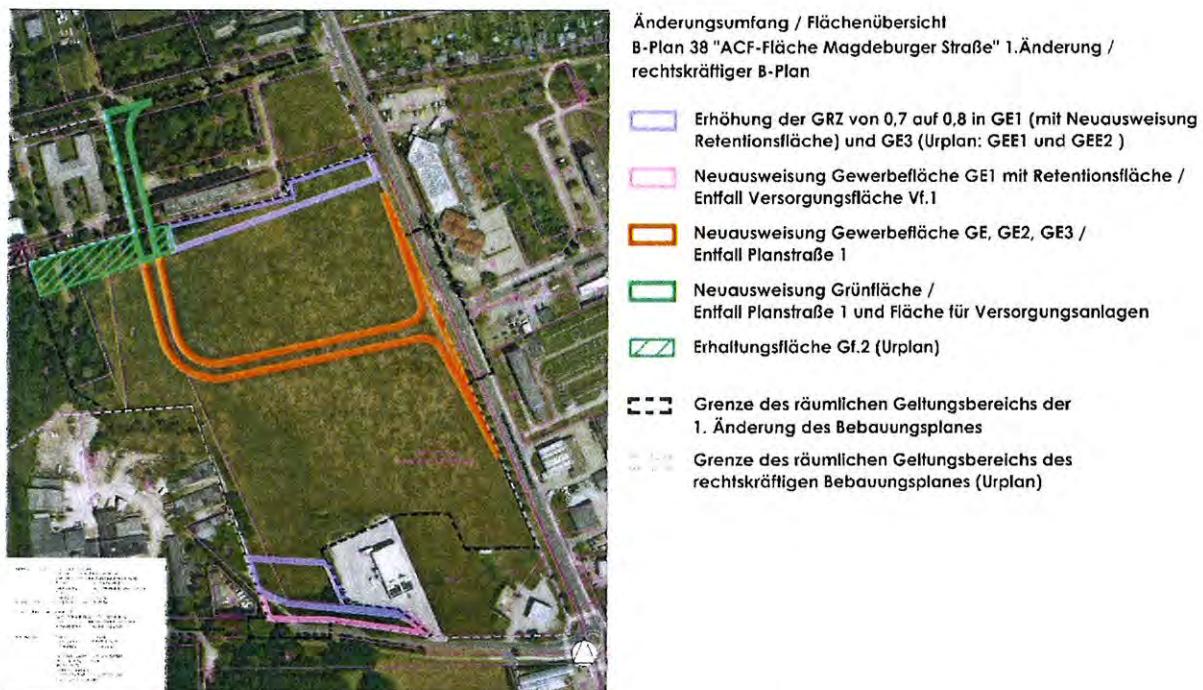
Wenn es in der jüngeren Vergangenheit im Zuge von Bauvorhaben zu Änderungsbedarf gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplanes kam, wurden soweit erforderlich damit einhergehende neue E/A-Bilanzierungen anhand von Flächen-Vergleichen und mit angepassten Pflanzgeboten vorgenommen. Dieser anwendungsorientierte Ansatz wird auch mit der Bilanzierung der hier vorliegenden 1. Änderung verfolgt.

Mit der 1. Änderung wird für Teilbereiche der Gewerbegebiete die zulässige Versiegelungsrate von GRZ 0,7 auf 0,8 erhöht und im Süden entfällt die außerhalb der Baugebiete (als separate Flächenkategorie) festgesetzte Versickerungsfläche Vf. 1 (sie wird Bestandteil der gewerblichen Bauflächen). Demgegenüber steht der durch Schaffung eines zusammenhängenden Baugebietes mögliche Verzicht auf die Erschließungsstraße (Planstraße 1), womit der Anteil der Versiegelungsfläche insgesamt leicht verringert wird. Die neu festgesetzten

---

<sup>49</sup> Das Magdeburger Modell basierte auf Wertfaktoren und zusammenfassenden Strukturtypen der Vegetation. Das LSA-Modell arbeitet mit einem stärker ausdifferenzierten auf die Biotoptypen der Kartieranleitung LSA ausgerichteten Wertpunkte-System. Übertragbarkeit ist daher nicht immer möglich, teilweise führen die Differenzen hinsichtlich der Wertigkeitsstufung der Biotoptypen zu deutlich abweichenden Bilanz-Ergebnissen und dem daraus abzuleitenden Kompensationsbedarf.

Grünflächenanteile ermöglichen es, die dort entwickelten Biotopstrukturen zu erhalten und den Eingriffsumfang zu verringern.



Flächenvergleich: rechtskräftiger B-Plan (Urplan) / 1. Änderung (Planung)

nicht bilanzrelevante Flächen	Fläche	rechtskräftiger B-Plan (Urplan)		B-Plan 1. Änderung		Flächen-differenz
		GRZ	Fläche	GRZ	Fläche	
Urplan: GE2, GE3, GI2 1.Änd: GE, GE1, GE2, GE3 Gewerbegebiet bebaubar	62.805 m <sup>2</sup>	0,8	50.244 m <sup>2</sup>	0,8	50.244 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet unbebaubar			12.561 m <sup>2</sup>		12.561 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
private Grünfläche Gf 2	2.500 m <sup>2</sup>		2.500 m <sup>2</sup>		2.500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Ergänzungsflächen						
Straßenverkehrsflächen	3.320 m <sup>2</sup>				3.320 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	340 m <sup>2</sup>					
Verkehrsbegleitgrün	165 m <sup>2</sup>					
nicht bilanzrelevante Flächen						
	<b>69.130 m<sup>2</sup></b>					

bilanzrelevante Flächen	Fläche	rechtskräftiger B-Plan (Urplan)		B-Plan 1. Änderung		Differenz Flächen-ver-siegelung
		GRZ	Fläche	GRZ	Fläche	
Änderung der Grundflächenzahl						
Urplan: GEE1+GEE2/ 1.Änd: GE2 Gewerbegebiet bebaubar	5.230 m <sup>2</sup>	0,7	3.661 m <sup>2</sup>	0,8	4.184 m <sup>2</sup>	+ 523 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet unbebaubar			1.569 m <sup>2</sup>		1.046 m <sup>2</sup>	
Änderung der Nutzungskategorie						
Urplan: Fläche für Versorgungsanlagen Vf1 (Regenwasserrückhaltung)	1.440 m <sup>2</sup>				1.440 m <sup>2</sup>	

bilanzrelevante Flächen	Fläche	rechtskräftiger B-Plan (Urplan)		B-Plan 1. Änderung		Differenz Flächen- ver- siegelung
		GRZ	Fläche	GRZ	Fläche	
1.Änd: GE1 Gewerbegebiet bebaubar				0,8	1.152 m <sup>2</sup>	+ 1.152 m <sup>2</sup>
1.Änd: GE1 Gewerbegebiet unbebaubar					288 m <sup>2</sup>	
Urplan: Straßenverkehrsfläche (Planstraße 1)			4.730 m <sup>2</sup>			
1.Änd: GE, GE2, GE3 Gewerbegebiet bebaubar	4.730 m <sup>2</sup>			0,8	3.784 m <sup>2</sup>	- 946 m <sup>2</sup>
1.Änd: GE, GE2, GE3 Gewerbegebiet unbebaubar					946 m <sup>2</sup>	
Urplan: Straßenverkehrsfläche (Planstraße 1). Fläche für Versorgungsanlagen	1.830 m <sup>2</sup>		1.830 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>	- 1.830 m <sup>2</sup>
1.Änd: Grünfläche privat Erhaltungsgebot Naturnaher Park / Sonstige Grünfläche			0 m <sup>2</sup>		1.830 m <sup>2</sup>	
<b>Summe bilanzrelevante Flächen</b>	<b>13.230 m<sup>2</sup></b>					<b>-1.101 m<sup>2</sup></b>
Plangeltungsbereich 1.Änderung Summe bilanzrelevante + nicht bilanzrelevante Flächen			82.360 m <sup>2</sup>			

## 4. ZUSATZANGABEN

### 4.1 Verwendete Verfahren, Schwierigkeiten, Kenntnislücken

Für die Umweltprüfung wurden die von den Fachämtern des Landes bereitgestellten Informationen genutzt und die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen und aktuellen Gutachten ausgewertet. Das Gelände wurde 2024 mehrfach in Augenschein genommen. Die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet. Für die hier aufgestellte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 relevante Umweltaussagen und Umweltaspekte aus den Hinweisen und Anregungen wurden berücksichtigt und sind in die Planung eingeflossen.

### 4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes obliegt der Bauaufsichtsbehörde. Dazu gehören auch die zeitnahe Umsetzung von Ausgleich- bzw. Anpflanzungsmaßnahmen und die Wirksamkeitskontrolle. Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zur Folge hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter. In Ergänzung dazu sollen die Behörden und Ämter die Gemeinde auch über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Planungsgebiet und der Umgebung informieren, mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vor allem auf den Menschen sollen überwacht bzw. frühzeitig erkannt werden.

## 5. ZUSAMMENFASSUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" umfasst einen Teilbereich von ca. 8,24 ha des insgesamt rd. 39,90 ha großen Bebauungsplanes, der seit 2000 rechtkräftig ist. Für den Änderungsbereich bestehen inzwischen vom Ursprungsplan abweichende Nutzungsvorstellungen, was den Zuschnitt der zukünftigen Baugebiete angeht und für Einzelflächen auch andere Nutzungskategorien.

Die Eigentumsverhältnisse sind nunmehr so, dass große zusammenhängende Gewerbegebiete und damit mehr Flexibilität (in der Anordnung einzelner Nutzungen und der Betriebsorganisation) möglich sind und eine bisherige Planstraße entfallen kann.

Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers war bisher eine Fläche im Süden an der Magdeburger Straße explizit festgesetzt, dies wird jetzt über mehrere Optionsbereiche (je nach tatsächlichem späteren Bedarf) innerhalb der Baugebiete geregelt.

Da die Planstraße mit der neuen Planungskonstellation der 1. Änderung obsolet wird, können im nördlichen Änderungsbereich Freiflächen mit Gehölzbeständen erhalten werden, die durch die Ursprungsplanung als Eingriffsflächen für die neue Straße betroffen gewesen wären.

Für räumlich geringe Teilbereiche ist die Erhöhung der über die GRZ festgesetzten Versiegelungsrate von 70% auf 80% vorgesehen. Der Verzicht auf die Planstraße (s. o.) führt zu weniger Versiegelung, die GRZ-Erhöhung wird vor Ort kompensiert.

Die 1. Änderung führt insgesamt nicht zu einem Anstieg der Versiegelungsrate oder damit verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt und die Schutzgüter des Naturhaushaltes. Die bisher für den internen Grünverbund (des Gesamtbebauungsplanes) vorgesehenen Grünflächen werden beibehalten. Der in der Ursprungsplanung für den Gesamtbebauungsplan konzipierte Grünverbund wird mit der 1. Änderung fortgeführt. Dafür werden im nördlichen Geltungsbereich Grün- und Freiflächen erhalten und weiterentwickelt, die insbesondere auch der Anbindung an Biotopstrukturen in der Umgebung dienen.

Um ein verträgliches Miteinander der Nutzungen im Plangebiet mit den im Umfeld befindlichen empfindlichen Wohnnutzungen zu erreichen, werden in den Gewerbegebieten entsprechende Emissionskontingente festgesetzt, für die ein aktuelles Schallgutachten im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit ausgewertet und in die Planung integriert wurde. Wie bereits für den Ursprungsplan ist es auch mit der 1. Änderung möglich, die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben zum Schutz der umliegenden Wohngebiete einzuhalten.

## 6. QUELLENANGABEN

- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7, zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.06.2013, S. 193))
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 v. 26.01.2010, S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.06.2013, S. 193)
- Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III – RL) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- BauGB: Baugesetzbuch vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- BlmSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- ROG: Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- UIG: Umweltinformationsgesetz vom 27.10.2014 (BGBl. I S. 1643), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- USchadG: Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz) vom 05.03.2021 (BGBl. I S. 346)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- UPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002, 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)
- DenkmSchG LSA: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368, ber. 1992, S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011 S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA 2020 S. 372, 374)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA, 2011, S. 160)
- Regionale Entwicklungsplan für die Region Magdeburg vom 19.02.2025, in Kraft seit dem 15.07.2025
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung, RdErl. des MLU vom 12.03.2009- 22.2-22302/2, MBl. LSA 2009, S. 250)
- FNP: Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Neubekanntmachung 17.12.2021
- LP: Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Juni 2007
- Bebauungsplan Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße", Februar 2000

### III. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" der Stadt Schönebeck (Elbe) wurde mit Umweltbericht als deren Bestandteil gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.07.2025 bis 07.08.2025 veröffentlicht. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Schönebeck (Elbe) am 27.11.2025 als Begründung gebilligt.

Schönebeck (Elbe), den 15.12.2025

.....  
(Oberbürgermeister)



#### Anhang

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße", 1. Änderung der Stadt Schönebeck, Bonk – Maire – Hoppmann GmbH, Garbsen vom 10.06.2025
- Verkehrsuntersuchung zur Standortentwicklung Gewerbegebiet Schönebeck, Ecke Magdeburger Straße/Hohendorfer Straße, BERNARD Gruppe ZT GmbH, Magdeburg vom 20.05.2025

#### Anlagen

- Baugrundgutachten Neubau Ladenzeile Magdeburger Straße Schönebeck, Baugrund und Umweltgesellschaft mbH Magdeburg, 21.08.2020
- Untersuchungsbericht Nachuntersuchung Neubau Ladenzeile Magdeburger Straße Schönebeck, Baugrund und Umweltgesellschaft mbH Magdeburg, 24.11.2021
- Auszug aus dem Festpunktinformationssystem
- Nutzungsbeispiel, Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt PartmbB, Dessau, Stand 12.06.2025