

**Zusammenfassende Erklärung  
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38  
"ACF-Fläche Magdeburger Straße" der Stadt Schönebeck (Elbe)  
in der Fassung vom 23.12.2025**

---

**STADT SCHÖNEBECK (ELBE)  
BEBAUUNGSPLAN NR. 38  
ACF-FLÄCHE MAGDEBURGER STRAßE  
1. ÄNDERUNG  
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG  
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB  
23.12.2025**

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB über das Ergebnis des Gesamtverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" der Stadt Schönebeck (Elbe)**

---

### **1. PLANUNGSZIEL**

Die nachfolgende Zusammenfassende Erklärung gibt Auskunft im Rahmen der Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" der Stadt Schönebeck (Elbe) über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden; des Weiteren, wie das Planwerk nach der Abwägung mit den geprüften und im Verfahren angeregten, anderweitigen Planungsmöglichkeiten beschlossen wurde.

Das Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" der Stadt Schönebeck (Elbe) bestand darin, einen den Anforderungen des Marktes gerecht werdenden Gewerbestandort zu entwickeln, von dem die Stadt Schönebeck (Elbe) eine weitere Stärkung ihres Wirtschaftsstandortes mit Landesbedeutung erwartet. In diesem Planungskontext hat die Stadt mit einem gewerblich tätigen Entwicklungsträger kooperiert, der die erforderlichen Erschließungsrahmenbedingungen für die Standortentwicklung bereit war zu bewältigen.

Die gegenwärtig durch Verkehrsflächen zergliederten Baufelder der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete standen der gewollten gewerblichen Entwicklung entgegen, nachgefragte Bauvorhaben ließen sich auf den zur gewerblichen Nutzung bereitgestellten Teilflächen nicht wie gewünscht verwirklichen. In diesem Zusammenhang wurde im Rahmen der Änderung auch die mangelnde Flexibilität im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Regelungsinhalte des Bebauungsplanes aufgegriffen.

Zusammenfassend sollten die Inhalte des Bebauungsplanes im Änderungsbereich dahingehend angepasst werden, dass sie aktuellen Ansiedlungsrahmenbedingungen entsprechen und in dieser Weise bauplanungsrechtlich gesichert zur Verfügung stehen. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes wurden hierzu in Einklang mit allen sonstigen zu berücksichtigenden Belangen gebracht. Somit ging es in der Gesamtheit der Stadt Schönebeck (Elbe) darum, über Festsetzungen des Bebauungsplanes eine klare baugebietsbezogene Ordnung für die spezifische Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zu gewährleisten und in verträglicher Nachbarschaft zu den umgebenden Nutzungen verbindliche Rahmenbedingungen für die Vorhabenentwicklung im Sinne qualitativer Vorgaben festzusetzen.

## **2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DER BETEILIGUNGSVERFAHREN / ABWÄGUNG**

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Stadt Schönebeck (Elbe) eine Umweltprüfung durchgeführt und deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kapitel II) dokumentiert. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen, gutachterliche Untersuchungen zur Verkehrsplanung, zum Immissionsschutz sowie zum Baugrund und zum Regenwassermanagement, aber auch der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und die vorliegende Planung durch örtliche Bestandsaufnahmen ergänzt. D. h., diese Grundlagen und schließlich planimmanenten Fachgutachten wurden den Planungszielen der 1. Änderung des Bebauungsplanes gegenübergestellt.

Hierbei ist anzumerken, dass die Stadt Schönebeck (Elbe) bereits in einer frühen Phase der Planung zur Nachbarschaftsverträglichkeit eine Immissionsprognose erstellt hat, die im Weiteren zu einem Schalltechnischen Gutachten auf der Basis der gewollten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erweitert wurde. Die hier aufgeführten immissionsschutzrechtlichen Tatbestände wurden im Rahmen der 1. Änderung entsprechend der gutachterlichen Empfehlung in Form entsprechender Festsetzungen aufgegriffen und ausgestaltet. Die gutachterlichen Untersuchungen zu verkehrs- und anlagenbezogenen Lärm wurden als Anhang Bestandteil des Bebauungsplanes.

In gleicher Weise wurde mit den verkehrsgutachterlichen Untersuchungen, welche insbesondere die Erschließungsoptionen des Plangebietes der 1. Änderung geprüft haben, verfahren. Die Ergebnisse wurden im Rahmen der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie in entsprechenden Ausführungen der Begründung berücksichtigt, die Untersuchungen selbst Anhang der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Der Abgleich der Umweltbelange im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit der entsprechenden Möglichkeit der Einsichtnahme in den Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte in Form einer Öffentlichkeitsbeteiligung im Februar/März 2025 sowie zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Veröffentlichung des Planwerks bei paralleler Behördenbeteiligung sowie Beteiligung der Nachbargemeinden von Anfang Juli bis Anfang August 2025.

Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine Hinweise zur vorliegenden Planungsabsicht gegeben. Ebenso erfolgten zum Vorentwurf keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben sachdienliche Hinweise zur Berücksichtigung in der Abwägung bzw. zur Aufnahme in die Planzeichnung oder die Begründung. Insbesondere die Fachbereiche des Salzlandkreises gaben Hinweise zu abfall- und altlastenrechtlichen Belangen, aber auch zu wasserrechtlichen Grundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes. Darüber hinaus gab die untere Bodenschutzbehörde Hinweise bodenschutzfachlicher und -rechtlicher Art.

Dem entspricht die Planung durch entsprechende Festsetzungen zum zulässigen Grad der Bodenversiegelung.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung ergingen Informationen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, Abteilung Bodendenkmalpflege hinsichtlich der archäologischen Relevanz des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung. 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 Eigenbedarf von Betrieben bzw. für bauliche Anlagen im Plangebiet in Form einer Nebenanlage zuzulassen, hinterfragt. Da die Stadt Schönebeck (Elbe) mit ihrer Änderungsplanung auch einen Beitrag zur Umsetzung der Klimaschutzziele und damit 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 der Prüfung der Auswirkungen der zunächst als zulässig festgesetzten Windenergieanlage wurde im Hinblick auf deren Schattenwurf (stroboskopischer Effekt), welcher für eine benachbarte schützenswerte Wohnnutzung eine Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse darstellen würde, hiervon Abstand genommen.

Durch die erforderlichen Abschaltzeiten der Anlage hätte ein wirtschaftlicher Betrieb derselben nicht verlässlich gewährleistet werden können. Resultierend bestand kein Erfordernis mehr, eine Windenergieanlage zur Eigenversorgung im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" zuzulassen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung erfüllt aufgrund seiner Exponiertheit dennoch die Voraussetzungen über Photovoltaikanlagen die Erzeugung erneuerbarer Energien sicherzustellen und damit die vorstehend genannte Zielstellung, einen wirksamen Beitrag zur Umsetzung der Klimaschutzziele zu leisten, aufrechtzuerhalten.

Weitere umweltrelevante Anregungen betrafen die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet sowie bodenschutzrechtliche Belange, welche bei der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage getroffener Festsetzungen zum Tragen kommen sollen.

Schließlich wurden insbesondere aus der Öffentlichkeit immissionsschutzrechtliche Belange der Änderungsplanung hinterfragt, verbunden mit der Sorge um die Aufrechterhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Entwicklung des Plangebietes. 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 Schutzanspruch bestehender Umgebungsnutzungen in keiner Weise durch die Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes relativiert wird.



Die erforderlichen Retentionsflächen zur Rückhaltung, Versickerung sowie Ableitung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden im erforderlichen Umfang Festsetzungsbestandteil und damit eine gesicherte Erschließung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erreicht.

Die vorgenannten und alle weiteren Inhalte von Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung wurde der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" am 27.11.2025 gefasst.

Die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" hat im Sinne der Festsetzungen zu den einzelnen Umweltaspekten voraussichtlich auch einen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Einsparung durch die Möglichkeiten der Ausgestaltung technischer Anlagen, insbesondere im Rahmen regenerativer Energieerzeugung, geleistet. Vorteile für das wirtschaftliche Betriebsregime ergeben sich aus der nunmehr erhöhten Flexibilität im Hinblick auf den Umfang der neu herzustellenden baulichen und erschließungstechnischen Anlagen.

Nach Abschluss des Planverfahrens besteht seitens der Stadt Schönebeck (Elbe) die Überzeugung, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" in den neu gesetzten Rahmenbedingungen in zukunftsweisender Form dauerhaft verträglich für das Orts- und Landschaftsbild entwickelt und ein Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe entsprechend der hierfür festgesetzten Maßnahmen gewährleistet werden kann.

Im Rahmen eines Monitoringprozesses erfolgt die Wirkungskontrolle der Planungsgegenstände des nunmehr abgeschlossenen Planverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße" der Stadt Schönebeck (Elbe). Die Stadt Schönebeck (Elbe) wird im Rahmen des Monitorings auch weiterhin den Bebauungsplan Nr. 38 an geänderte städtebauliche oder landschaftsplanerische Ziele anpassen, sobald und soweit es die Sachlage erfordert, um den Bebauungsplan im Hinblick auf eine sozialverträgliche Bodennutzung zeitaktuell zu halten.

Die Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 erfolgte im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) am 12.12.2025.

Schönebeck (Elbe), den 23.12 2025

.....  
Oberbürgermeister

