

STADT SCHÖNEBECK (ELBE)

**1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
NR. 52**

"GEWERBEGEBIET OST - GRUNDWEG"

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

STAND: 23.06.2022

PLANVERFASSER:

**BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**
Steinstraße 3i
06406 Bernburg (Saale)
www.baumeister-bernburg.de

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS.....	8
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG	8
3.1	Raumordnung	8
3.2	Landschaftsplan	13
3.3	Flächennutzungsplan	14
4.	ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	15
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung	18
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	18
5.4	Verkehrsflächen	18
5.5	Ver- und Entsorgung	18
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
5.7	Immissionsschutz.....	20
6.	VERMERK	21
7.	VERTRÄGLICHKEIT MIT DER FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE.....	22
8.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	26
9.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	27
10.	FLÄCHENBILANZ	29
	LITERATURVERZEICHNIS	29

1. Veranlassung

Bisherige Entwicklung

Der Bebauungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost – Grundweg“ ist am 30.07.2007 in Kraft getreten. Das Baugebiet auf der am Graseweg gelegenen Teilfläche 02 des Bebauungsplans wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt. Für das Sondergebiet wurde die Zweckbestimmung „Reiterhof und Gastronomie“ definiert. In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind in dem Sondergebiet die Eintragungen Reithalle, Gastronomie, Stall und Möbellager eingetragen. Die in dem Sondergebiet zulässigen Nutzungsarten sind in dem Bebauungsplan bisher nicht ausdrücklich festgesetzt.

Bei der Teilfläche 02 handelt es sich um eine für einen Reiterhof, für Lager und für Gastronomie umgenutzte Stallanlage. In dem Sondergebiet befinden sich Reithallen, ein Reitplatz, die Gaststätte „Zum Schafstall“ und ein Pferdestall wird als Möbellager genutzt.

Nachdem der Gaststättenbetreiber aus gesundheitlichen Gründen die Gaststätte „Zum Schafstall“ Ende 2017 schließen musste, bemühte sich die Eigentümerin um einen entsprechenden Nachmieter. Einen Teil der Gaststätte konnte sie an den Mieter des Pferdestalls vermieten, der im Hauptbereich der Gaststätte seit 2019 einen Imbiss betreibt. Die Kegelbahn und den Tanzsaal (die beide an die Gaststätte angeschlossen sind) konnte der Mieter aber für seine Zwecke nicht gebrauchen. Eine Vermietung als Reitstall ist in dem Bereich auf Grund der Räumlichkeiten ausgeschlossen, eine Vermietung als Gaststätte kommt wegen der Konkurrenz zum Imbiss nicht infrage.

Um das Gebäude einer Nutzung zuzuführen, muss der Bebauungsplan hinsichtlich der Zweckbestimmung geändert werden. Die Vorhabenträgerin, Frau Arlette Ostermeyer-Wiethaup, beantragt, die Zweckbestimmung des Sondergebiets insofern aufzuweiten, dass neben Reiterhof und Gastronomie das nicht wesentlich störende Gewerbe dort ebenfalls erlaubt ist. Am 12.09.2019 ist von Frau Ostermeyer-Wiethaup bei der Stadt Schönebeck (Elbe) ein Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens für einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost – Grundweg“ eingegangen.

Frau Ostermeyer-Wiethaup hat eine konkrete Anfrage von Herrn Walla-Bartaune, der derzeit in der Barbarastraße 21 in Schönebeck eine Physiotherapiepraxis betreibt. Herr Walla-Bartaune beschäftigt 7 Mitarbeiter und plant eine Vergrößerung der Praxis. Am derzeitigen Standort Barbarastraße sind die Räumlichkeiten sehr beengt und eine Ausweitung ist nicht möglich. Herr Walla-Bartaune hat großes Interesse, am Standort Graseweg seine Praxis neu einzurichten und die Räumlichkeiten der ehemaligen Kegelbahn und des Tanzsaals für sein Leistungsangebot (Physiotherapie, Sportphysiotherapie und Prävention) zu nutzen.

Für den Fall, dass Herr Walla-Bartaune seine Praxis in naher Zukunft schließt, möchte Frau Ostermeyer-Wiethaup vorsorgen und beantragt eine etwas weiter gefasste Zweckbestimmung des Sondergebietes (Erweiterung um die Zweckbestimmung nicht wesentlich störendes Gewerbe).

Eigentümerin bzw. im erforderlichen Umfang Verfügungsberechtigte der benannten Flurstücke ist Frau Maria Bartsch. Frau Ostermeyer-Wiethaup, handelt im Namen von Frau Maria Bartsch.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.03.2020 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost – Grundweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.05.2020 im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) bekannt gemacht. Das städtebauliche Ziel für das Änderungsverfahren ist die Erweiterung der zulässigen Nutzungen des Sondergebietes.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden zulässigen Arten der baulichen Nutzungen erweitert, der Baugebietstyp des Sonstigen Sondergebiets und dessen Zweckbestimmung werden nicht geändert.

Verfahrensart

Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Vorschrift des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB gilt gemäß § 13a Abs. 4 BauGB entsprechend für die Änderung eines Bebauungsplans.

Nach der Begründung zum "Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte", mit dem das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB eingeführt wurde, vom 4. September 2006 (Bundestags-Drucksache 16/2496, Seite 12) sind in das beschleunigte Verfahren auch einbezogen solche Bebauungspläne, die der Umnutzung von Flächen dienen. In Betracht kommen danach insbesondere Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll. Im vorliegenden Fall handelt es sich um das Gebiet eines Bebauungsplans, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll.

Da gemäß § 13a Abs. 4 BauGB die Vorschriften des § 13a Abs. 1 bis 3 BauGB entsprechend für die Änderung eines Bebauungsplans gelten, gilt im Hinblick auf die Schwellenwerte des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB nichts anderes als für den Aufstellungsbebauungsplan. Der Schwellenwert bezieht sich auf die Summe der geänderten Grundfläche im jeweiligen Änderungs-Bebauungsplan, nicht aber auf den zu ändernden Bebauungsplan, der eine größere Grundfläche festgesetzt hat (vgl. auch KRAUTZBERGER in: ERNST-ZINKAHN-BIELENBERG, BauGB, Lieferung 93, § 13a, Randnr. 20).

Bei dieser Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weil deren Geltungsbereich in einem Gebiet mit einem Bebauungsplan liegt, das sich innerhalb des Siedlungsbereichs befindet, und der Bebauungsplan infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der 1. Änderung dieses Bebauungsplans aufgestellt werden.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 18.700 m², so dass auch die in der Änderung des Bebauungsplans festgesetzte zulässige Grundfläche deutlich kleiner als 20.000 m² ist. Diese zulässige Grundfläche ergibt sich aus der Größe des Geltungsbereichs der 1. Änderung und der in ihm festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 für das Sonstige Sondergebiet SO. Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt deshalb nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch die Änderung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Ge-

setz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Die Änderung des Bebauungsplans begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Denn die in der 1. Änderung des Bebauungsplans im Sonstigen Sondergebiet festgesetzten Nutzungsarten sind keine, für die nach der Anlage 1 zum UVP in Verbindung mit § 3b UVP eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete. Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

Das dem Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans nächstgelegene FFH-Gebiet "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" befindet sich nordwestlich dieses Geltungsbereichs in einer Entfernung von etwa 1.430 m.

Die "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" wird im Standard-Datenbogen für dieses Gebiet als strukturreicher Abschnitt der Elbaue mit einer Vielzahl auentypischer Lebensräume (Altarme, Auwälder, Wälder) und vielen auentypischen Tier- und Pflanzenarten beschrieben. Die Ausweisung dieses Gebiets wird mit der Bedeutung der großflächigen und vielgestaltigen Auwälder, Wiesen und Altwässer als Lebensraum für zahlreiche auentypischen Tier- und Pflanzenarten sowie der Elbe als Lebensraum für Libellen und wandernde Fischarten begründet. Nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblattnr. 158¹ kommen zwischen dem Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans und der Elbe keine Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie vor. Deshalb beträgt der Abstand zwischen dem Geltungsbereich und dem nächstgelegenen Lebensraumtyp des Anhangs I der FFH-Richtlinie in der "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" ca. 1.430 m.

Es ist angesichts der in dem Sondergebiet zulässigen Arten baulicher Nutzungen im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans nicht ersichtlich, wie diese Lebensräume in der "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" durch die Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans beeinträchtigt werden könnten. Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ durch die Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans werden deshalb nicht erwartet.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen wenn aufgrund der Verwirklichung eines Vorhabens, das zugleich benachbartes Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG ist, innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG die Möglichkeit besteht, dass ein Störfall im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) eintritt, sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalls vergrößert oder sich die Folgen eines solchen Störfalls verschlimmern können, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (siehe auch § 8 UVP).

Benachbarte Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete,

¹ https://www.natura2000-lsa.de/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten_FFH/FFH_Detail_158_n.pdf

Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete. Die Änderung des Bebauungsplans setzt mit einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung u. a. für einen Reiterhof eine Nutzung als Freizeitgebiet und damit eine Nutzung fest, die ein Schutzobjekt ist.

Im Gebiet der Änderung des Bebauungsplans ist kein Betriebsbereich vorhanden, der unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung fällt. In der Umgebung des Plangebiets ist dies mit dem Standort Schönebeck des Unternehmens Schirm GmbH, eines Produktionsdienstleisters für die chemische Industrie, jedoch der Fall. Nach den Informationen gemäß Störfall-Verordnung des Unternehmens² werden folgende relevante gefährliche Stoffe gehandhabt:

- Entzündbare Stoffe, z.B. brennbare Flüssigkeiten mit Flammpunkten unter 60°C, die unter Umständen eine gefährliche explosionsfähige Atmosphäre bilden könnten.
- Entzündende Stoffe, z.B. oxidierend wirkende Feststoffe die sich bei Energiezufuhr (z.B. Wärme) zersetzen und im Kontakt mit anderen Stoffen Brände verursachen könnten.
- Akut toxische Stoffe, Flüssigkeiten und Feststoffe die bei oraler, dermalen oder inhalativer Aufnahme für Organismen giftig sein könnten.
- Gewässergefährdende Stoffe, Flüssigkeiten und Feststoffe die eine nachteilige Wirkung auf die Umwelt, insbesondere Boden, Luft und Gewässer haben könnten.
- Gesundheitsgefährdende Stoffe, Flüssigkeiten und Feststoffe die durch Einwirkung auf bzw. bei Aufnahme durch den Menschen gesundheitsschädlich sein könnten.

Konkrete Stoffe werden nicht genannt. Bei der Tätigkeit an dem Standort des Unternehmens handelt es sich um die Herstellung von Schädlingsbekämpfung-, Pflanzenschutz- und Desinfektionsmitteln.

Diese Tätigkeit entspricht der Nr. 4.1.18 der Anlage 1 der „Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen“ (4. BImSchV) „Anlagen zur Herstellung von Pflanzenschutzmitteln oder Bioziden“. Diese Anlagen werden in der Abstandsliste in Anhang 1 des Erlasses „Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes“ (Abstandserlass) des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt vom 25.08.2015 der Abstandsklasse II (1.000 m) zugeordnet.

Der Abstandserlass wird zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes herangezogen. Da der Standort Schönebeck des Unternehmens Schirm GmbH in der Geschwister-Scholl-Straße 127 vom Gebiet der Änderung des Bebauungsplans einen Mindestabstand von ca. 3.200 m aufweist, bestehen im vorliegenden Fall keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden."

² https://www.schirm.com/fileadmin/downloads/2020/Stoerfallinformationen_Schoenebeck_web_Update_20210120.pdf

Bei der Änderung des Bebauungsplans soll von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Deshalb wird die Änderung des Bebauungsplans ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Änderung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB "einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden." Die Änderung des Bebauungsplans soll zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen.

Bei der Änderung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, [...] und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 24.05.2020 im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe), sie enthält die nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB bekannt zu machenden Angaben.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche dar.

Deshalb ist das im Bebauungsplan festgesetzte Wohngebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Deshalb soll der Flächennutzungsplan entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Schönebeck (Elbe) wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) stellt das gesamte Gebiet der Änderung des Bebauungsplans als Sonderbaufläche dar. Deshalb ist die Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planzeichnung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans werden lediglich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO geändert. Alle übrigen Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans werden nicht geändert. Für die Änderung dieser Festsetzungen ist eine Kartendarstellung nicht erforderlich. Deshalb soll für diese Änderung des Bebauungsplans keine Karte als Planunterlage verwendet werden.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans befindet sich am östlichen Rand des Siedlungsgebietes Schönebeck.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans umfasst nach dem Aufstellungsbeschluss die Flurstücke 316/58 und 316/61 der Flur 5 der Gemarkung Schönebeck. Damit reicht der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans in östlicher Richtung bis an die Straße „Graseweg“. Die nördliche, westliche und südliche Grenze des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans verläuft auf der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des aus den beiden Flurstücken 316/58 und 316/61 gebildeten Grundstücks am Graseweg.

Die Ausdehnung des Geltungsbereichs beträgt von Nord nach Süd ca. 180 m und die Ausdehnung von West nach Ost ca. 100 m und. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt etwa 1,87 ha.

Das Plangebiet ist nahezu eben. Die Geländehöhe liegt bei etwa 50 m ü. NHN.

Östlich der Straße „Graseweg“ grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich angrenzend befinden sich Grundstücke, die mit Wohngebäuden bebaut sind (Graseweg 16 bis 20) In südwestliche und nördliche Richtung grenzen gewerblich genutzte Grundstücke an. Westlich grenzt eine unbebaute, im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche an.

3. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung

3.1 Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen (nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG auch Bauleitpläne) sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich bestimmten oder bestimmbar, abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein. Von der einzelnen Zielaussage verlangt der Grundsatz der Rechtsklarheit eine Formulierung, die dem Verbindlichkeitsanspruch gerecht wird. Der von Zielen der Raumordnung ausgehende Anspruch auf Beachtung muss dem Gebot hinreichender Bestimmtheit genügen.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg vom 17. Mai 2006 enthalten. Der LEP-LSA wurde als Verordnung mit Datum vom 16. Februar 2011 be-

schlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11. März 2011 erfolgte, im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

Nachfolgend wird auf wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen. Es wird jedoch nicht als zweckmäßig angesehen, alle bezogen auf den Geltungsbereich relevante Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse darzustellen.

Landesentwicklungsplan

Die Stadt Schönebeck (Elbe) gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 überwiegend zum Verdichtungsraum. Dies gilt auch für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans.

Der Ordnungsraum setzt sich aus dem Verdichtungsraum (Oberzentrum und angrenzende Gemeinden mit hohem Verflechtungsgrad) und dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum zusammen. In den Ordnungsräumen ist gemäß Ziel 6 unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demografischen Wandels eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses unter Berücksichtigung von Rückbau- und Abrissmaßnahmen anzustreben. Dabei sind auch unter der Voraussetzung einer weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sicherzustellen. Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Fläche sind aufeinander abzustimmen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das bestehende Sondergebiet im Sinne dieses Ziels weiterentwickelt und gewährleistet weiterhin gesunde räumliche Strukturen, die Nutzungsansprüche an das Sondergebiet sind mit den benachbarten Flächen im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse abgestimmt.

Bestehende Raumnutzungskonflikte insbesondere zwischen den Funktionen Wohnen, Industrie und Gewerbe, Erholung, Verkehr, Landwirtschaft sowie Umwelt- und Naturschutz im Ordnungsraum sollen gemäß Grundsatz 4 abgebaut bzw. neue verhindert werden. Eine Flächen sparende und Verkehr minimierende, umweltverträgliche Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Versorgungseinrichtungen soll gesichert bzw. geschaffen werden. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine neuen Raumnutzungskonflikte geschaffen. Zwischen dem Sondergebiet und den benachbarten Raumnutzungen sind bestehende Nutzungskonflikte nicht vorhanden.

Die Verdichtungsräume sind gemäß Ziel 8 im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung so zu ordnen und zu entwickeln, dass sie

- als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte eine Schrittmacherfunktion für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- als Zentren für Wissenschaft, Bildung, Soziales und Kultur ein umfassendes Angebot für die Bevölkerung vorhalten,
- eine räumlich ausgewogene, sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten.

Die Änderung des Bebauungsplans dient in diesem Sinne der weiteren Entwicklung des Sondergebietes.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und nutzt ein vorhandenes Potential als Baulandreserve und leer stehende Bausubstanz.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 23 mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Die Lage des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans etwa 600 m fußläufig noch gut erreichbar zur Bushaltestelle "Neu-Schönebeck" gewährleistet eine günstige Verkehrserschließung durch öffentliche Verkehrsmittel. Die Bushaltestelle "Ranies" wird von der zwischen Schönebeck und Barby verkehrenden Regionalbuslinie angefahren.

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist gemäß Ziel 27 zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist.

Nach Ziel 37 ist die Stadt Schönebeck (Elbe) als Mittelzentrum bestimmt. Mittelzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die räumliche Abgrenzung soll durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Städten vorgenommen werden.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat mit Beschluss vom 02.09.2015 das "Zentrale-Orte-Konzept der Planungsregion Magdeburg" für den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg beschlossen. Mit diesem Zentrale-Orte-Konzept ist eine Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg an die Kriterien im Landesentwicklungsplan erfolgt.

Nach der Festlegungskarte 2.1.6 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Bestandteil des Zentralen Ortes Schönebeck (Elbe).

Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 25 so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der

Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.

Weitere flächenkonkrete Restriktionen enthält der Landesentwicklungsplan 2010 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg

Der Regionale Entwicklungsplan Magdeburg (REP Magdeburg) vom 17. Mai 2006 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 29. Mai 2006 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft in Kraft getreten.

Der Regionale Entwicklungsplan Magdeburg enthält für das Gebiet der Änderung des Bebauungsplans keine über den Landesentwicklungsplan hinausgehenden Restriktionen.

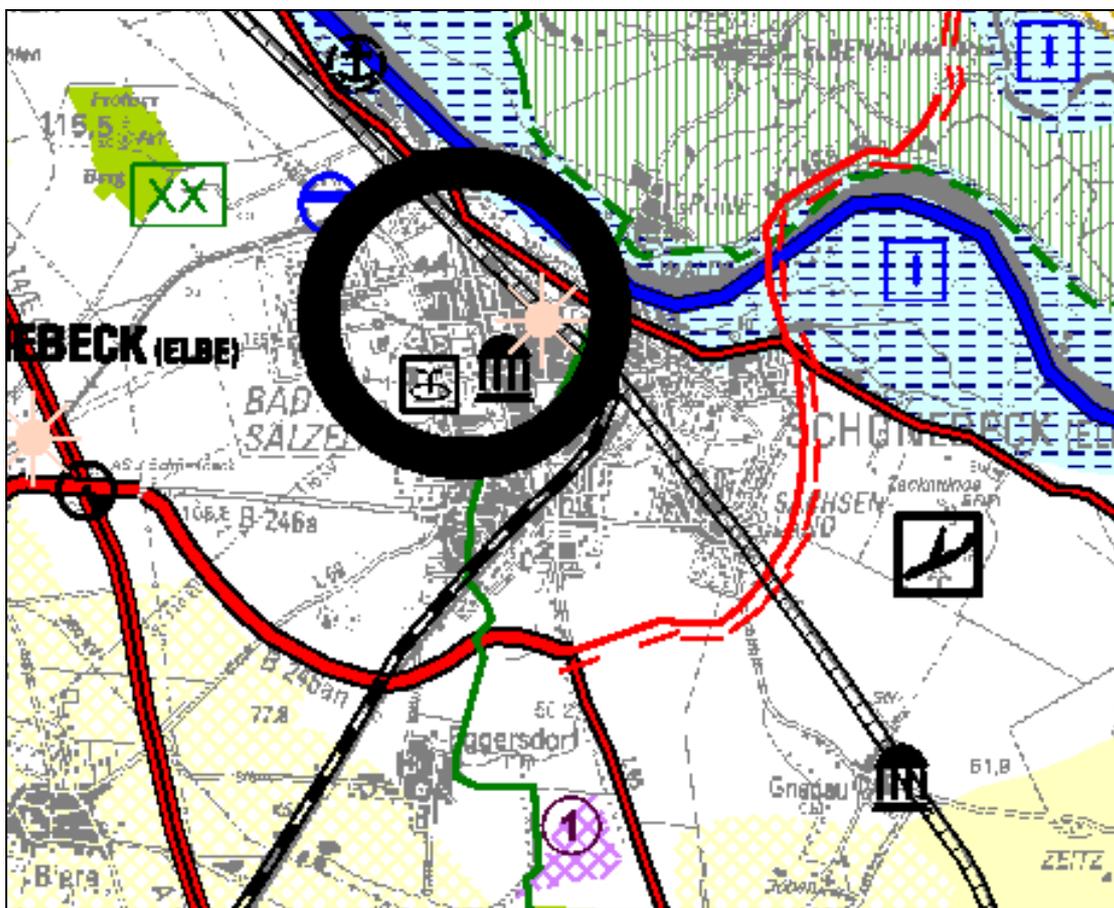


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg

Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg (2. Entwurf)

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 3. März 2010 beschlossen den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) neu aufzustellen. Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg lag in der Zeit vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 öffentlich aus.

Mit Beschluss vom 29. September 2020 hat die Regionalversammlung den 2. Entwurf mit Begründung sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung frei gegeben. Die Regionalversammlung hat mit diesem Beschluss auch festgelegt, dass die Auslegungsfrist 3 Monate beträgt. Die Auslegung ist noch nicht erfolgt. Der 2. Entwurf ist bereits veröf-

fentlich³. Die Frist für Äußerungen zum 2. Planentwurf, seiner Begründung und zum Umweltbericht wird festgesetzt vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021. Somit sind die Ziele des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen.

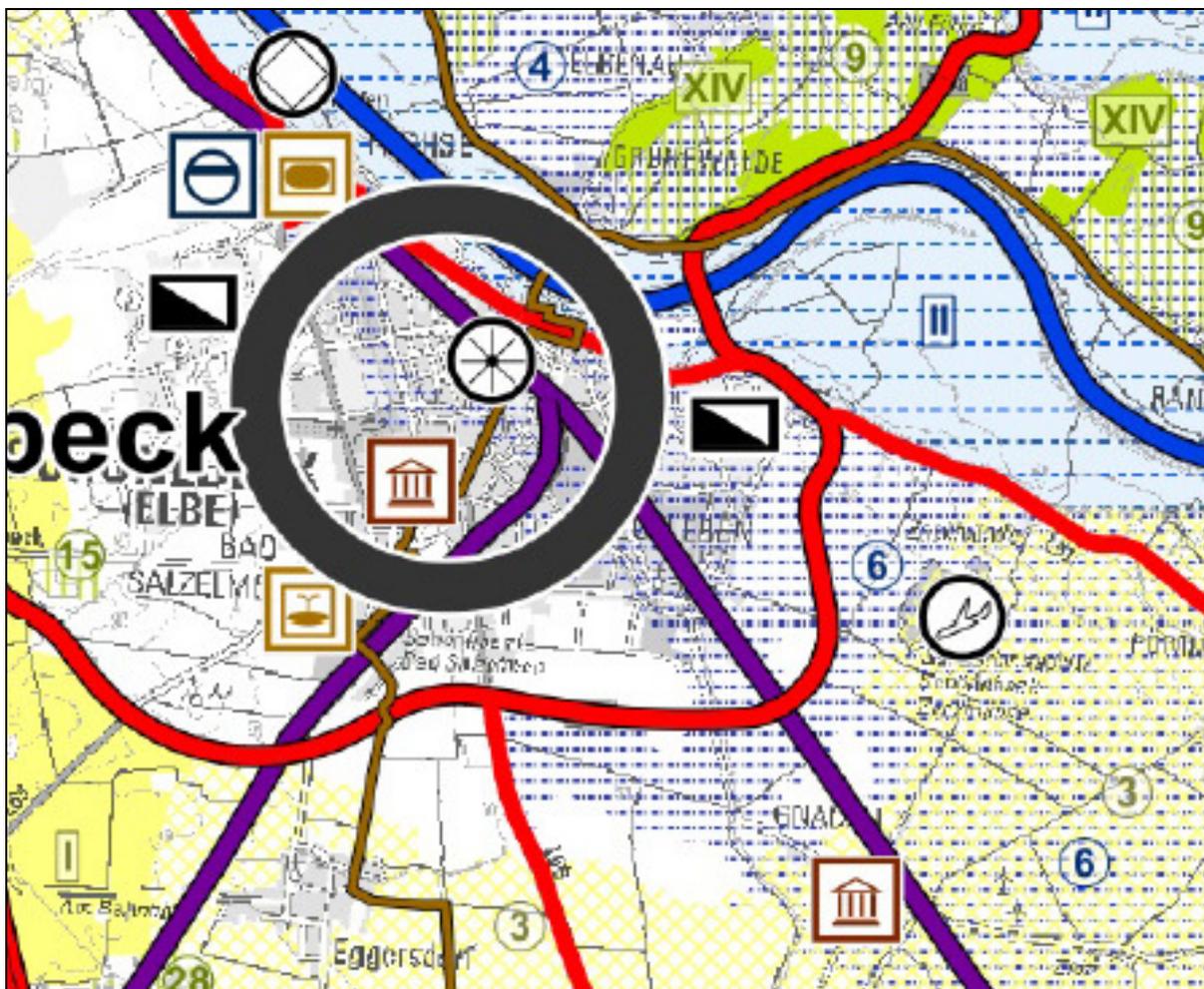


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (2. Entwurf)

Die dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Magdeburg mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren soll gemäß Grundsatz 24 erhalten werden. Die Siedlungstätigkeit soll räumlich konzentriert und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte ausgerichtet werden. Die Entwicklung der Gemeinden soll den Bedingungen sinkender Bevölkerungszahlen angepasst werden. Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen soll der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen gegeben werden. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft soll vermieden werden.

Diesem Grundsatz wird bei der Änderung des Bebauungsplans Rechnung getragen. Die Änderung des Bebauungsplans vermeidet eine Inanspruchnahme von Freiflächen.

Zu den Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz zählen gemäß Grundsatz 102 in der Planungsregion Magdeburg auch Gebiete hinter den Deichen, die einen geringen Grundwasserflurabstand aufweisen (<2 m) und aufgrund eines Hochwassers vernässt werden können. In diesen grundwassersensiblen Gebieten sollen bauliche und technische Vorkehrungen getroffen werden, um zukünftig Schäden an Bebauungen und Infrastruktur zu vermeiden. Als Vor-

behaltsgebiete für Hochwasserschutz wird gemäß Grundsatz 103 das Gebiet 6 „Saale“ festgelegt.

Bei Hochwassersituationen oft auch im Zusammenhang mit Starkniederschlägen kann es zu einem Anstieg des Grundwassers (Grundhochwasser) und damit zu Vernässungen kommen, durch die Gebäude und Infrastruktur beschädigt werden können, auch wenn die Flächen selbst nicht vom Hochwasser erreicht werden. Die Vernässungsflächen werden nicht als Vorbehaltsgebiet für Vernässung festgelegt, sondern gehören zu den Hochwasserrisikogebieten und damit zu den Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz.

Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz dient dem vorbeugenden Hochwasserschutz bzw. der Risikovorsorge. Da Hochwasserschutzanlagen keine absolute Sicherheit garantieren, ist hinter den Deichen eine stärkere Berücksichtigung des Restrisikos notwendig. Zur räumlichen Abgrenzung der kartografisch dargestellten Vorbehaltsgebiete wurden Daten des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) generalisiert, die ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder Extremereignis (200-jährliches Ereignis, $HQ_{200}/HQ_{\text{extrem}}$) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen simulieren.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden nur die zulässigen Arten der baulichen Nutzungen erweitert, der Baugebietstyp des Sonstigen Sondergebiets und dessen Zweckbestimmung werden nicht geändert. Dadurch ist die Änderung des Bebauungsplans ohne Einfluss auf das Hochwasserrisiko.

Nach der Begründung zu Grundsatz 122 sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Unversiegelte und ungenutzte Flächen sind in der jeweiligen Planbegründung zu erfassen. Die Änderung des Bebauungsplans führt zu einer Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Die Berücksichtigung von Böden mit besonderer Funktionalität (insbesondere naturnahe Böden, Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, Böden mit besonderer Archivfunktion, mit besonderer Speicherfunktion, mit besonderer Filterfunktion und besonderer Biotopentwicklungsfunktion sowie in ihren Funktionen erheblich beeinträchtigte Böden) in der Abwägung bei allen Planungen dient nach der Begründung zu Grundsatz 122 dem vorsorgenden Bodenschutz. Entsprechende Böden mit besonderer Funktionalität werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht in Anspruch genommen.

Bei Planungen und Maßnahmen, bei denen Boden in Anspruch genommen wird, ist gemäß Ziel 102 vor der Neuversiegelung von Flächen zu prüfen, ob bereits versiegelte und/oder erschlossene Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie der maßvollen Nachverdichtung genutzt werden können. In allen Städten und Gemeinden sind vor einer Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen prioritär bereits festgesetzte, jedoch unausgelastete, Bauflächen in Anspruch zu nehmen. Die Änderung des Bebauungsplans nutzt bereits versiegelte und/oder erschlossene Flächen.

3.2 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1

BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Der Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) (DR. SCHWERDT 2007) enthält für das Gebiet der Änderung des Bebauungsplans keine Vorschläge für Maßnahmen und Regelungen. Das Gebiet der Änderung des Bebauungsplans liegt auch nicht innerhalb von Biotopverbundflächen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat mit Beschluss vom 07.12.2017 die Zusammenführung der Teilflächennutzungspläne Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) 2020, Flächennutzungsplan Plötzky - 1. Änderung, Flächennutzungsplan Pretzien - 1. Änderung und Flächennutzungsplan Ranies - 1. Änderung zu einem Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) beschlossen. Der Gesamtlächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) in der Fassung vom 20.04.2017 trägt die Bezeichnung „Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe)“. Der Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) wurde am 17.12.2017 neu bekannt gemacht.



Abbildung 4: Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) (Ausschnitt)

Der wirksame Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) stellt das Gebiet der Änderung des Bebauungsplans als Sonderbaufläche dar. Eine Zweckbestimmung der Sonderbaufläche ist nicht angegeben. Zusätzlich ist in der Sonderbaufläche das Symbol für „Sportplatz, Freizeitsportanlage“ eingetragen.

Damit ist die Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplans

Grundsätzlich soll der Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Erweiterung der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet.

Weitere Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans in seiner bisher rechtskräftigen Fassung erfolgen nicht.

Die Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB),
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB),
- die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

Für das Plangebiet sollen durch die Änderung des Bebauungsplans keine örtlichen Bauvorschriften erlassen werden.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt.

Sonstige Sondergebiete

Als **Sonstige Sondergebiete** sind gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen.

Die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes „Reiterhof und Gastronomie“ soll nicht geändert werden. Die Art der Nutzung in dem Sondergebiet ist bisher im Bebauungsplan nicht festgesetzt, obwohl sie festzusetzen war.

Die zulässigen Arten der Nutzung sollen einerseits die Zulässigkeit der beiden Bestandteile der Hauptnutzungen der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes absichern und andererseits die gewünschte Erweiterung der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen im Sondergebiet erreichen.

Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind gemäß textlicher Festsetzung 1 folgende Nutzungen allgemein zulässig:

1. Anlagen des Pferdesports,
2. Einrichtungen und Anlagen für die Pferdehaltung,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Einzelhandel mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen,
5. Lagerhäuser,
6. das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
7. Räume für freie Berufe,
8. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
9. notwendige Stellplätze und Garagen im Sinne des § 85 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauO LSA und deren Zufahrten,
10. Einfriedungen

Die Nutzungen unter den Nummern 4, 5 und 6 sind nur zulässig, wenn sie gegenüber den Nutzungen in den Nummern 1, 2 und 3 nach ihrer Grundfläche deutlich untergeordnet sind.

Die Bedingung, dass die Nutzungen unter den Nummern 4, 5 und 6 nur zulässig sind, wenn sie gegenüber den Nutzungen in den Nummern 1, 2 und 3 nach ihrer Grundfläche deutlich untergeordnet sind, gewährleistet dass die Zweckbestimmung des Sondergebietes „Reiterhof und Gastronomie“ trotz der Erweiterung der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen weiterhin gewährleistet bleibt.

Zu der Hauptnutzung „Reiterhof“ der Zweckbestimmung des Sondergebietes gehören Anlagen des Pferdesports sowie Einrichtungen und Anlagen für die Pferdehaltung.

Der Pferdesport im Sinne dieser textlichen Festsetzung umfasst alle Sportarten, die mit dem Pferd als Partner ausgeübt werden. Er lässt sich grob in Reitsport, Fahrsport, Voltigieren und Bodenarbeit unterteilen.

Zu den Einrichtungen und Anlagen für die Pferdehaltung gehören die Ernährung, Pflege und Unterbringung der Pferde. Die Einrichtungen und Anlagen für die Pferdehaltung im Sinne dieser textlichen Festsetzung umfassen alle Einrichtungen und Anlagen, die unabhängig vom Nutzungszweck der Pferde der Ernährung, Pflege und Unterbringung von Pferden dienen.

Die Hauptnutzung „Gastronomie“ der Zweckbestimmung des Sondergebietes wird in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Schank- und Speisewirtschaften“ bezeichnet. Schank- und Speisewirtschaften sind gewerbliche Betriebe, in denen Getränke aller Art und/oder Speisen zum Verzehr verabreicht werden. In einer Schankwirtschaft werden Getränke zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht, in einer Speisewirtschaft werden zubereitete Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht. Diese Begriffe sind dem § 1 Abs. 1 Gaststättengesetz entnommen.

Bei dem bestehenden Möbellager handelt es sich begrifflich um Einzelhandel mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen. Nach der Sortimentsliste für Schönebeck (Elbe) des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Schönebeck (Elbe) (CIMA 2013) handelt es sich bei Büromöbeln und bei Möbeln um Nicht-zentrenrelevante Sortimente. Die Zulassung von Einzelhandel mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen in dem Sondergebiet der Änderung des Bebauungsplans wäre deshalb ohne schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Gebiet der Stadt Schönebeck (Elbe).

Die Nutzungsart der Lagerhäuser ermöglicht vorausschauend eine Nachnutzung der gegenwärtig als Möbellager genutzten Räumlichkeiten. Lagerhäuser sind Gebäude wie Lagerhallen zur Trockenhaltung oder zur Aufbewahrung von Gegenständen.

Bei das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben handelt es sich um Gewerbebetriebe, die nach ihrem Störgrad auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Bei der zur Ansiedlung im Sondergebiet angedachten Physiotherapiepraxis handelt es sich um eine Nutzung, die den freien Berufen zuzuordnen ist. Der Begriff der freien Berufe kann konkretisiert werden mit der Definition der freien Berufe im „Gesetz über Partnerschaftsgesellschaften Angehöriger Freier Berufe“ (Partnerschaftsgesellschaftsgesetz, PartGG) und der Beispielliste in § 18 Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 Einkommensteuergesetz (EStG).

Ausübung eines freien Berufs im Sinne des Partnerschaftsgesellschaftsgesetz ist gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 PartGG die selbständige Berufstätigkeit der Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Heilpraktiker, Krankengymnasten, Hebammen, Heilmasseure, Diplom-Psychologen, Mitglieder der Rechtsanwaltskammern, Patentanwälte, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, beratenden Volks- und Betriebswirte, vereidigten Buchprüfer (vereidigte Buchrevisoren), Steuerbevollmächtigten, Ingenieure, Architekten, Handelschemiker, Lotsen, hauptberuflichen Sachverständigen, Journalisten, Bildberichterstatter, Dolmetscher, Übersetzer und ähnlicher Berufe sowie der Wissenschaftler, Künstler, Schriftsteller, Lehrer und Erzieher.

Anhand der Berufekataloge in beiden Gesetzen können die freien Berufe thematisch in vier Berufsgruppen unterteilt werden: Heilkundliche Berufe, Kulturberufe, rechts-, wirtschafts- und steuerberatende Berufe sowie technische und naturwissenschaftliche Berufe. Physiotherapeuten gehören zu den freien heilkundlichen Berufen.

In § 13 BauNVO wird unterschieden zwischen Gebäuden und Räumen für freie Berufe. Der Begriff „Räume“ ist gebäudebezogen, Räume sind Teile von Gebäuden aller Art. Räume, die freiberuflich genutzt werden, sind nur Teile eines überwiegend anders genutzten Gebäudes. Das Gebäude muss auf seiner überwiegenden Nutzfläche eine andere, nicht freiberufliche Nutzungsart unterbringen. Durch die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe, nicht aber von Gebäuden für freie Berufe, wird gewährleistet, dass es sich bei der freiberuflichen Nutzung im Sondergebiet um eine den beiden Hauptnutzungen der Zweckbestimmung des Sondergebietes untergeordnete Nutzungsart handelt.

Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gehören nach § 14 Abs. 2 BauNVO auch die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen.

Auch Stellplätze und Garagen sowie Einfriedungen (Nrn. 9 und 10) sind bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 BauO LSA. Diese Nutzungen sollen im Sonstigen Sondergebiet grundsätzlich allgemein zulässig sein. Da in Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Art der Nutzung festzusetzen ist, werden diese Nutzungen in der Liste der im Sonstigen Sondergebiet allgemein zulässigen Nutzungen aufgeführt. Die zulässige Anzahl der Stellplätze und Garagen im Sonstigen Sondergebiet SO wird beschränkt, um die Prägung des Sondergebietes durch die beiden Hauptnutzungen der Zweckbestimmung des Sondergebietes nicht zu gefährden. Die Beschränkung der Stellplätze und Garagen auf die notwendigen Stellplätze und Garagen im Sinne des § 85 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauO LSA und

deren Zufahrten gewährleistet andererseits, dass notwendige Stellplätze errichtet werden dürfen.

Für das Sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Reiterhof und Gastronomie“ wird für die zulässigen Schallimmissionen ein maximaler Flächenschallpegel von 60 dB tags (06.00 bis 22.00 Uhr) und 43 dB nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) festgesetzt (textliche Festsetzung 1.2).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Wohngebiet orientieren sich an der vorhandenen Bebauung. Die Festsetzungen dienen dem Schutz der Bestandssituation.

Im Sonstigen Sondergebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Dabei wird der nach § 17 BauNVO mögliche Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ in Sonstigen Sondergebieten unterschritten. Die maximale Gebäudehöhe beträgt unverändert 10,0 m. Die Gebäudehöhe bezieht sich dabei auf 51,00 m über HN (1960).

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bei der Festlegung der Baugrenzen im Gewerbegebiet werden wie bisher die Linien der vorhandenen Bebauung aufgenommen und somit auf einen Abstand von 5,0 m bezüglich des Graswegs fixiert.

Eine Bauweise wird wie bisher nicht festgesetzt, eine entsprechende Festsetzung ist hier städtebaulich nicht erforderlich.

5.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über den Grasweg. Die vorhandene Erschließungsstraße ist auch für die geplanten Bauvorhaben ausreichend.

Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Reiterhof und Gastronomie“ sind alle Verkehrsflächen, die hauptsächlich als Pkw-Stellflächen genutzt werden, mit wasserdurchlässigen Materialien z.B. Ökopflaster zu versehen (textliche Festsetzung 2.2).

5.5 Ver- und Entsorgung

Im Grasweg befinden sich Leitungen für Wasser, Abwasser, Strom und Gas, so dass eine vollständige Erschließung vorliegt.

Versorgung

Betreiber des Verteilnetzes für Trinkwasser im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind die Stadtwerke Schönebeck GmbH. Das Plangebiet ist an die zentralen Wasserversorgungsanlagen angeschlossen. Die Bebauung kann durch die Leitungen des Grundweges versorgt werden.

Betreiber des Verteilnetzes für Strom sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung die Stadtwerke Schönebeck GmbH. Das Plangebiet ist an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die Bebauung kann durch das Leitungsnetz versorgt werden.

Träger der Gasversorgung ist die EMS Erdgas Mittelsachsen GmbH mit Sitz in Brumby. Das Plangebiet ist an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die Bebauung kann durch das Versorgungssystem mit Erdgas versorgt werden.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet ist bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Der Anschluss der Bebauung ist mit dem Träger im Verfahren abzustimmen.

Die Bemessungsgrundlage für den Grundschutz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblatts).

Das Maß der baulichen Nutzung wird für Sonstige Sondergebiete in der Tabelle des Arbeitsblatts nicht definiert. Hilfsweise werden die in der Tabelle angegebenen Werte für Gewerbegebiete verwendet. In der Änderung des Bebauungsplans wird weder die Zahl der Vollgeschosse noch eine Geschossflächenzahl festgesetzt. Die bestehenden Gebäude sind eingeschossig, die Grundflächenzahl beträgt 0,6. Für Gewerbegebiete mit bis zu drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von bis zu 0,7 beträgt der Löschwasserbedarf bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung 48 m³/h, die über 2 Stunden bereitzustellen sind.

Eine große Gefahr der Brandausbreitung besteht bei nicht feuerhemmenden Außenwänden und weichen Bedachungen. Eine kleine Gefahr der Brandausbreitung ist bei feuerhemmenden Außenwänden und harten Bedachungen gegeben. Eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung setzt entweder feuerhemmende Außenwände oder harte Bedachungen voraus. Die bestehenden Gebäude sind mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen errichtet, so dass dort von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen wird.

Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst. Es wird davon ausgegangen, dass das festgesetzte Sonstige Sondergebiet in einem Umkreis von 300 m um den nächstgelegenen Hydrant liegt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet und dessen näherer Umgebung obliegt der Abwasserentsorgung Schönebeck GmbH (AbS). Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Zukünftige Bauvorhaben sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Die Niederschlagswasserabführung erfolgt im Plangebiet durch den Anschluss an das zentrale Kanalsystem im Grundweg oder durch dezentrale Versickerungsanlagen. Versickerungsanlagen sind unter Beachtung des Grundwasserspiegels als Mulden-/ Rigolenversickerung auszuführen.

Abfallentsorgung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises. Die Verkehrsflächen sind bereits so bemessen, dass die Müllfahrzeuge die Entsorgung auch zukünftig vornehmen können.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden wie in der bisherigen Fassung des Bebauungsplans zwei Maßnahmen festgesetzt.

Zäune und Einfriedungen innerhalb und an Grünflächen sind mit einem Bodenabstand von mindestens 5 cm und höchstens 10 cm zu versehen (textliche Festsetzung 2.1). Diese Festsetzung dient der Durchgängigkeit des Plangebietes für kleine Tiere.

Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Reiterhof und Gastronomie“ sind alle Verkehrsflächen, die hauptsächlich als Pkw-Stellflächen genutzt werden, mit wasser-durchlässigen Materialien z.B. Ökopflaster zu versehen (textliche Festsetzung 2.2). Diese Festsetzung gewährleistet, dass auf den betroffenen Teilflächen ein Mindestanteil des anfallenden Niederschlagswassers versickern kann und dient somit der Grundwasserneubildung.

5.7 Immissionsschutz

Auf Grundlage des schallschutztechnischen Gutachtens der öko-control GmbH, Burgwall 13a in 39218 Schönebeck Bericht Nr. 1-06-05-225 werden zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für das Wohngebiet von 60 dB tags und 45 dB nachts Lärminderungsmaßnahmen an pegelbestimmenden Lärmquellen der Druckerei Schlüter GmbH festgesetzt. Die Zusammenfassung dieses Gutachtens ist nachfolgend dargestellt:

Zusammenfassung 1-06-05-225 - Auszug -

Die Druckerei Schlüter GmbH & Co. KG betreibt am Standort Schönebeck, Grundweg, Anlagen zur Herstellung von Druckereierzeugnissen. Das Betriebsgelände befindet sich westlich (Betrieb 1) und östlich (Betrieb 2) des Grundweges. Auf dem Betriebsgelände östlich des Grundweges plant die Firma eine Erweiterung der Produktionsanlagen. Die Planung sieht den Neubau von zwei ca. 14,5 m hohen Produktionshallen vor. Zu einem späteren Zeitpunkt sind weitere Produktions- bzw. Lagerhallen auf diesem Gelände vorgesehen. Dazu wurden bereits die entsprechenden Flächen durch die Druckerei Schlüter GmbH & Co. KG erworben.

Entsprechend der Aufgabenstellung bestand die Aufgabe, die Lärmausbreitung für die Gesamtanlage einschließlich des geplanten Neubaus von zwei ca. 14,5 m hohen Produktionshallen zu den nächstgelegenen Wohnhäusern nach TA Lärm zu ermitteln.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Immissionsrichtwert für den Tag und für die Nacht für die Vorbelastung an allen Immissionspunkten eingehalten wird.

Weiterhin wurde festgestellt, dass der Immissionsrichtwert für den Tag an allen Immissionspunkten für die Zusatzbelastung eingehalten wird. Dagegen wird der Immissionsrichtwert für die Nacht an allen Immissionspunkten überschritten. Die höchste Pegelüberschreitung in der Nacht tritt am Immissionspunkt IMP 4 mit 4,9 dB(A) auf.

Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes für die Nacht wurden Lärminderungsmaßnahmen vorgeschlagen. Nach Realisierung der vorgeschlagenen Lärminderungsmaßnahmen wird der Immissionsrichtwert sowohl für den Tag als auch für die Nacht an allen Immissionspunkten für die Gesamtbelastung (Vor- und Zusatzbelastung) auch unter Berücksichtigung der Prognosesicherheit eingehalten.

Für die Teilflächen wurden auf Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 1-06-05-225 B der öko-control GmbH flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Diese be-

tragen für die Teilfläche 02 - Sondergebiet mit Zweckbestimmung - tags 60 dB und nachts 43 dB.

Die Zusammenfassung des Gutachtens Nr. 1-06-05-225 B ist nachfolgend abgebildet.

Zusammenfassung 1-06-05-225 B

Das Planungsamt der Stadt Schönebeck erarbeitet derzeit einen Bebauungsplan mit der Nr. 52 für das "Gewerbegebiet Ost - Grundweg" im Osten der Kreisstadt Schönebeck/Eibe.

Dieses Gewerbegebiet schließt sich südlich an das im B-Plan Nr. 14 geplante Gelände des "Industrie- und Gewerbeparkes Barbyer Straße", ehemals Traktorenwerk Schönebeck, an. Südlich und südöstlich des Plangebietes befinden sich Schutz genießende Wohnbebauungen, gelegen an der Sachsenlandstraße, dem Graseweg und der Fliederstraße.

Das Gebiet weist entsprechend den geltenden Definitionen die Merkmale einer sogenannten Gemengelage auf.

In Übereinstimmung mit den gültigen Bestimmungen der TA Lärm und nach erfolgter Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt Schönebeck wurden daher für die nächstgelegenen Wohnbebauungen die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes für die Bewertung der Lärm Situation herangezogen.

Diese Immissionspegel wurden für alle relevanten Immissionspunkte gleich festgesetzt, mit 60 dB(A) für den Beurteilungszeitraum "Tag" und 45 dB(A) für den der "Nacht".

Dementsprechend wurden die in das Berechnungsprogramm einzusetzenden flächenbezogenen Schall-Leistungspegel solange variiert, bis in der Ausbreitungsrechnung die Einhaltung der vorgegebenen Immissionspegel erreicht wurde.

Die möglichen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel betragen danach für die einzelnen Teilflächen:

Plangebiet	Plangebietsabschnitt	flächenbezogener Schall-Leistungspegel Tag (06.00-22.00 Ulu)	flächenbezogener Schall-Leistungspegel Nacht (22.00-06.00 Uhr)
B-Plan Nr. 52	GE 1	60	45
B-Plan Nr. 52	GE 2	65	55
B-Plan Nr. 52	S	60	43

Tabelle 1: mögliche flächenbezogenen Schall-Leistungspegel

Für das Sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Reiterhof und Gastronomie“ wird für die zulässigen Schallimmissionen ein maximaler Flächenschallpegel von 60 dB tags (06.00 bis 22.00 Uhr) und 43 dB nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) festgesetzt (textliche Festsetzung 1.2).

6. Vermerk

Hochwasserschutz

Der gesamte Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans liegt innerhalb des gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB vermerkten Hochwasserrisikogebietes der Saale.

Innerhalb des Hochwasserrisikogebiets sollen bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. In diesen Gebieten sind bei der Änderung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. (§ 78b Abs. 1 WHG)

Mit der Vorschrift des § 78b WHG wird insbesondere der Tatsache Rechnung getragen, dass es auch hinter einem Deich keinen absoluten Schutz vor Hochwasser gibt und entsprechende Vorsorge zu treffen ist. Um in den Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten künftig Hochwasserschäden zu vermeiden oder wenigstens zu minimieren, werden gewisse Vorgaben im Hinblick auf das Bauen gemacht, die jedoch das – angesichts des im Vergleich zum Bauen in Überschwemmungsgebieten – geringere Gefährdungspotenzial berücksichtigen.

Die erforderlichen baulichen Maßnahmen sind unter Berücksichtigung des jeweiligen Hochwasserrisikos und dem jeweiligen drohenden Schadenspotenzial zu treffen. Sofern der zu erwartende Schaden bei geringem Hochwasserrisiko und/oder geringem Schadenspotenzial insgesamt sehr niedrig ist, kann es im Einzelfall auch möglich sein, dass keine speziellen Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich sind. Dies erfordert immer auch eine Betrachtung des jeweiligen Einzelfalls. Maßgebliches Regelwerk ist das DWA-Merkblatt M-553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ (Ausgabe November 2016).

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c Abs. 2 WHG).

7. Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Grundlagen

Projekte sind gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen. Pläne sind insbesondere auch Bebauungspläne (s. a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB).

Nach Nr. 2 Buchst. b der Anlage 1 zum BauGB soll der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bis i BauGB zu beschreiben. Zu diesen Belangen gehören auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete.

„Natura 2000-Gebiete“ sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG die in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) eingetragenen Gebiete, auch wenn ein Schutz im Sinne des § 32 Abs. 2 bis 4 BNatSchG noch nicht gewährleistet ist. In dem Durchführungsbeschluss 2012/14/EU der Kommission vom 14.12.2018 zur Verabschiedung einer zwölften aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region ist das Gebiet "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung enthalten.

In einer Entfernung von etwa 1.430 m zum Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans befindet sich ein Teilgebiet des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ (Code: DE 4136 301).

Für die gemeldeten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung besteht ein Verschlechterungsverbot, jedoch kein Veränderungsverbot. Verboten sind – gemessen an den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes – erhebliche Beeinträchtigungen.

Zunächst ist eine Vorprüfung durchzuführen. Die Vorprüfung wird im Rahmen des behördlichen Verfahrens mit abgearbeitet, das für die Genehmigung des Projekts oder zu seiner Anzeige vorgeschrieben ist. Wenn für die Zulassung oder Durchführung des Projektes eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist, soll die Vorprüfung soweit wie möglich mit den Prüfschritten dieser Verfahren verbunden werden.

Bei gestuften Verfahren ist die Vorprüfung im vorgelagerten Verfahren entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens durchzuführen. Im nachfolgenden Zulassungsverfahren sollen die im vorgelagerten Verfahren ermittelten Sachverhalte soweit wie möglich zugrunde gelegt werden. Die Vorprüfung ist deshalb Teil der Begründung.

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob die Änderung des Bebauungsplans einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt. Kriterien für diese Einschätzung sind die Größe der Maßnahme, die Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie die Schwere und Dauer der Auswirkungen.

Beschreibung der Maßnahme

Standort

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans befindet sich am östlichen Rand des Siedlungsgebietes Schönebeck. In einer Entfernung von etwa 1.430 m zum Geltungsbereich befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“.

Art der Maßnahme

Die Änderung des Bebauungsplans setzt ein Sonstiges Sondergebiet (SO) fest. Neben der Erweiterung der zulässigen Nutzungsarten im Sondergebiet werden keine Änderungen vorgenommen. Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt bei einem Wert von 0,6. Die Verkehrerschließung erfolgt über die Straße "Graseweg".

Größe der Maßnahme

Die gesamte Größe des Geltungsbereichs beträgt 1,87 ha. Außer dem Sonstigen Sondergebiet werden im Gebiet der Änderung des Bebauungsplans keine weiteren Flächen festgesetzt.

Darstellung der Maßnahme

Inhalt der Änderung des Bebauungsplans ist die Erweiterung der zulässigen Nutzungsarten im Sondergebiet. Das Maß der baulichen Nutzung wird unverändert bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und des Höchstmaßes für die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante (OK).

Empfindlichkeit der Schutzgüter

Aufgrund des Mindestabstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ vom Geltungsbereich von etwa 1.430 m kommt es im Hinblick auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter des Gebiets „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ ausschließlich auf die Empfindlichkeit gegenüber von außen auf

das Gebiet einwirkenden Beeinträchtigungen an. Es zeigt sich, dass bei keinem Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass Beeinträchtigungen aus dem Geltungsbereich des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ überhaupt erreichen können.

Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auch im Hinblick auf die Erhaltungsziele des Gebietes einzuschätzen. Die Erhaltungsziele sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführten Lebensräume und der in Anhang II dieser Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorkommen.

Die in die Liste nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG aufgenommenen Gebiete sind gemäß § 32 Abs. 2 BNatSchG entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG zu erklären. Die Schutzzerklärung bestimmt gemäß § 32 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG den Schutzzweck entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen und die erforderlichen Gebietsbegrenzungen.

Der gebietsbezogene Schutzzweck ist in § 2 der Anlage Nr. 3.64 der „Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt“ (N2000-LVO LSA) bestimmt.

Der gebietsbezogene Schutzzweck des Gebietes umfasst:

1. die Erhaltung des Abschnittes der Elbtalau mit ihren gebietstypischen Lebensräumen, insbesondere des gebietsprägenden Flusslaufes einschließlich seiner Altwasser, der Hart- und Weichholzaunenwälder, Staudenfluren, der frischen bis feuchten Grünländer sowie verschiedenen Magerstandorten mit Heiden, Sandtrockenrasen und kleinflächigen Binnendünen,
2. die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes insbesondere folgender Schutzgüter als maßgebliche Gebietsbestandteile
3. Lebensraumtypen (LRT) gemäß Anhang I FFH-Richtlinie:
Prioritäre LRT: 6120* Trockene, kalkreiche Sandrasen, 91E0* Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae),
Weitere LRT: 2310 Trockene Sandheiden mit *Calluna* und *Genista*, 2330 Dünen mit offenen Grasflächen mit *Corynephorus* und *Agrostis*, 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions, 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion, 3270 Flüsse mit Schlammbänken mit Vegetation des Chenopodion rubri p.p. und des Bidention p.p., 6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe, 6440 Brenndolden-Auenwiesen (*Cnidion dubii*), 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*), 9170 Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum*), 91F0 Hartholzauenwälder mit *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* oder *Fraxinus angustifolia* (Ulmenion minoris), einschließlich ihrer jeweiligen charakteristischen Arten, hier insbesondere Asiatische Keiljungfer (*Gomphus flavipes*), Barbe (*Barbus barbus*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Eisvogel (*Alcedo atthis*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Gehölz-Haarahlenläufer (*Asaphidion curtum*), Graugans (*Anser anser*), Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Großer Gelbschulter-Wanderläufer (*Badister dorsiger*), Grüne Mosaikjungfer (*Aeshna viridis*), Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), Knäkente (*Anas querquedula*), Laubfrosch (*Hyla arborea*), Löffelente (*Anas clypeata*), Mittelspecht (*Dendrocopos medius*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Rauhhauffledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Rohrweihe (*Circus arvalis*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*), Sumpfwald-Enghalsläufer (*Platynus vivens*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*); konkrete Ausprägungen und Erhaltungszustände der LRT des Gebietes sind hierbei zu berücksichtigen,

4. Arten gemäß Anhang II FFH-RL:

Prioritäre Arten: *Eremit (*Osmoderma eremita*), *Sand-Silberschärpe (*Jurinea cyanoides*)
Weitere Arten: Bachneunauge (*Lampetra planeri*), Biber (*Castor fiber*), Bitterling (*Rhodeus amarus*), Fischotter (*Lutra lutra*), Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Grüne Keiljungfer (*Ophiogomphus cecilia*), Heldbock (*Cerambyx cerdo*), Hirschkäfer (*Lucanus cervus*), Kammmolch (*Triturus cristatus*), Lachs (*Salmo salar*), Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*), Rapfen (*Aspius aspius*), Rotbauchunke (*Bombina orientalis*), Schlammpeitzger (*Misgurnus fossilis*), Steinbeißer (*Cobitis taenia*), Stromgründling (*Romanogobio belingi*).

In der Verordnung sind die Angaben innerhalb des Gebietes nicht räumlich differenziert. Nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der NATURA 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblattnr. 158⁴ kommen zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Elbe keine Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie vor. Deshalb beträgt der Abstand zwischen dem Geltungsbereich und dem nächstgelegenen Lebensraumtyp des Anhangs I der FFH-Richtlinie in der "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" ca. 1.430 m.

Von den genannten Lebensraumtypen sind die mit "" markierten Typen 6120* Trockene, kalkreiche Sandrasen sowie 91E0* Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) prioritäre natürliche Lebensraumtypen im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG. Der Lebensraumtyp 6120 kommt auf dem Kartenblatt Nr. 158 und somit in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches nicht vor. Das nächstgelegene Vorkommen des Lebensraumtyps 91E0 befindet sich nördlich der Alten Fähre an der Brücke über die Elbeumflut im Zuge der B 246a und ist somit bereits ca. 4,3 km vom Geltungsbereich entfernt.

Als prioritäre Art im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG wurden der Eremit (*Osmoderma eremita*) und die Sand-Silberschärpe (*Jurinea cyanoides*) ausgewiesen.

Schwere und Dauer der Auswirkungen

Es sind Angaben zu machen über die Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ und gegebenenfalls auf prioritäre natürliche Lebensraumtypen oder prioritäre Arten.

Einschätzung

Die Einschätzung, ob die Änderung des Bebauungsplans mit ihren Festsetzungen geeignet ist, einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ erheblich zu beeinträchtigen, erfolgt in Anlehnung an die Methoden der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn entweder einzelne Faktoren eines Wirkungsgefüges, z.B. eines Ökosystems, oder das Zusammenspiel der Faktoren negativ beeinflusst werden.

Erheblich ist die Beeinträchtigung, wenn die Veränderungen oder Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen können, dass ein Gebiet seine Funktionen in Bezug auf ein oder mehrere Erhaltungsziele oder den Schutzzweck nur noch in deutlich eingeschränktem Umfang erfüllen kann. Es muss sich um Beeinträchtigungen handeln, die sich auf die zu schützenden Lebensraumtypen oder die zu schützenden Arten mehr als unerheblich und nicht nur vorübergehend auswirken können.

⁴ https://www.natura2000-lsa.de/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten_FFH/FFH_Detail_158_n.pdf

Grundwasserabsenkungen, Stoffeinträge, bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in Einzelfällen auch Lärm- und Lichteinwirkungen, Erschütterungen oder andere Auswirkungen – auch wenn sie von außen in das Gebiet hineinwirken – sowie Zerschneidungseffekte können beispielhaft zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Aufgrund des Mindestabstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ vom Geltungsbereich von etwa 1.430 m zeigt sich, dass bei den Einwirkungsbereichen von keinem Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass sie überhaupt das „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ erreichen können.

Bewertung

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Plan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt.

Die Beschreibungen der einzelnen Kriterien zeigen, dass die Änderung des Bebauungsplans – gemessen an den Erhaltungszielen des Gebiets – voraussichtlich nicht geeignet ist, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ erheblich zu beeinträchtigen. Deshalb wird eingeschätzt, dass die Änderung des Bebauungsplans den Projektbegriff im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Es ist auch zu untersuchen, ob die Änderung des Bebauungsplans im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, das Gebiet „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ erheblich zu beeinträchtigen. Es sind der Stadt Schönebeck (Elbe) jedoch keine anderen konkreten Projekte oder Pläne bekannt, die in zeitlichem Zusammenhang zu Beeinträchtigungen des Gebiets „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ führen können.

Deshalb wird die Änderung des Bebauungsplans auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen nicht als geeignet angesehen, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ erheblich beeinträchtigen zu können.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans sind Maßnahmen der Bodenordnung nicht erforderlich.

Entschädigungen

Durch die beabsichtigten Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen keinem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten Vertrauensschäden.

Erschließung

Für die Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans sind keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Das festgesetzte Sondergebiet ist bereits vollständig erschlossen.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist nach § 13b Satz 1 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB und mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für die Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Daraus folgt, dass bei der Änderung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Demnach muss ein Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten ist, auch nicht bilanziert und bewertet werden. Deshalb wird für die Änderung des Bebauungsplans keine Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft durchgeführt.

Dennoch gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 11.12.2015, nach der innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne in der Stadt Schönebeck (Elbe) bestimmte Bäume geschützt sind. Das Entfernen, Zerstören oder Beschädigen geschützter Bäume ist verboten. Von diesen Verboten können Ausnahmen erteilt werden („Fällgenehmigung“).

9. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Städtebauliche Entwicklung

Erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht gegeben, da die Festsetzungen insbesondere zur Erweiterung der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen und die unveränderten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung keine Beeinträchtigungen des Ortsbilds durch die Errichtung unangepasster Gebäude erwarten lassen. Die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Nutzung im räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans. Die Änderung des Bebauungsplans dient der Erweiterung der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen in dem Sondergebiet des Bebauungsplans.

Verkehr

Durch die Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans ist grundsätzlich nicht mit nennenswertem zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Änderung des Bebauungsplans dient der Erweiterung der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen im Sondergebiet.

Wirtschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die zulässigen Arten der baulichen Nutzungen in dem Sondergebiet erweitert. Damit wird Baurecht geschaffen für freiberufliche und für weitere gewerbliche Nutzungen in dem Sondergebiet. Somit wird die Wirtschaftskraft der

1. Änderung B-Plan Nr. 52 "Gewerbegebiet Ost – Grundweg" der Stadt Schönebeck (Elbe), Entwurf

Stadt Schönebeck (Elbe) gestärkt und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen unterstützt.

Städtischer Haushalt

Für die Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans werden keine Haushaltsmittel der Stadt Schönebeck (Elbe) benötigt.

10. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Reiterhof und Gastronomie“	1,867	100
Gesamt	1,867	100

Tabelle 2: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

CIMA Beratung + Management GmbH (2013):
Einzelhandels- und Zentrenkonzept Schönebeck (Elbe). Leipzig.

DR. SCHWERDT (2007):
Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe). Leipzig.

DR. SCHWERDT (2017):
Zusammenführung des Flächennutzungsplans 2020 der Stadt Schönebeck (Elbe). Dessau-Roßlau.

Rechtsvorschriften

Europäische Union

Durchführungsbeschluss 2021/161/EU der Kommission vom 16.02.2022 gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer fünfzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABl. EG Nr. L 39 S. 14)

Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992 (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (ABl. EG Nr. L 158 S. 193)

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

Einkommensteuergesetz (EStG) vom 08.10.2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19.06.2022 (BGBl. I S. 911)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Partnerschaftsgesellschaftsgesetz (PartGG) vom 25.07.1994 (BGBl. I S. 1744), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

Störfall-Verordnung (12. BImSchV) vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) vom 02.05.2013 (BGBl. I S. 1440), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 69)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

Land Sachsen-Anhalt

Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes (Abstandserlass). Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt vom 25.08.2015 (MBl. LSA. S. 758)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.06.2022 (GVBl. LSA S. 130)

Landesverordnung zur Unterschutzstellung der NATURA 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA) vom 20.12.2018 (Amtsblatt Landesverwaltungsamt vom 20.12.2018)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. Genehmigt am 29.05.2006. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. 2. Entwurf. Beschlossen zur öffentlichen Auslegung durch Beschluss der Regionalversammlung am 29.09.2020. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)