



Salzlandkreis 06400 Bernburg (Saale)

► Bitte bei Schriftverkehr unbedingt die Organisationseinheit in der Anschrift angeben!

Stadt Schönebeck (Elbe)
Markt 1
39218 Schönebeck (Elbe)

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 21.06.2024
Unser Zeichen: 61.72.01/11_3Änd FNP_VE_06-24
Unsere Nachricht vom:

Name: Frau Lemke
Organisationseinheit: 41 FD Kreis- und Wirtschaftsentwicklung und Tourismus
Ort: Aschersleben
Straße, Zimmer: Ermslebener Straße 77, Zi. 313
Telefon/Fax: 03471 684-1881/684-551790
E-Mail: colemke@kreis-slk.de

Datum: 07.08.2024

Bauleitplanung der Stadt Schönebeck (Elbe) 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönebeck (Elbe), Stand Juni 2024 Hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB¹

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Salzlandkreis hat die Planunterlage dankend erhalten und gibt als Träger öffentlicher Belange nachfolgende gebündelte Stellungnahme ab:

Die untere Landesentwicklungsbehörde äußert:

1. Ziele der Raumordnung

Der o.g. Planentwurf unterliegt der Vorlagepflicht nach § 13 Abs.1 LEntwG LSA² bei der obersten Landesentwicklungsbehörde³. Die landesplanerische Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde gemäß § 13 Abs. 2 LEntwG LSA i. V. m. § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA ist zu berücksichtigen.

Das Berücksichtigungsgebot gilt auch für die erforderliche Stellungnahme gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 LEntwG LSA i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 2 LEntwG LSA der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg (Geschäftsstelle Breiter Weg 193, 39104 Magdeburg).

2. Planungsgrundsätze, Planungsgebot

Planungsanlass für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist die in Aufstellung befindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ der Stadt Schönebeck

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

² Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2024 (GVBl. LSA S. 23)

³ Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24

(Elbe). Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Multifunktionshalle, einer Schwimmhalle und eines Festplatzes als Sondergebietsflächen neben Parkplatzflächen, Fahrradstellplätzen und neuen Bushaltestellen sowie parkartig gestalteten Grünflächen. Darüber hinaus soll die Bebauung der Salzer Straße mit ihrer geschlossenen Straßenfront durch diesen Bebauungsplan gesichert werden. Bezugnehmend auf die Angaben in der vorliegenden Begründung ist der Änderungsbereich der 3. Änderung des FNP identisch mit dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans und beträgt insgesamt ca. 6,46 ha.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich regelmäßig aus den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinden. Sie kann sich darüber hinaus auch aus städtebaulichen Konzepten, einem städtebaulichen Rahmenplan, etc. ergeben.

Für die Stadt Schönebeck (Elbe) existiert ein durch den Stadtrat am 07.12.2017 beschlossenes integriertes Stadtentwicklungskonzept Schönebeck (Elbe) 2030 (INSEK Schönebeck (Elbe) 2030). Darin wird die „Quartiersentwicklung Schnittstelle Altstadt-Südwest/Bau eines Kombibades“ als eines der Leitprojekte „Miteinanderstadt“ mit vorrangiger Priorität und einer mittel- bis langfristigen Realisierungsfrist erläutert. Ergänzend wurden mit der vom Stadtrat beschlossenen „Fortschreibung Quartierskonzept zum Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West““ als informelle Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die städtebaulichen Zielstellungen konkret für das Plangebiet formuliert.

Die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Schönebeck (Elbe) basieren neben den o.g. informellen Konzepten auf dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schönebeck (Elbe).

Aufgrund der im Verfahren befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“, welche Festsetzungen enthält, die nicht den Darstellungen des wirksamen FNP entsprechen, ist eine Anpassung des wirksamen FNP notwendig. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen. Die 3. Änderung des FNP Schönebeck erfolgt parallel zur Aufstellung des o.g. Änderungsbebauungsplans (gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Im Zusammenhang mit der notwendigen Anpassung des wirksamen FNP nehme ich Bezug auf die Stellungnahme des Salzlandkreises vom 04.09.2023 zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25. Darin wurde empfohlen, zu prüfen, ob die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 im Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB möglich ist. Sofern die Tatbestandsmerkmale des § 13a BauGB erfüllt sind, könnte die Aufstellung im beschleunigten Verfahren erfolgen, um die Vereinfachungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 BauGB nutzen zu können. Unter anderem wäre dann die Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich, welche die Anpassung des FNP im Wege des aufwendigeren Parallelverfahrens gem. § 8 Abs. 3 BauGB ersetzen könnte. Es wird empfohlen, diesen Sachverhalt zu prüfen.

3. Planunterlagen

3.1 Planzeichnung und Planzeichenerklärung

Die Planzeichnung entspricht grundsätzlich den Vorschriften der PlanZV⁴. Der gewählte Maßstab lässt eine gute Lesbarkeit zu, entspricht jedoch nicht dem des Ursprunges. Grundsätzlich wird empfohlen, bei Änderungen von Bauleitplänen den Maßstab des Ursprunges aufzugreifen. Damit wird bezweckt, dass für die Öffentlichkeit eindeutig erkennbar ist, dass im Bereich der Änderung tatsächlich der Urplan geändert wird. Aufgrund der Gegenüberstellung eines Planausschnitts des derzeit

⁴ Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

rechtswirksamen FNP zu den geplanten Darstellungen der 3. Änderungen des FNP ist dies jedoch gegeben, so dass in diesem Fall ein Abweichen der Darstellung vom Maßstab des Urplanes als unschädlich erachtet wird.

Es wird empfohlen, für die Überschrift „Planzeichenerklärung“ die Rechtsgrundlage nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV zu ergänzen.

Die Beschriftung unter und neben der Planzeichnung der 3. Änderung des FNP erläutert diese fälschlicherweise als „5. Änderung des Flächennutzungsplanes“. Dies ist zu berichtigen.

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis). Gem. § 5 Abs. 4a BauGB sollen Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG⁵ nachrichtlich übernommen werden. Die Planunterlagen (Planzeichnung und Begründung) enthalten hierzu keine Angaben. Die Planunterlagen sind entsprechend zu überarbeiten.

Auf S. 6f der Begründung wird erläutert, dass das Plangebiet im Geltungsbereich der Sanierungssatzung der Stadt Schönebeck liegt. Dieser Sachverhalt ist auf der Planzeichnung gem. § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich zu übernehmen.

3.2 Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke sind auf dem Plan darzustellen. Für Unterschriften ist ausreichend Platz vorzuhalten.

3.3 Begründung

In der Begründung sind Ausführungen hinsichtlich der überwiegenden Lage des Plangebietes im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis) zu ergänzen. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Punkt 3.1 dieser Stellungnahme sowie auf die Ausführungen der unteren Wasserbehörde unter Punkt 4 dieser Stellungnahme verwiesen.

Im Übrigen stellt die vorliegende Begründung zur Änderung des FNP Schönebeck (Elbe) die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung übersichtlich und nachvollziehbar dar. Auch die wesentlichen Darstellungen der Änderungsplanung sind m.E. durchaus plausibel und überzeugend begründet.

4. Weitere Hinweise

Die **untere Naturschutzbehörde** nimmt zum vorliegenden Planentwurf wie folgt Stellung:

Schutzgebiete/Schutzobjekte

Schutzgebiete oder Schutzobjekte entsprechend der §§ 23, 25, 26, 27, 28, 30 und 32 BNatSchG⁶ werden durch die geplante Änderung des FNP der Stadt Schönebeck direkt nicht in Anspruch genommen. Es ist davon auszugehen, dass die im nahen Umfeld des Plangebiets befindlichen Schutzobjekte (Allee/Baumreihe) durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt oder nachteilig verändert werden. Dieser Aussage im Vorentwurf kann gefolgt werden.

⁵ Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

⁶ Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

Eingriffsregelung

Mit der 3. Änderung des FNP sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“ soll Baurecht für ein neues Quartier bestehend aus Multifunktionshalle, Schwimmhalle, Festplatz, Parkplatz, Fahrradstellplätzen, neuen Bushaltepunkten und parkartig gestalteten Grünflächen geschaffen werden. Mit dem Vorhaben sind zumindest in Teilbereichen Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden. Demzufolge ist spätestens im Bebauungsplanverfahren die Eingriffsregelung entsprechend der §§ 14 bis 17 BNatSchG abzuarbeiten. Für die Bilanzierung ist das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt anzuwenden.

In der 3. Änderung des FNP sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung aufzuzeigen und auf die Eingriffsbilanzierung im Bebauungsplanverfahren zu verweisen. Der vorhandene Baumbestand innerhalb der Grün-/Parkanlage, hier insbesondere die Großbäume, sind weitestgehend zu erhalten. Die Sicherung der Gehölze ist durch einen Bestandsplan zu gewährleisten. Dieser ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu erstellen und beizufügen.

Artenschutz

Auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schädigungsverbot) wird hingewiesen. Die Verbote gelten hinsichtlich besonders und streng geschützter Arten unmittelbar.

Aufgrund der vorhandenen Naturausstattung im Plangebiet ist die Betroffenheit verschiedener Vogelarten (Brutvögel und auch nahrungssuchend) gegeben, die insbesondere die Flächen der Grün-/Parkanlage als Lebensraum nutzen. Vorwiegend wird es sich um Vögel der besonders geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG handeln. Aber auch streng geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG können nicht ausgeschlossen werden. In den Planungsunterlagen sind zumindest Hinweise zum Artenschutz erforderlich. Auf entsprechende Vermeidungs- oder Schutzmaßnahmen sowie ggf. die Schaffung von Ersatzlebensräumen ist im Bebauungsplanverfahren einzugehen.

Die **untere Wasserbehörde** teilt mit, dass gegen die 3. Änderung des FNP Schönebeck aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wenn nachfolgende Hinweise beachtet werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Regenwassermanagement verfolgt heute gleichzeitig mehrere Ziele. Das Prinzip, Regenwasser so schnell wie möglich aus bebauten Gebieten abzuleiten, ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen nicht mehr zeitgemäß. Die Anforderungen an die Regenwasserbewirtschaftung in urbanen und kommunalen Kontexten sind gewachsen. Es gilt, den Wasserkreislauf im Bereich von Bebauungen den zuvor bestehenden natürlichen Verhältnissen anzupassen (gemäß Merkblatt DWA-A 102-2). Dezentrale Bewirtschaftungsmaßnahmen gewinnen zunehmend an Bedeutung und lassen sich sowohl gut miteinander als auch mit der zentralen Niederschlagswasserentwässerung kombinieren. Die Flächenversiegelung sollte auf ein Mindestmaß reduziert werden. Wo es möglich ist, sollten Grünflächen angelegt oder wasserdurchlässige Materialien als Alternative zur absoluten Versiegelung genutzt werden.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die gewerbliche Benutzung (bzw. keine Wohngrundstücke) eines Gewässers (Oberflächen- oder Grundwasser) ist erlaubnispflichtig. Sollte eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über technische Anlagen (Rigolen, Versickerungsmulden, Versickerungsschächte etc.) ge-

plant werden, ist ein entsprechender Antrag für die Benutzung des Gewässers bei der Unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises einzureichen. Die Versickerungsfähigkeit bzw. Versickerungszulässigkeit (Altlasten) des Bodens ist dann durch ein Versickerungsgutachten nachzuweisen.

Hochwasserrisikogebiet

Teile des FNP befinden sich laut Karte des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis) im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Der § 78b Abs. 1 WHG ist zu beachten.

Starkregenerisikomanagement

Flächenvorsorge in Bezug auf zunehmende Starkregenereignisse hat Potential um zukünftige Risiken für Bebauungen zu minimieren. Bereits in der Planungsphase der 3. Änderung des FNP Schönebeck kann durch Vorgaben für die detaillierte Planung und Gestaltung von Nutzungen, den Risiken für Anwohner und Bauwerke erfolgreich begegnet werden.

Um einen ordnungsgemäßen Wasserabfluss zu gewährleisten, müssen bei der weiteren Planung Gefahren für das Schutzgut Wasser, Anwohner und Bausubstanz mittels Starkregenkonzept berücksichtigt werden.

Eine wassersensible Stadt / Gemeinde dient unter anderem der Minderung der Risiken durch Überflutungen aus Starkregen sowie sommerlicher Hitzeperioden. Insbesondere in dicht besiedelten Innenstadtquartieren sorgt die Verdunstung von anfallendem Regenwasser für ein besseres Mikroklima. In der Stadt gespeichertes Wasser kann zudem die Belastung von Gewässern durch Mischwasserüberläufe und Regenwassereinleitungen minimieren. Eine gezielte Regenwasserbewirtschaftung fördert außerdem die Grundwasserneubildung.

Vernässungsflächen

Teile des FNP befinden sich in einem Vernässungsgebiet in dem mit hohen, zeitweise oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen ist. Auf Grund dieser schwierigen Grundwasserverhältnisse kann es zu Problemen mit der Niederschlagswasserbeseitigung kommen.

Die **untere Bodenschutzbehörde** verweist auf die Stellungnahme des Salzlandkreises vom 04.09.2023 zu der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25. Die darin erläuterten Anregungen und Hinweise behalten ihre Gültigkeit.

Der **Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises (KWB)** führt aus, dass sichergestellt sein muss, dass jedes Grundstück bzw. jeder Sammelplatz für Abfälle mit einem 3-achsigen Entsorgungsfahrzeug mit einer Länge von 10,00 m befahren werden kann, um eine fachgerechte Entsorgung der Abfallbehälter zu gewährleisten. Sollte die Planung den Ausbau einer Sackgasse vorsehen, ist entsprechend der DGUV Regel 114-601⁷ i.V.m. RAST 06⁸ Bild 58 ein Wendekreis für die Befahrung von Entsorgungsfahrzeugen (3-achsig, Länge 10,00 m) einzuplanen. Um die Entsorgung zukünftig sicherzustellen, ist die jeweils gültige Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises zu beachten.

Die Prüfung auf **Kampfmittelverdachtsflächen** im Geltungsbereich der o.g. Planung hat ergeben, dass sich im Plangebiet entsprechend der mir zur Verfügung stehenden Kampfmittelbelastungskarte (Stand 2022) keine kampfmittelbelasteten Flächen befinden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen,

⁷ Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung e.V. (Herausgeber): DGUV Regel 114-601 Branche Abfallwirtschaft, Teil I: Abfallsammlung. Berlin 2016

⁸ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (Herausgeber): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen. Köln 2007

dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen-Anhalt vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollten bei der Durchführung von erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel bzw. kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, so sind unverzüglich die Bauarbeiten einzustellen, ist die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen, die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

Die **untere Immissionsschutzbehörde**, die **untere Bauaufsichtsbehörde**, der **Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst** sowie der **Fachdienst Gesundheit** äußern keine weiteren Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Wechselberger
Fachdienstleiter

