

24. MRZ. 2025

Ek → Akte 2023 / Stad. G.  
B. H. [unlesbar]



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: 17.02.2025  
Unser Zeichen: 61.72.02/11\_1Ä38\_VE\_02-25  
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: 24.03.2025

### Bauleitplanung der Stadt Schönebeck (Elbe)

#### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „ACF-Fläche Magdeburger Straße“

Hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB<sup>1</sup>

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

Es wird auf die vorliegende Mitteilung vom 06.03.2025 der der obersten Landesentwicklungsbehörde<sup>2</sup> verwiesen.

#### 2. Planungsgrundsätze, Planungsgebot und Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 38 „ACF-Fläche Magdeburger Straße“ ist am 24.05.2000 als Urplan in Kraft getreten. Die Geltungsbereiche des Urplanes und der hier vorliegenden 1. Änderung befinden sich in nordwestlicher Stadtrandlage, wobei der Geltungsbereich der 1. Änderung lediglich eine südliche Teilfläche des Urplanes überlagert. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende 1. Änderung mit ihrem Geltungsbereich über dem Urplan liegen wird und damit das neue Recht das „Alte“ verdrängt (BVerwG, Urteil vom 10.08.1990 – 4 C 3.90). Außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung bleiben alle Festsetzungen des Urplanes gültig. Der Geltungsbereich der 1. Änderung beträgt insgesamt ca. 8,0 ha und die Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Bezugnehmend auf die vorliegende Begründung hemmen die Festsetzungen des Urplanes die gewünschte Flexibilität für

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24

die Unternehmensentwicklung am Standort. So ist das Ziel der Änderungsplanung, die Entwicklungsrahmenbedingungen für die gewerbliche Nutzung entsprechend den bestehenden Anforderungen abzusichern. Unter anderem sollen im Urplan festgesetzte Verkehrsflächen entfallen, um so großflächige Baufelder der festgesetzten Gewerbegebiete zu ermöglichen. Teilweise sollen die gewerblichen Baugebiete hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung angepasst werden.

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. Bezugnehmend auf die vorliegende Begründung existiert für die Stadt Schönebeck (Elbe) ein Stadtentwicklungskonzept und ein Einzelhandelskonzept als integriertes strategisches Planwerk auf informeller Basis als Planungsvorgabe für die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Durch Beschlussfassung am 25.10.2023 und Bekanntmachung am 20.02.2024 wurden die beiden Konzepte als Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu einer sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zusammengeführt und sind somit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. In der vorgenannten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird der Standort als „potenzieller Sonderstandort“ beschrieben. Demnach ist am Standort die „Entwicklung von gewerblichen Betrieben sowie die Ansiedlung diverser Einzelhandelsfachmärkte“ geplant. Insofern entspricht die Änderungsplanung den im Konzept genannten Entwicklungsvorstellungen.

Die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Schönebeck (Elbe) basieren neben dem o.g. informellen Konzept auf dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schönebeck (Elbe). Der FNP weist den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung überwiegend als gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO<sup>3</sup> aus. An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine Teilfläche als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Retentionsfläche dargestellt. Grundsätzlich wird die vorliegende Planung dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB gerecht.

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren mit Umweltbericht gem. § 2 BauGB aufgestellt werden.

### **3. Planunterlagen**

#### **3.1 Planteil A – Planzeichnung und Planzeichenerklärung**

Die vorgelegte Planzeichnung entspricht grundsätzlich den Vorschriften der PlanZV<sup>4</sup>. Der gewählte Maßstab lässt eine gute Lesbarkeit zu.

Es wird empfohlen, der Planzeichenerklärung die Rechtsgrundlage nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV hinzuzufügen.

Zur besseren Übersichtlichkeit und Abgrenzung der verwendeten Planzeichen sollten die Überschriften durch eine Nummerierung voneinander abgegrenzt werden:

- z.B.
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  2. Maß der der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
- usw.

<sup>3</sup> Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

<sup>4</sup> 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

Es werden vier Gewerbegebiete mit unterschiedlichen Nutzungsmaßstäben festgesetzt. Die Gewerbegebiete sind bezeichnet mit GE, GE 1, GE 2 und GE 3. Dies ist m.E. verwirrend und auch fehleranfällig insbesondere, wenn in den textlichen Festsetzungen auf die Baugebiete Bezug genommen wird. Es wird empfohlen, alle Gewerbegebiete mit unterschiedlichen Nutzungsmaßstäben zur eindeutigen Unterscheidung zu nummerieren, so dass in diesem Fall die Gewerbegebiete als GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 bezeichnet werden.

Im Urplan war die Zufahrt zum Plangebiet und die Zufahrt zur Straße der Jugend an der Magdeburger Straße gegenüberliegend als Kreuzung ausgebildet. Augenscheinlich wurde die Zufahrt zum Plangebiet in der 1. Änderung im Bereich der Straße der Jugend nach Norden verschoben. Diesbezüglich ist zwingend die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (LSBB) Regionalbereich West (Rabahne 4 in 38820 Halberstadt) zu beteiligen.

Im Rahmen der Prüfung der gesicherten Erschließung der Flurstücke im Geltungsbereich der Änderung wurde festgestellt, dass die Flurstücke 36/18 und 36/19 (Gemarkung Schönebeck-Salzelmen, Flur 1) nicht im Eigentum des Vorhabenträgers stehen und somit „gefangene Flurstücke“ ohne gesicherte Erschließung entstehen würden. Bezugnehmend auf die E-Mail-Korrespondenz des FD 41 mit der Stadt Schönebeck und dem Vorhabenträger vom 17.03.2025 und 18.03.2025 wurde diesbezüglich mitgeteilt, dass derzeit durch den Vorhabenträger Ankaufverhandlungen für das Flurstück 36/18 sowie für die im Geltungsbereich der 1. Änderung liegenden Teilfläche des Flurstücks 36/19 geführt werden. Dies ist zu begrüßen. Es wird empfohlen sicherzustellen, dass im Geltungsbereich der Planung keine „gefangenen Flurstücke“ entstehen und die Erschließung i.S.d. § 30 BauGB als gesichert gilt.

### **3.2 Planteil B – Textliche Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen (TF) müssen uneindeutig und städtebaulich begründet sein. Doppelfestsetzungen sind zu vermeiden.

#### **TF 1**

Der erste Satz der TF 1 ist zu streichen, da diese Festsetzung bereits zeichnerisch in der Planzeichnung erfolgt.

#### **TF12**

In der TF 12 wird Bezug genommen auf das Flurstück 37/3 (Gemarkung Schönebeck-Salzelmen, Flur 1). Dieses Flurstück liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung. Normgebende Festsetzungen können nur innerhalb des Geltungsbereiches getroffen werden. Dies ist zu prüfen und entsprechend zu überarbeiten.

#### **TF 31**

In der TF 31 ist zu prüfen, ob sich die Zusatzkontingente auf die „Richtungssektoren A **und** H“ oder auf die Richtungssektoren A **bis** H beziehen sollen.

### **3.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA<sup>5</sup>**

Der § 85 BauO LSA ermächtigt die Gemeinde über das Planungsrecht hinaus, örtliche Bauvorschriften zu bestimmten Sachverhalten im Bebauungsplan zu erlassen, die nach § 9 Abs. 4 BauGB in diesen als Festsetzung übernommen werden können. Offensichtlich sollen in dem vorliegenden Planentwurf bauordnungsrechtlich getroffene Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA integriert werden. Für die Öffentlichkeit muss eindeutig erkennbar sein, dass es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift handelt.

<sup>5</sup> Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150)

Insofern wird empfohlen, sowohl auf der Planzeichnung als auch in der Begründung in dem Plantitel zu ergänzen, dass es sich um einen Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift handelt (z.B. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „ACF-Fläche Magdeburger Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA).

### 3.4 Verfahrensvermerke

Es fehlen die Verfahrensvermerke. Diese sind auf dem Plan darzustellen. Für Unterschriften ist ausreichend Platz vorzuhalten.

Des Weiteren muss der Bebauungsplan als Satzung die Rechtsvorschriften angeben, die zu seinem Erlass berechtigen (§ 8 Abs. 1 KVG LSA<sup>6</sup>). Dies ist für Bebauungspläne § 10 Abs. 1 BauGB. Außerdem ist auf die erfolgte Fassung des Satzungsbeschlusses hinzuweisen. Sollen örtliche Bauvorschriften nach BauO LSA mit dem Bebauungsplan verbunden werden, ist die Nennung der Rechtsgrundlage entsprechend zu erweitern. Die Nennung der Rechtsgrundlage, auf welcher der Bebauungsplan als Satzung erlassen wird, kann in Form einer Präambel oder als allgemeiner erster Absatz unter den Verfahrensvermerken erfolgen. Dies ist zu ergänzen.

### 3.5 Begründung

In der Begründung wird auf S. 14 unter Punkt 5 (Änderungsübersicht) ausgeführt, dass die TF 3.3. als bisherige Festsetzung im Urplan in die Änderungsplanung übernommen wird. Dies ist nicht zutreffend. Dies ist zu prüfen und der Widerspruch ist zu beseitigen.

Auf S. 18 der Begründung wird im letzten Absatz Bezug genommen auf die „drei“ Gewerbegebiete. In dem Änderungsbebauungsplan sind jedoch insgesamt vier Gewerbegebiete mit unterschiedlichen Nutzungsmaßstäben festgesetzt. Dies ist zu prüfen und entsprechend zu konkretisieren. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Ausführungen unter Punkt 3.1 dieser Stellungnahme zu den Zeichnungen der Gewerbegebiete verwiesen.

Auf S. 18 und 19 der Begründung wird ausgeführt, dass für das nördlich an den Änderungsbereich angrenzende 6-geschossige Wohngebäude in Plattenbauweise die Festsetzungen im Urplan funktionslos geworden sind, da anscheinend die tatsächliche und mittlerweile verfestigte Nutzung als Wohngebäude den eigentlichen Festsetzungen im Urplan widerspricht. Hier sollte m.E. zwingend geprüft werden, inwieweit der funktionslose Bereich des Urplanes in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen werden kann, um die derzeit offensichtlich bestehenden planungsrechtlich Konflikte im Rahmen der hier vorliegenden Änderungsplanung zu lösen. So sollten auch dringend die städtebaulichen und planungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten für die funktionslos erklärten Flächen des Urplanes herausgestellt werden, um die rechtlichen Rahmenbedingungen hierfür zu schaffen. Es wird dringend empfohlen, die festgestellten planungsrechtlichen Konflikte nachhaltig und rechtsicher zu lösen.

Darüber hinaus werden folgende redaktionelle Anmerkungen gegeben, die teilweise zu inhaltlichen Widersprüchen führen:

- S. 23, 3. Absatz: „... Die Zulässigkeit *wie vor* (?) ist Ausdruck der Überlegungen...“  
Überprüfung Satzbau
- S. 26 erster Absatz: „... , welche *sich anteilig aus den Eingriffstatbeständen ergebende Ausgleichsmaßnahmen in der Lage sind aufzunehmen* und darüber hinaus die räumliche Gliederung der Gewerbegebiete im Übergang

<sup>6</sup> Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2024 (GVBl. LSA S. 128, 132)

zu den umgebenden baulichen bzw. naturräumlichen Strukturen sicherstellen..." Überprüfung Satzbau

Die entsprechenden Absätze sollten überarbeitet werden.

Aus Sicht der **unteren Naturschutzbehörde** bestehen gegen den vorliegenden Planentwurf keine Einwände.

Durch die **untere Wasserbehörde** (UWB) werden für die Umsetzung des Bebauungsplanes folgende Hinweise gegeben:

### **Grundwasserhaltungen**

Macht sich im Rahmen der Baumaßnahmen eine Bauwasserhaltung erforderlich, so stellt das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten sowie das Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen die hierfür bestimmt oder geeignet sind, eine Benutzung eines Gewässers dar, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Darunter fallen gemäß WHG<sup>7</sup> auch auf eine Bauzeit beschränkte Benutzungen. Ein Antragsformular ist auf der Homepage des Salzlandkreises zu finden. Wird während der Baumaßnahme unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen und nachträglich eine Wasserhaltung notwendig, ist dementsprechend unverzüglich ein Antrag zu stellen.

### **Niederschlagsentwässerung**

Das auf den versiegelten Flächen anfallende nicht belastete Niederschlagswasser soll über ein Versickerungsbecken im süd-südöstlichen Teil des Flurstücks 10333 in das Grundwasser eingeleitet werden. Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen berührt das Planungsgebiet keine Schutzgebiete nach WHG, sowie keine Überschwemmungsgebiete oder überschwemmungsgefährdete Bereiche. Laut Baugrundgutachten vom 24.11.2021 stehen Mittelsande an, die zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Es ergeben sich kf-Werte von  $5 \times 10^{-3}$  bis  $1 \times 10^{-6}$  m/s. Gemäß Stellungnahme des LHW vom 24.09.2021 liegt der Grundwasserflurabstand bei 2,6 bis 3 m unter Geländeoberkante. Da die Gültigkeit für die Projektierung nur bei zwei Jahren liegt, ist hier vor der Planung der Entwässerungsanlagen eine erneute Stellungnahme einzuholen.

Hinsichtlich der chemischen Belastung des Grundwassers wurde festgestellt, dass durch die Versiegelung und Regenwasserversickerung im Areal des Bauvorhabens die Grundwasserströmung und somit auch die potenziell mögliche weitere Verbreitung der bekannten Schadstofffahnen nur marginal beeinflusst werden. Eine relevante nachteilige Beeinflussung der Grundwasserfließrichtung und somit Veränderung der Schadstofffahnenentwicklung aus den Belastungen des ehemaligen Sprengstoffwerkes kann weitestgehend ausgeschlossen werden. (Beak Consultants: Hydrogeologische Beurteilung der geplanten Regenwasserversickerung, 06.01.2022)

Ergebnis:

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

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

<sup>7</sup> 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

<sup>8</sup> Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“, Oktober 2024

- oberirdische Versickerungsanlagen (Mulden, Mulden-Rigolensystem, Versickerungsbecken) sollten zwei Monate vor Baubeginn in der Vegetationsperiode oder eine Vegetationsperiode vorher errichtet werden (Kap.7.3 DWA-A 138-1)
- Bodengutachten an den Stellen der Versickerungsanlagen sollten erbracht werden, um die Versickerungsfähigkeit lokal nachzuweisen
- Einleitungen von Grundwasser aus GW-Absenkung in die Niederschlagswasserversickerungsanlage sind nicht zulässig, da der Zulaufwert des Grundwassers den Zulaufwert des Regenwassers übersteigt.

#### **Anlagen im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:**

Im Zuge der Klimaneutralität der Städte soll es möglich sein, Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern zu installieren und ggf. auch Windenergieanlagen aufzustellen. Da an und in diesen Anlagen wassergefährdende Stoffe eingesetzt werden, sind diese Anlagen gem. §40 AwSV<sup>9</sup> der UWB anzuzeigen.

Die **untere Abfallbehörde** (UAB) stellt fest, dass Bezug nehmend auf die vorliegende Begründung (S. 30, Punkt 7.7 Abfallentsorgung) die genannten abfallrechtlichen Grundlagen um die Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung zu ergänzen bzw. zu konkretisieren sind:

Anfallende Bau- und Abbruchabfälle unterliegen der GewAbfV<sup>10</sup> 2017. Verpflichtete sind dabei ebenfalls Abfallerzeuger und Abfallbesitzer. Fraglich ist, wer im Rahmen einer Baumaßnahme Abfallerzeuger ist, Bauherr oder Bauunternehmen. Da rechtlich nicht abschließend geklärt ist, wer als Abfallerzeuger anzusehen ist, empfiehlt es sich für die Beteiligten, im Rahmen vertraglicher Regelungen klar zustellen, wer die Pflichten der Gewerbeabfallverordnung, insbesondere die Dokumentationspflichten erfüllen soll. Da das Bauunternehmen jedenfalls im Rahmen der Baumaßnahmen auch Abfallbesitzer wird, bietet es sich an, dass das Bauunternehmen diese Pflicht übernimmt. Als vorrangige Pflicht schreibt die GewAbfV 2017 auch bei den Bau- und Abbruchabfällen eine möglichst umfassende Getrennthaltung der Abfälle an der Anfallstelle, hier also der Baustelle, vor. Die VO zählt hierbei insgesamt 10 Abfallarten auf, die in verschiedenen Abfallbehältern getrennt gesammelt und vorrangig verwertet werden sollen. Hierzu zählen: Glas, Kunststoff, Metalle einschließlich Legierungen, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik. Diese Pflicht entfällt nur, soweit die getrennte Sammlung der jeweiligen Abfallfraktion technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Abfallerzeuger / -besitzer haben die Erfüllung dieser Pflichten oder im Fall der Abweichung von diesen Pflichten, zu dokumentieren d.h. die Dokumentationspflichten treffen den Abfallerzeuger / -besitzer für jede Baustelle, bei denen das Volumen der anfallenden Abfälle 10 m<sup>3</sup> überschreitet. Hierbei wird auf die Bau- und Abbruchmaßnahme abgestellt, so dass bei der Berechnung der 10 m<sup>3</sup> alle Abfälle aller Gewerke auf einer Baustelle zusammenzurechnen sind. Sofern die Pflichten zur Getrennthaltung wegen technischer Unmöglichkeit oder wirtschaftlicher Unzumutbarkeit wegfallen, können die Abfälle als Gemisch erfasst werden, müssen dann allerdings einer Vorbehandlungs- oder Aufbereitungsanlage zugeführt werden.

Bezugnehmend auf das hydrologische Gutachten der Baker & Bean Immobilien GmbH (S. 34) führt die UAB aus, dass das o. g. Gutachten der Niederschlagsversickerung positiv gegenüber steht, jedoch darauf verweist, dass bindige, schlecht durchlässige Schichten im Bereich der Versickerungselemente durch sickerfähiges Material auszutauschen sind. Daher sind die im Rahmen dieser anstehenden Baufeldfreimachung anfallenden Böden auf der Grundlage der Ersatzbaustoffverordnung<sup>11</sup>

<sup>9</sup> Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), die durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

<sup>10</sup> Gewerbeabfallverordnung vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 896), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 28. April 2022 (BGBl. I S. 700) geändert worden ist

<sup>11</sup> Ersatzbaustoffverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist

(EBV) zu untersuchen und auf der Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse entsprechend zu bewerten. Zusätzlich dazu ist der bestehende Verdacht einer Kontamination mit sprengstofftypischen Verbindungen (STV) / Nitroaromaten und BTEX<sup>12</sup> (welche in den Schadstofffahnen im Grundwasser vorhanden sind) analytisch auszuschließen, da bei Grundwasserhochständen dieser Sachverhalt gegeben sein könnte. Der anfallende Aushub wird als Abfall gemäß den Bestimmungen des KrWG<sup>13</sup> qualifiziert.

Die **untere Bodenschutzbehörde** teilt mit, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände gegen den vorliegenden Planentwurf bestehen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst mit einer Fläche von 8 ha nur ein Teilgebiet des Ursprungsbebauungsplanes: Dieser Bereich wurde bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Da es mit der 1. Änderung im Vergleich zum Ursprungsplan zu keiner Erhöhung der Oberflächenversiegelung kommt, ergeben sich somit keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

#### **Altlasten**

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung sind keine Eintragungen im Altlastenkataster des Salzlandkreises entsprechend § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG<sup>14</sup> vorhanden.

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

Das Grundwasser im Vorhabenbereich weist Belastungen insbesondere mit sprengstofftypischen Verbindungen auf. Die Gefährdungsabschätzung für das Grundwasser wird derzeit aktualisiert. Eine Belastung des Bodens im grundwassergesättigten Bereich sowie im Grundwasserschwankungsbereich kann somit nicht ausgeschlossen werden. Bei baulichen Eingriffen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden, der Versickerungsanlagen sowie Erschließungsarbeiten bis in den Grundwasserschwankungsbereich hinein kann belastetes Bodenmaterial anfallen.

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

1. Die Baumaßnahmen sollten fachgutachterlich durch einen sachkundigen Gutachter, der eine Sachkunde besitzt, die dem eines Sachverständigen nach § 18 BBodSchG entspricht, begleiten zu lassen und unter dessen Leitung durchgeführt werden.
2. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend den Vorschriften der BBodSchV<sup>15</sup> zu untersuchen. Zusätzlich hat eine Analytik auf sprengstofftypische Verbindungen (STV) und BTEX zu erfolgen. Basierend auf den Untersuchungsergebnissen ist der Boden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. bei Verunreinigung zu entsorgen.
3. Des Weiteren muss die Möglichkeit zur Überwachung des Grundwasserschadens (Monitoring) des angrenzenden Sprengstoffwerkes weiterhin gewährleistet bleiben. Daher sind die im Geltungsbereich des Bauungsplanes vorhandenen Grundwassermessstellen zu erhalten und für zukünftige Probenahmen zugänglich zu sein.
4. Werden bei den Baumaßnahmen Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen festgestellt (erkennbar durch z.B. auffällige Bodenfärbung, Ölverunreinigungen, stechender Geruch, untypische Bodenbestandteile wie Abfälle usw.), sind die Arbeiten sofort einzustellen

<sup>12</sup> BTEX steht als Sammelbegriff für die leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol.

<sup>13</sup> Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist

<sup>14</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

<sup>15</sup> Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

und die untere Bodenschutzbehörde des Salzlandkreises ist umgehend zu informieren. Bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen während der Baumaßnahmen besteht gemäß § 3 BodSchAG LSA<sup>16</sup> eine Mitteilungspflicht gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde.

Seitens der **unteren Immissionsschutzbehörde** wird ausgeführt, dass nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Planunterlagen, insbesondere der schalltechnischen Untersuchung zur Geräuschkontingentierung gem. DIN 45691 sowie zum anliegenden Straßenverkehrslärm, dem vorliegenden Planentwurf aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich zugestimmt werden kann. Die festzulegenden textlichen Festsetzungen unter Teil B sowie die Festsetzungen in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung und die Ausführungen unter Punkt 11 (Immissionsschutz) in der Begründung zum Bebauungsplan sind fachlich korrekt und berücksichtigen in ausreichender Form die Planungsgrundsätze nach § 50 BImSchG<sup>17</sup>. Der schalltechnischen Untersuchung war zu entnehmen, dass diese noch Entwurfscharakter hat und insbesondere die Untersuchungsergebnisse zum Straßenverkehrslärm ergänzt werden. Insofern kann eine abschließende Prüfung und Stellungnahme erst nach Vorlage der Endfassung erfolgen.

Die **untere Verkehrsbehörde** hat keine Einwände gegen vorliegenden Planentwurf. Es ergeht der Hinweis, dass verkehrsrechtliche Anordnungen im Zusammenhang mit Bautätigkeiten, die sich auf öffentliche Straßen auswirken können, mindestens 14 Tage vorher beim Salzlandkreis zu beantragen sind.

Der **Fachdienst Gesundheit** stimmt den zur Verfügung gestellten Unterlagen nach Gesundheitsverträglichkeitsprüfung gemäß dem § 6 GDG LSA<sup>18</sup> zu. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes werden folgende Hinweise gegeben:

Nach Verlegung von Trinkwasserleitungen sind die hygienischen Vorschriften der §§ 11, 13, 14, 17, 31 TrinkwV<sup>19</sup> in Verbindung mit § 37 IfSG<sup>20</sup> einzuhalten. Die Anzeige zur Inbetriebnahme der Trinkwasserleitungen hat spätestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme beim Fachdienst Gesundheit des Salzlandkreises zu erfolgen.

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 114-601<sup>21</sup> i.V.m. RAS 06<sup>22</sup> 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.

<sup>16</sup> Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 2. April 2002 (GVBl. LSA S. 214), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946)

<sup>17</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

<sup>18</sup> Gesundheitsdienstgesetz vom 21. November 1997 (GVBl. LSA S. 1023), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. März 2021 (GVBl. LSA S. 94)

<sup>19</sup> Trinkwasserverordnung vom 20. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 159)

<sup>20</sup> Infektionsschutzgesetz vom 20. Juli 2000 (BGBl. I S. 1045), das zuletzt durch Artikel 8v des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 359) geändert worden ist

<sup>21</sup> Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung e.V. (Herausgeber): DGUV Regel 114-601 Branche Abfallwirtschaft, Teil I: Abfallsammlung, Berlin 2016

<sup>22</sup> Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (Herausgeber): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Köln 2007

Die Prüfung auf **Kampfmittelverdachtsflächen** ergab, dass entsprechend der zur Verfügung stehenden Unterlagen und der Kampfmittelbelastungskarte (Stand 2022) für das o.g. Plangebiet Kampfmittelverdachtsflächen ausgewiesen sind. Hier handelt es sich um das Verursacherszenario Luftangriffe (bombardierte Flächen) und Militärische Nutzung (Munitionsherstellung). Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten kann mit dem Auffinden von blindgegangener Munition gerechnet werden. Aus diesem Grunde sollte vor dem Verkauf der Flächen eine Prüfung der betroffenen Flächen bei der Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt (PI ZD) beantragt werden. Diese Überprüfung ist durch die PI ZD für die Flurstücke 10333 und 37/6 im Jahr 2021 erfolgt. Dabei wurden keine Kampfmittel aufgefunden. Für die Flurstücke 36/18 und der östliche Teil des Flurstückes 36/19 werden entsprechend der Kampfmittelverdachtskarte Stand 2022 keine Kampfmittel vermutet. Auf dieser Grundlage bestehen gegen eine weitere Nutzung der Flächen für bauliche Maßnahmen keine Bedenken.

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

Der **Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst** sowie die untere Bauaufsichtsbehörde äußern keine weiteren Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Wechselberger  
Fachdienstleiter



