

---

Stadt Schönebeck (Elbe)

### **3. Änderung Flächennutzungsplan**

Salzlandkreis, Land Sachsen-Anhalt

#### **Begründung**

Ziele, Inhalte und Auswirkungen

Fassung zur Genehmigung

Januar 2025

Erarbeitet von

STEINBRECHER u. PARTNER  
Ingenieurgesellschaft mbH



# Inhalt

<b>1</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>2</b>
1.1	<b>Ziele und Inhalte der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schönebeck (Elbe)</b>	<b>2</b>
1.2	<b>Erforderlichkeit der Bauleitplanung</b>	<b>2</b>
1.3	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
1.4	<b>Plangrundlagen</b>	<b>3</b>
1.5	<b>Verfahrensablauf</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN UND SCHUTZAUSWEISUNGEN</b>	<b>5</b>
2.1	<b>Ziele der Raumordnung und der Landesplanung</b>	<b>5</b>
2.1.1	Landesentwicklungsplan	5
2.1.2	Regionalplanung	6
2.2	<b>Vorgaben von Fach- und sonstigen Planungen</b>	<b>7</b>
2.2.1	Landschaftsplanung	7
2.2.2	Sonstige Planungen	7
2.3	<b>Schutzausweisungen und Baubeschränkungen</b>	<b>8</b>
2.3.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	8
2.3.2	Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen	8
2.3.3	Hochwasserrisiko	9
<b>3</b>	<b>GEGENSTAND DER 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS</b>	<b>10</b>
3.1	<b>Bestand und Zustand der Flächen</b>	<b>10</b>
3.2	<b>Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplans</b>	<b>10</b>
3.3	<b>Inhalte und Begründung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans</b>	<b>11</b>
3.3.1	Verkehrerschließung	12
3.3.2	Medientechnische Erschließung	12
<b>4</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT</b>	<b>13</b>
4.1	<b>Prüfung der Umweltverträglichkeit</b>	<b>13</b>
4.2	<b>Eingriffsregelung und Artenschutz</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS</b>	<b>15</b>
5.1	<b>Auswirkungen auf die städtebauliche Situation</b>	<b>15</b>
5.2	<b>Immissionsschutz</b>	<b>15</b>
5.3	<b>Denkmalschutz</b>	<b>15</b>
5.4	<b>Boden und Fläche</b>	<b>16</b>
5.5	<b>Auswirkungen auf die Gesamtplanung</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>17</b>

# 1 Planungsgegenstand

## 1.1 Ziele und Inhalte der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schönebeck (Elbe)

In der Stadt Schönebeck (Elbe) soll im Stadtzentrum nordöstlich des Hauptbahnhofs ein neues Quartier mit Multifunktionshalle, einer Schwimmhalle, eines Festplatzes, Parkplatzflächen und Fahrradstellplätzen und neuen Bushaltepunkten, sowie parkartig gestalteten Grünflächen entstehen. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 6,46 ha. Am 02.07.2020 wurde aufgrund dessen das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“ durch den Stadtrat eingeleitet.

Aufgrund abweichender Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 17.12.2017 kann der genannte Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden (sh. Kap. 1.2). Der Änderungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“. Der Einleitungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung wurde vom Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) am 21.03.2024 in seiner 38. Sitzung beschlossen.

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat in seiner Sitzung am 05.11.2020 des Weiteren den Beschluss zur Fortschreibung des Quartierkonzepts zum Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“ gefasst. Die beschlossene Variante 4a (Quartierskonzept S. 51) soll sowohl für die Änderung des Bebauungsplans, als auch des Flächennutzungsplans die Grundlage bilden.

Mit der 3. Änderung sollen insbesondere folgende Planungsziele, analog zu den Zielen der Aufstellung des Bebauungsplans; erreicht werden (Quartierskonzept S. 5):

- baulich-räumliches Konzept: „Tor zur Altstadt“
- Erschließungskonzept: Vernetzung der Stadtteile
- Freiraumkonzept: Innenbereich als Lebensmittelpunkt

Alle weiteren Flächenausweisungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Schönebeck (Elbe) von 2017 bleiben unverändert.

## 1.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan und dem Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung von Sondergebieten, urbanen Gebieten, sowie Grün- und Verkehrsflächen mit dem Ziel der Errichtung eines neuen Quartiers mit Kombibad und Mehrzweckhalle, einem Festplatz sowie Parkflächen, welches als „Tor zur Altstadt“ fungieren soll.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 2017). Darin sind die Bereiche, die Gegenstand der nun geplanten Änderung des Flächennutzungsplans sind, vor allem als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage, Flächen für den öffentlichen Verkehr sowie gemischte Bauflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan steht somit dem Bebauungsplan entgegen. Dadurch kann der Bebauungsplan nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Erst durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes kann dem Entwicklungsgebot genügt werden. Somit ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich und wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

## 1.3 Rechtsgrundlagen

### Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

Die vorliegende 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird auf Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) mit Wirkung vom 01.01.2024,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) mit Wirkung vom 07.07.2023,
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.

### Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

- Unterlagen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind in Kap. 4.1 ersichtlich

### Fachgesetze, Verordnungen und sonstige Planungsvorgaben

- Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben werden in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung aufgeführt.

## 1.4 Plangrundlagen

Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Stand 2017. Ein Ausschnitt dieses Plans bildet die Plangrundlage für die Änderung.

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans werden im Kartenausschnitt übernommen. Die Planinhalte des genannten wirksamen Flächennutzungsplans außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderungen werden unverändert dargestellt.

## 1.5 Verfahrensablauf

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönebeck (Elbe) erfolgt gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Das Verfahren wird vollständig nach den Vorgaben des BauGB (§ 2 ff. BauGB) durchgeführt.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bebauungsplan ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Stadt Schönebeck (Elbe) übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

Der Einleitungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schönebeck (Elbe) wurde vom Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) am 21.03.2024 in seiner 38. Sitzung beschlossen.

### Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf)

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Die

Stellungnahmen und Hinweise zur Umweltprüfung wurden bei der Erarbeitung berücksichtigt. Die frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte im Zuge dieser Beteiligung.

#### Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf)

Die Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden geprüft und nach sachgerechter Abwägung in der Ausarbeitung des Entwurfs berücksichtigt. Der Entwurf wurde durch den Stadtrat gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Entwurfsunterlagen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und die Behörden und Träger öffentlicher Belange von der Auslegung unterrichtet.

Nach Eingang der Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen wurden diese geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander bzw. untereinander sachgerecht abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Im Ergebnis wurden kleinere Änderungen des Plans vorgenommen. Weitere Ergänzungen und Änderungen in der Begründung wurden in die Begründung eingearbeitet.

Der Abwägungsvorschlag und die Planunterlagen wurden somit den Stadtverordneten der Stadt Premnitz vorgelegt, damit der Abwägungs- und der Feststellungsbeschluss gefasst werden können.

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf dargestellt und bis zum derzeitigen Verfahrensstand terminlich untersetzt:

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Durchführung</b>
Änderungsbeschluss (§ 1 Abs. 8 und § 2 Abs. 1 Satz 1)	21.03.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	Amtsblatt Nr. 14 vom 12.04.2024
Bekanntmachung der Offenlage	Amtsblatt Nr. 22 vom 21.06.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	01.07.2024 bis 02.08.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Mit Schreiben vom 21.06.2024
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	07.11.2024
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	Amtsblatt Nr. 39 vom 15.11.2024
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	25.11.2024 bis 17.01.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Mit Schreiben vom 27.11.2024
Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 Satz 4 und § 4 Abs. 3 BauGB)	20.02.2025
Beschluss (§ 214 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	20.02.2025
Genehmigung / Inkraftsetzung (§ 6 BauGB)	

## 2 Planungsvorgaben und Schutzausweisungen

### 2.1 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG den Zielen der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG anzupassen. Dabei unterliegen die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 ROG. Bauleitpläne stellen raumbedeutsame Maßnahmen i.S.d. § 13 LPlG dar und sind der Oberen Landesplanungsbehörde anzuzeigen.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Folgende Unterlagen sind als Vorgaben und Zielstellungen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen.

#### 2.1.1 Landesentwicklungsplan

Es gelten die Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen-Anhalt 2010 (LEP LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 161). Am 22. Dezember 2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit gem. § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) freigegeben. Die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze sind gem. § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Vorrangig sind also folgende Ziele und Grundsätze für die vorliegende Planung relevant:

- Schönebeck (Elbe) gehört zum Verdichtungsraum Magdeburg. Die Verdichtungsräume sind im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung so zu ordnen und zu entwickeln, dass
  - sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe-, Versorgungs- und Erholungsfunktion eine räumlich ausgewogene, sozial und ökologisch verträgliche und an den Klimawandel angepasste Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
  - sie über die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung verfügen,
  - sie als leistungsfähige Wirtschaftsräume Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen und
  - die Funktionsfähigkeit des Freiraums erhalten bleibt. (LEP LSA 1. Entwurf, Z 2.3.1-1)
- Als Mittelzentrum werden [...] Schönebeck (Elbe) [...] angenommen. (LEP LSA 1. Entwurf, Z 2.5.2-2)
- Eine Zersiedlung der Landschaft, eine ungegliederte, insbesondere bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur und Splittersiedlungen sind zu vermeiden. (LEP LSA 1. Entwurf, Z 3.1-2)
- Es soll darauf hingewirkt werden, dass
  - die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert wird [...] (LEP LSA 1. Entwurf, G 2.1-1)
- Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (LEP LSA 2010, Z 23)
- Zentrale Orte sind entsprechend ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren zu entwickeln (LEP LSA 2010, Z 28).
- In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterentwickelt werden. (LEP LSA 2010, G 12)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (LEP LSA 2010, G 13)

- Öffentliche Mittel in zentralen Orten sollen schwerpunktmäßig zur nachhaltigen Stärkung von Innenstädten in ihrer städtebaulichen Funktion, zur Sicherung des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung der Denkmalpflege, sowie zur Stärkung der Innenstadt als Standort für Wirtschaft, Handel und Kultur eingesetzt werden. (LEP LSA 2010, G 15)

### Landesplanerische Stellungnahme

Gemäß § 16 Abs. 2 Landesplanungsgesetz obliegt dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (MIV) Sachsen - Anhalt als oberste Landesplanungsbehörde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

Das beantragte raumbedeutsame Vorhaben, Vorentwurf der 3. Änderung des FNP der Stadt Schönebeck (Elbe), ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.<sup>1</sup>

### **2.1.2 Regionalplanung**

Die Zielstellungen des Landesentwicklungsplans werden für die Planungsregion Magdeburg raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gem. § 7 LPIG präzisiert. Der Regionale Entwicklungsplan berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Der Bebauungsplan gehört zum Plangebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die gemäß Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt die Belange der Regionalplanung vertritt. Anzuwenden ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) 2006.

### 5. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans

Die Regionalversammlung hat am 23.10.2024 den 5. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV 13/2024) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 22.11.2024 bis 23.12.2024 beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz (5. Entwurf REP MD, G 6.1.2-3 Nr. 4). Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind die Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden (5. Entwurf REP MD, Z 6.1.2-4). Dies geschieht auf den nachgeordneten Planungsebenen.

### Sachlicher Teilplan

Die Regionalversammlung hat darüber hinaus am 28.06.2024 den Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“ beschlossen (RV 07/2023). Dieser wurde am 16.10.2023 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt und ist mit der Veröffentlichung im Amtsblatt LVwA Sachsen-Anhalt Nr. 4 am 16.04.2024 wirksam geworden.

Weitere im Regionalen Entwicklungsplan und des Sachlichen Teilplans aufgeführten Ziele wurden gemäß der Hierarchie der Landes- und Regionalplanung bereits auf der Ebene des Landesentwicklungsplans formuliert (sh. Kap. 2.1.1).

### Regionalplanerische Stellungnahme

Nach Auffassung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes/Sachlichen Teilplanes Energie mit dem Vorhaben vereinbar.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Stellungnahme Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt vom 29.07.2024 zum Vorentwurf.

<sup>2</sup> Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 15.01.2025 zum Entwurf.

## **2.2 Vorgaben von Fach- und sonstigen Planungen**

### **2.2.1 Landschaftsplanung**

Die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Es liegt für die Stadt Schönebeck ein Landschaftsplan aus dem Jahr 2007 vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“ wird in diesem Landschaftsplan als innerstädtische Fläche nicht näher betrachtet und ist in der Karte „Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen des Naturschutzes – Entwicklungskonzeption“ nicht von Festlegungen betroffen.

### **2.2.2 Sonstige Planungen**

#### Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030

Für die Stadt Schönebeck (Elbe) liegt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2030 vom 22.11.2017 vor.

Mit der vorliegenden Planung wird mehreren dort festgelegten Handlungsfeldern der Stadtentwicklung entsprochen. Dazu zählt auf der Leitbildebene „Wirtschaftsstandort“ vor allem der Ausbau des Kur- und Gesundheitsstandortes sowie die Zentrenentwicklung (Kap. 4.2 INSEK), auf der Leitbildebene „Miteinanderstadt“ das Handlungsfeld Begegnung und Teilhabe (Soziales, Kultur, Freizeit, Sport) (Kap. 4.3 INSEK) sowie auf der Leitbildebene „Mobile und angebundene Stadt“ die stadtverträgliche Sicherung und Organisation von Verkehrsinfrastrukturen (Kap. 4.5 INSEK).

#### Sanierungssatzung der Stadt Schönebeck (Elbe)

Für die Altstadt von Schönebeck liegt eine am 19.12.2005 in Kraft getretene und zuletzt am 10.12.2009 geänderte Sanierungssatzung vor. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung.

Dem dort festgelegten Sanierungsziel der Verbesserung der Infrastruktur im Gebiet der Altstadt wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

#### Planungen der DB zur Unterführung

Die DB Station & Service GmbH plant als Bauherr am Hauptbahnhof Schönebeck (Elbe) den Neubau der Bahnsteige 1/2 und 3/4 sowie einer Personenunterführung. Diese Planung ist für den Änderungsbereich insofern relevant, als das unmittelbar an die Personenunterführung anschließend eine niveaugleiche Querung für den Fuß- und Radverkehr mit Lichtsignalanlage zur Erschließung des Plangebiets über die Söker Straße errichtet werden soll.

Die vorgenannten sonstigen Planungen werden auf der Ebene der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“ berücksichtigt. Weitere für die Bauleitplanung relevante Fach- und sonstige Planungen sind nicht bekannt.

## 2.3 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

### 2.3.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

<b>Schutzausweisungen gemäß Naturschutzgesetz</b>	
Schutzgebiete gemäß §§ 23 – 27 BNatschG (Großschutzgebiete, NSG, LSG)	keine Betroffenheit
Geschützte Landschaftsteile gemäß §§ 28 – 30 BNatschG (ND, GLB, geschützte Biotope)	Allee entlang der Söker Straße (geschützt gem. § 29 Abs. 2 BNatSchG) liegt angrenzend zum Geltungsbereich Ansonsten keine Betroffenheit
Schutzgebietssystem Natura 2000 (§§ 31 – 34 BNatschG)	keine Betroffenheit
<b>Schutzausweisung gemäß Wassergesetz</b>	
Trinkwasserschutzgebiete	keine Betroffenheit
<b>Schutzausweisung gemäß Denkmalschutzgesetz</b>	
Archäologische Denkmale	Archäologisches Flächendenkmal „Historische Altstadt“, Bodendenkmale Nr. 89, 93, 94 gem. FNP 2017 (sh. Kap. 5.3)
Bau- und Kunstdenkmale	ehemaliger Friedhof mit Mauer- und Grabmalresten im Geltungsbereich (sh. Kap. 5.3)

### 2.3.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

<b>Verkehrsanlagen</b>	
Straßenverkehr; Ver- / Gebote gemäß Straßengesetz	keine Betroffenheit durch Anbauverbote und Anbaubeschränkungen
Schienenverkehr	Südwestlich der Söker Straße angrenzende Bahnstrecke Magdeburg - Leipzig
<b>Bergbau / Geologie / Boden</b>	
Geologie und Bergbau (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)	keine Baubeschränkungen bekannt <sup>3</sup>
Grundwasser	Es ist mit oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen. <sup>4</sup>
Altlasten	Gemäß wirksamen Flächennutzungsplan (2017) befinden sich im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen.
Kampfmittel	Laut Beiplan 06 „Restriktionen“ des wirksamen Flächennutzungsplans (2020) keine Kampfmittelbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplans.
<b>Gewässer und Hochwassergefahren</b>	
Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG)	keine Betroffenheit
<b>Sonstige</b>	
keine sonstigen Bau- und Nutzungsbeschränkungen bekannt	

<sup>3</sup> Stellungnahme Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 22.07.2024 zum Vorentwurf.

<sup>4</sup> Baugrundgutachten zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“.

### **2.3.3 Hochwasserrisiko**

Teilflächen des Geltungsbereichs liegen in einem Hochwasserrisikogebiet für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis – HQ200).<sup>5</sup> Für Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist der § 78b Abs. 1 WHG zu beachten. Die entsprechenden Hochwasserisophonen wurden im Rahmen der 1. Änderung in den Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“ nachrichtlich übernommen.

Es ist hochwassersicher zu bauen. Im Bereich der Schwimmhalle sind keine Überflutungen zu erwarten, im Bereich der Multifunktionshalle 0 – 0,5m. Lediglich im Bereich der Söker Straße, der Tischlerstraße sowie der Salzer Straße können 0,5-1m auftreten. Der Maximalfall von 4 m betrifft nur das Bahnbrückental. Im Zuge der Objektplanung wird daher empfohlen, die Oberkante der Rohfußbodenhöhe maximal 50 cm über die HQ200-Linie zu errichten.

---

<sup>5</sup> Hochwassergefahrenkarte: <https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwasserrisikokarte-hqextrem.html> (Letzter Zugriff: 24.01.2025).

## 3 Gegenstand der 3. Änderung des Flächennutzungsplans

### 3.1 Bestand und Zustand der Flächen

Aktuell befinden sich im Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans mehrere Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung (u.a. Dienstleistungen und Gastronomie) im Erdgeschoß entlang der Salzer Straße sowie z.T. zur Tischlerstraße. Der Rest des Plangebiets ist geprägt von ungenutzten Freiflächen mit dominantem Baumbestand, sowie Überreste eines bis 1948 genutzten Friedhofs in Form einer Mauer sowie einiger Grabmale. Des Weiteren liegt im Nordwesten der derzeitige Busbahnhof. Dieser wurde Ende der Sechziger Jahre errichtet und weist deutlich höhere Kapazitäten auf, als tatsächlich benötigt werden.

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten<sup>6</sup> vor, welches auf der Planungsebene der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“ berücksichtigt wird.

Die an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung ist durch umliegende Mischbebauung mit Dienstleistungs-, Gastronomie- und Gewerbebetrieben sowie Verkehrsanlagen geprägt. Im Norden und Nordosten grenzt das Gebiet an zwei Schulen. Nordöstlich und östlich liegen im Bereich der Altstadt Wohn- und Gewerbeflächen, südwestlich der Hauptverkehrsweg Söker Straße sowie dahinter das Gelände des Schönebecker Hauptbahnhofs.

### 3.2 Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplans

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) sind im Änderungsbereich Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB), gemischte Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) sowie Verkehrsflächen für einen Busbahnhof und ein Park-and-Ride-System (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) ausgewiesen. Darüber hinaus befinden sich dort drei Bodendenkmale sowie ein Kulturdenkmal in Form der Reste eines ehemaligen Friedhofs (§ 5 Abs. 4 BauGB). Durch den Änderungsbereich verläuft ein örtlicher Hauptweg als Anbindung der nördlich und östlich gelegenen Altstadt.

Das Plangebiet ist von überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen umschlossen, im Norden und Osten sind weitere gemischte Bauflächen ausgewiesen. Im Südwesten befinden sich Flächen für Bahnanlagen des Schönebecker Hauptbahnhofs.

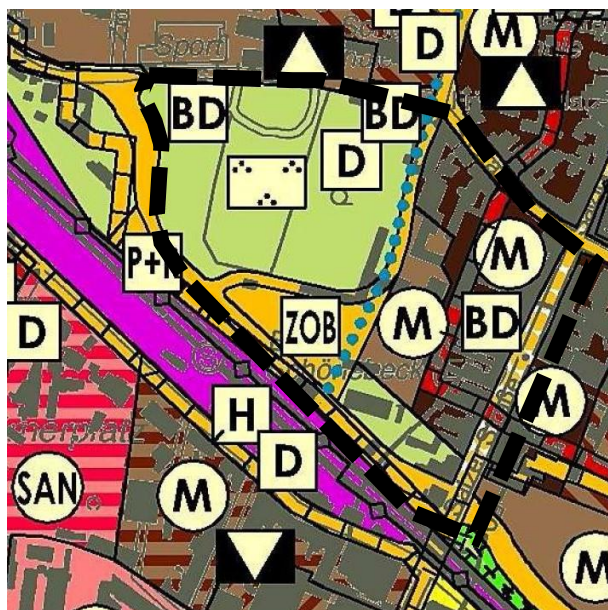


Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Stadt Schönebeck (Elbe), Stand 2017 mit Darstellung des Änderungsbereichs.

<sup>6</sup> Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH: Stadt Schönebeck, 1 Änderung Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“, Geotechnischer Bericht, 12.04.2024.

### 3.3 Inhalte und Begründung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schönebeck (Elbe) und der eingangs beschriebenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“ im Parallelverfahren wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gewährleistet, indem durch rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des Gebietes gesteuert wird.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“ soll die Fläche gemäß den aktuellen Zielen der Stadt Schönebeck (Elbe) als neues urbanes Quartier bebaut werden. Geplant ist die Errichtung einer Multifunktionshalle und einer Schwimmhalle im Südwesten des Geltungsbereichs, welche nach dem Quartierskonzept ein „Tor zur Altstadt“ bilden. Hierfür werden zwei Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen „Multifunktionshalle“ und „Schwimmhalle“ dargestellt.

Darüber hinaus ist der Neubau von Bushaltepunkten entlang der Söker Straße vorgesehen, wodurch sich die ursprüngliche Lage des Planzeichens ZOB verschiebt. Im Norden werden Teile des bisherigen Busbahnhofs und der Grünflächen mit Parkplatzflächen überplant. Die Darstellung der Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage innerhalb des Geltungsbereichs bleibt grundsätzlich erhalten, wird jedoch flächenmäßig kleiner.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von ca. 6,46 ha, welche bereits durch die Nutzung als Busbahnhof und der Brachflächen anthropogen geprägt ist. Ein Teil der Fläche ist dementsprechend bereits versiegelt.

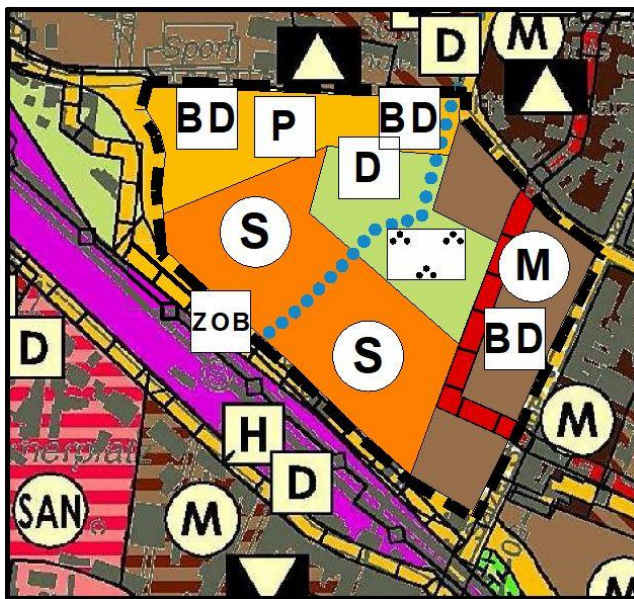


Abb. 2: 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schönebeck (Elbe), Fassung zur Genehmigung 01/2025.

### **3.3.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets soll äußerlich über die Söker Straße bzw. die Tischlerstraße erfolgen. Innerhalb des Geltungsbereichs sollen verschiedene Wegeverbindungen für den motorisierten und nicht-motorisierten Verkehr geschaffen werden, die jedoch bis auf den örtlichen Hauptweg zur Anbindung an die Altstadt, welcher zwischen den beiden Sonderbauflächen hindurchgeführt wird, auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht dargestellt werden. Eine direkte Anbindung an den Schönebecker Hauptbahnhof unter Einbeziehung der Planungen der Deutschen Bahn (sh. Kap. 2.2.2) komplettiert die Verknüpfung verschiedener Verkehrsarten.

### **3.3.2 Medientechnische Erschließung**

Die konkrete Erschließungsplanung für Wasser, Strom, Wärme Telekommunikation und Abfall wird ebenso wie die Einhaltung der technischen Vorschriften und der Vorgaben im Falle von Bau- bzw. Pflanzmaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes, etwaige Konflikte sowie ggf. die Beantragung zusätzlicher Versorgung mit dem jeweiligen Ver- oder Entsorger im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“ abgestimmt.

#### Erneuerbare Energien und Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen auf die Nutzung erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung zu achten. Diese Regelung wurde in den vergangenen Jahren durch diverse Regelungen und Gesetze, wie das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), konkretisiert und fortgeschrieben. Die Umsetzung geschieht durch Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“ und nicht auf der Flächennutzungsplanebene.

## **4 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit**

### **4.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit**

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen und eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung.

Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen. I.R.d. Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter und umweltrelevanten Belange zu ermitteln. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Sie sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung ist vollständig im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuwickeln.

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, von der Gemeinde zu überwachen, um unvorhersehbare Auswirkungen zu ermitteln und ggf. durch geeignete Maßnahmen eingreifen zu können (Monitoring).

Als Bekanntgebenvorschrift ist nach § 10 BauGB in einer zusammenfassenden Erklärung darzulegen, wie die Umweltbelange in der Planung und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden sind.

Dies ist sowohl auf die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) als auch auf die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) anzuwenden.

#### Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Da es sich bei dem Flächennutzungsplan um einen vorbereitenden Bauleitplan handelt, dessen Vollzug die nachgeordnete verbindliche Bauleitplanung oder Projektplanung voraussetzt, bleibt die Umweltprüfung auf die Rahmensetzungen beschränkt, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung getroffen werden. Diese bestehen im Wesentlichen aus Standortzuweisungen für Bau- und sonstige Flächen bzw. für Vorhaben. Auf der nachgeordneten verbindlichen Planungsebene erfolgen dann konkrete umweltbezogene Festsetzungen unter Einbeziehung der Ergebnisse von Fachgutachten, die aufgrund der Inhalte und Zielstellungen der Flächennutzungsplanung auf dieser vorbereitenden Planungsebene nicht getroffen werden können.

Zur Vermeidung von Doppeluntersuchungen und zur Effektivierung von Verfahren enthält das BauGB das Prinzip der Abschichtung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Das trifft sowohl dann zu, wenn eine Umweltprüfung in einem in der Planungshierarchie übergeordneten Verfahren bereits durchgeführt worden ist, aber umgekehrt auch dann, wenn Ergebnisse bereits durchgeführter Umweltprüfungen nachgeordneter Verfahren (z.B. laufende oder bereits rechtskräftige Bebauungspläne) für den Flächennutzungsplan herangezogen werden können.

Im Sinne der Vermeidung von Beeinträchtigungen schützenswerter Bebauung und Nutzungen im Umfeld sind auf der verbindlichen Planungsebene die entsprechenden weiteren Nachweise zu erbringen bzw. Gutachten vorzulegen (z.B. Eingriffsregelung, Artenschutz, Emissionen).

Für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schönebeck (Elbe) wurde ein Umweltbericht nach den Vorgaben des BauGB erarbeitet (sh. Anlage 1). Hiernach sind Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Umweltverträglichkeit zu erwarten, die jedoch auf der verbindlichen Planungsebene gelöst werden können. Aufgrund dessen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“ und die 3. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren vorgenommen wird, werden die detaillierten Aussagen im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

## **4.2 Eingriffsregelung und Artenschutz**

Mit dem Vorhaben sind zumindest in Teilbereichen Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden. Aufgrund dessen wird im Bebauungsplanverfahren die Eingriffsregelung entsprechend der §§ 14 bis 17 BNatSchG abgearbeitet. Für die Bilanzierung wird das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt verwendet. Die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden in der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“ erarbeitet und im Bebauungsplan festgesetzt.

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 gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG handeln. Aber auch streng geschützte Arten gem. § 7 Abs.2 Nr. 14 BNatSchG können nicht ausgeschlossen werden. Während das Plangebiet keine bzw. keine nachgewiesene Lebensraumeignung für Feldhamster und Amphibien aufweist, sind festgestellte Vorkommen der Brutvögel und Kriechtiere im Ergebnis der Revierkartierung näher zu betrachten. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde zu diesen Arten ein Artenschutzfachbeitrag erstellt aus dem hervorgeht, dass nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten ist, dass der Plan infolge des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vollzugsunfähig werden könnte.

## **5 Auswirkungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans**

### **5.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Situation**

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ermöglicht die Aufstellung des Bebauungsplans, mit welchem ein verbindlicher Rahmen für die städtebauliche Ordnung gesetzt wird. Die Bauleitplanung ist ein Steuerungsinstrument, welches zur Konfliktlösung die Grundlage für baurechtliche Entscheidungen setzt. Der Flächennutzungsplan gibt die Art der baulichen Nutzung (Baufläche) vor, auf deren Grundlage im Bebauungsplan die entsprechenden Baugebiete festgesetzt werden können. Zudem wird eine weitere Entwicklung in den Außenbereich vermieden.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Zentrum der Stadt Schönebeck (Elbe) Flächen für ein neues Quartier mit unterschiedlicher Nutzung ausgewiesen, welches als „Tor zur Altstadt“ fungieren soll (sh. Kap. 3.3). Die vorliegende Planung trägt den übergeordneten Zielen und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung Rechnung (sh. Kap. 2.1). Insgesamt fügt sich die 3. Änderung in die Grundzüge der Flächennutzungsplanung für die Stadt Schönebeck (Elbe) ein.

### **5.2 Immissionsschutz**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

#### Vorbelastungen im Planungsraum

Bestehende oder geplante Immissionen, die von außerhalb auf ein Gebiet einwirken, können sowohl von gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen als auch von Straßen- oder Schienenverkehr ausgehen. Darüber hinaus kann auch Freizeitlärm Immissionsbelästigungen verursachen.

Bei der Ausweisung schutzbedürftiger Nutzungen, z.B. Wohnen, sind bei ggf. benachbarten Emittenten deren Emissionen gemäß dem genehmigten Betriebszustand zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans darf es nicht zu Einschränkungen bestehender zulässiger Nutzungen kommen.

Durch den Eisenbahnbetrieb auf der benachbarten Bahnstrecke und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbes. Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

#### Anwendung auf die vorliegende Planung

Im Rahmen der Änderung eines Flächennutzungsplanes können keine weitergehenden Aussagen zum Immissionsschutz getroffen und keine Schutzmaßnahmen festgesetzt werden. Erst im Rahmen der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans bzw. weiterer nachgeordneter Planungen werden, ggf. unter Berücksichtigung schalltechnischer Gutachten, die Gewährleistung gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen tiefergehend geprüft und Festsetzungen getroffen.

Gleiches gilt für die von den beplanten Änderungsflächen ausgehenden Emissionen. Eine Belastung umliegender Bauflächen ist auch aufgrund der noch nicht feststehenden Bebauung nicht abzusehen.

### **5.3 Denkmalschutz**

#### Bau- und Kunstdenkmale

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans befindet sich die Fläche des historischen Friedhofs Tischlerstraße, welcher als Baudenkmal unter Denkmalschutz steht (Obj.-Nr. 09461030). Es existiert ein Denkmalerhaltungskonzept, welches im Rahmen des Ausbaus der Söker Straße (sh. Kap. 2.2.2) erarbeitet wurde.

Mit Umsetzung der Planung können voraussichtlich nicht alle Teile des Denkmals erhalten werden. Die Fläche des ehemaligen Friedhofs soll überplant werden. Hierbei soll sich an der Verlegung von Denkmälern und Denkmalresten im Rahmen des Ausbaus der Söker Straße und dem dazugehörigen Denkmalerhaltungskonzept<sup>7</sup> orientiert werden. Auch wenn Denkmalteile im Geltungsbereich abgebaut, erhalten und an anderer Stelle wiedererrichtet werden sollen, so geht mit den Planungen eine Zerstörung des Gesamtkulturdenkmals einher. Diese Zerstörung bedarf gem. § 14 Abs. 10 DSchG LSA einer denkmalrechtlichen Genehmigung.<sup>8</sup>

#### Archäologische Denkmale

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich gemäß des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (2017) folgende zeichnerisch dargestellte Fundstellen von Bodendenkmalen:

- Nr. 89: Körpergräberfeld – Jungsteinzeit
- Nr. 93: Körpergräberfeld – undatiert
- Nr. 94: Einzelfund – Jungsteinzeit

Darüber hinaus befindet sich Bereiche entlang der Salzer Straße innerhalb des Geltungsbereichs des archäologischen Flächendenkmals „Historische Altstadt“. Es ist damit zu rechnen, dass bei einer Tiefe von 0,5 m archäologische Funde oder Bodenfunde berührt werden.<sup>9</sup>

Weitere im Rahmen der 3. Änderung auf dem Flächennutzungsplan zu verzeichnende Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Es wird auf die Vorgaben des DenkmSchG LSA hingewiesen. Insbesondere ist im Rahmen der geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

- Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
- Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird über die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen - Anhalt entschieden.

## **5.4 Boden und Fläche**

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei allen Planungen sind zur Sicherung des Schutzgutes Boden die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Die wesentliche Auswirkung des Bebauungsplans auf Boden und Fläche ist eine umfassende Teilversegelung von Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, welcher mit verschiedenen Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans begegnet wird.

## **5.5 Auswirkungen auf die Gesamtplanung**

Es sind keine negativen Auswirkungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schönebeck (Elbe) auf die Gesamtplanung und auf den nachgeordneten Planungsebenen zu erwarten.

---

<sup>7</sup> Anbindungsstraße der östl. Gewerbegebiete der Stadt Schönebeck/Elbe, ehemaliger Stadtfriedhof, Tischlerstraße: Erhaltungskonzept (2009)

<sup>8</sup> Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 23.07.2024 zum Vorentwurf

<sup>9</sup> Flächennutzungsplans Schönebeck (Elbe) 2017: S. 243.

## 6 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans übt die Stadt Schönebeck (Elbe) aus.

Zur Absicherung der Finanzierung wird zwischen dem Investor und der Stadt Schönebeck (Elbe) ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB für die Planaufstellung und die Durchführung des Bauleitplanverfahrens für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“ und für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans geschlossen.

## 7 Flächenbilanz

	Flächen FNP (2017) in ha	Anteil in %	Flächen 3. Änderung FNP (2024) in ha	Anteil in %
<b>Gemischte Bauflächen</b>	<b>2,28</b>	<b>35,29</b>	<b>1,79</b>	<b>27,71</b>
<b>Sonderbauflächen</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>2,23</b>	<b>34,52</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,75</b>	<b>11,61</b>	<b>1,42</b>	<b>21,98</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>3,43</b>	<b>53,10</b>	<b>1,02</b>	<b>15,79</b>
<b>Plangebiet Gesamt [ha]</b>	<b>6,46</b>		<b>6,46</b>	
<b>Plangebiet Gesamt [%]</b>		<b>100</b>		<b>100</b>