

Verbandsgemeinde Saale-Wipper Eingang am 07. SEP. 2023		
gesehen	weiter an	Bemerkung



13. SEP. 2023

Salzlandkreis 06400 Bernburg (Saale)

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

Verbandsgemeinde Saale-Wipper
für die Gemeinde Ilberstedt
Platz der Freundschaft 1
39439 Güsten

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 10.07.2023
Unser Zeichen: 61.72.02/10_7_VE_06-23
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 684-1881/684-2828
E-Mail: colemke@kreis-slk.de

Datum: 09.09.2023

**Bauleitplanung der Verbandsgemeinde Saale-Wipper für die Gemeinde Ilberstedt
Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Ilberstedt-Ost“
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).

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

² Landesentwicklungsgesetz vom 1. Juli 2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)

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

2. Planungsgrundsätze, Planungsgebot und Verhältnis zum Flächennutzungsplan

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.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets "Bernburg-West" auf Flächen der Gemeinde Ilberstedt zwischen der A 14 und der Grenze des Gebietes der Stadt Bernburg (Saale). Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Planentwurfes setzt sich aus zwei getrennt liegenden Teilflächen zusammen und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 25 ha.

Mangels einer zentralörtlichen Funktionszuweisung für die Gemeinde Ilberstedt ist lediglich die Ausweisung von neuen Bauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Insbesondere in Anbetracht der weiteren ausgewiesenen Gewerbebauflächen der Verbandsgemeinde (VerbG) Saale-Wipper, in denen bereits großflächig Baurecht für Gewerbeflächen geschaffen wurde, sollte eine zeitgemäße Bedarfsermittlung erfolgen, die aufzeigt, welcher gewerbliche Bauflächenbedarf sich derzeit und prognostisch für die VerbG Saale-Wipper ergibt. Sofern durch diese Planung teilweise zentralörtliche Funktionen durch die VerbG Saale-Wipper übernommen werden, ist dies in der Begründung ausführlich darzulegen.

Die VerbG Saale-Wipper verfügt noch nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet. Gemäß § 204 Abs. 2 BauGB gelten die wirksamen Flächennutzungspläne der Gemeinden als Teilflächennutzungspläne (TFNP) fort, sofern Gemeinden in ihrem Gebiet oder Bestand geändert werden. Entsprechend beruhen die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Ilberstedt auf dem wirksamen TFNP aus dem Jahr 1999. Der TFNP weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB aus. Damit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gerecht zu werden, ist der wirksame TFNP der Gemeinde Ilberstedt im Parallelverfahren zu ändern.

Am 13.07.2010 wurde der Beschluss zur Aufstellung des gesamtgemeindlichen FNP der VerbG Saale-Wipper gefasst. Der Vorentwurf hierzu lag dem Salzlandkreis im Jahr 2014 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme vor. In dem Vorentwurf (Stand 2014) ist der Geltungsbereich der vorliegenden Planung als gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO⁴ dargestellt. Seither scheint das Aufstellungsverfahren des gesamtgemeindlichen FNP der VerbG Saale-Wipper nicht weiter voranzuschreiten. Es ist derzeit nicht absehbar, wann der gesamtgemeindliche FNP der VerbG Saale-Wipper Rechtswirksamkeit erlangen wird. Daher ist es notwendig, den fortgeltenden wirksamen TFNP der Gemeinde Ilberstedt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 zu ändern, weil dies zum gegenwärtigen Stand der o.g. Bauleitplanungen neben der Einhaltung des Entwicklungsgebotes auch für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

Der Bebauungsplan soll im zweistufigen Normalverfahren nach § 8 BauGB aufgestellt werden.

⁴ 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

Grundsätzlich ist anzumerken, dass der TFNP der Gemeinde Ilberstedt seinen normativen Geltungszeitraum (10 – 15 Jahre) deutlich überschritten hat und an die stattgefundene tatsächliche Siedlungsentwicklung (Wohnen und Gewerbe/Industrie) anzupassen ist. Insofern sollte das Aufstellungsverfahren des gesamtgemeindliche FNP der VerbG Saale-Wipper zeitnah fortgeführt werden.

Des Weiteren wird wiederholt darauf hingewiesen, dass die rechtswirksamen Flächennutzungspläne, die rechtskräftigen Bebauungspläne, die vorhabenbezogenen Bebauungspläne, die bestehenden Vorhaben- und Erschließungspläne sowie die rechtskräftigen Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB noch immer nicht auf der Homepage der Verbandsgemeinde Saale-Wipper eingestellt sind. Mit dem Inkrafttreten des BauGB 2017 ist die Bereitstellung dieser Pläne gemäß § 10a Abs. 2 BauGB eine Sollvorschrift und sollte schnellstmöglich umgesetzt werden. Der Zugang dieser Pläne soll für die Öffentlichkeit und auch besonders für potentielle Investoren eine gute Möglichkeit bieten, Informationen zu bestehenden Standortkapazitäten zu erlangen.

3. Planunterlagen

3.1 Planteil A – Planzeichnung und Planzeichenerklärung

Die vorgelegte Planzeichnung entspricht grundsätzlich den Vorschriften der PlanZV⁵. Der gewählte Maßstab lässt eine gute Lesbarkeit zu.

Die verwendete Kartengrundlage ist hinsichtlich der Vervielfältigungserlaubnisnummer des Urhebers (üblicherweise das Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LVerGeo)) zu ergänzen.

Hinsichtlich der Überlagerungen der Geltungsbereiche des vorliegenden Planentwurfes und des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 62 der Stadt Bernburg (Saale) im nordöstlichen Bereich des Flurstückes 1226 (Gemarkung Ilberstedt, Flur 1) wird auf den Grundsatz der Posteriorität verwiesen. Denn grundsätzlich gilt für das Verhältnis gleichrangiger Rechtsnormen zueinander das Prinzip der Posteriorität. Hiernach wird das frühere Recht durch späteres Recht aufgehoben oder abgeändert. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines Gebietes können stets nur in einem einzigen rechtswirksamen Bebauungsplan enthalten sein. Kommt es zu einer Überlagerung eines früheren Bebauungsplans durch einen neuen, so gilt der Grundsatz der Posteriorität. Dennoch wird empfohlen, diesen Sachverhalt in Abstimmung mit der Stadt Bernburg (Saale) als Planungsträger des Bebauungsplanes Nr. 62 zu klären. Gleiches gilt für die Überlagerung der Geltungsbereiche des vorliegenden Planentwurfes und des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 57 der Stadt Bernburg (Saale) im östlichen Bereich des Flurstückes 1168 (Gemarkung Ilberstedt, Flur 1).

Das in der Planzeichenerklärung dargestellte Planzeichen für die Flurstücksgrenzen stimmt nicht mit den Darstellungen in der Planzeichnung überein. Die ist entsprechend anzupassen.

In der Planzeichnung ist das verwendete Planzeichen für den Verlauf der Flurgrenze nur schwer zu erkennen. Es wird empfohlen dieses maßstäblich (ggf. auch farblich) anzupassen, so dass die Flurgrenze eindeutig erkennbar ist. Dies trifft auch für die Darstellung der Gemeindegrenze zu. Das verwendete Planzeichen für den Verlauf der Gemeindegrenze sollte in der Planzeichnung ebenfalls überarbeitet werden, so dass es maßstäblich eindeutig erkennbar ist. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, in der Planzeichenerklärung für die Gemeindegrenze als Erläuterung auch die Gemarkungsgrenze zu ergänzen (z.B. Gemeindegrenze/Gemarkungsgrenze).

⁵ 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

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Emissionskontingente in den Industriegebieten wird Bezug genommen auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.02.2021 (4 CN 5/19). Demnach ist die Lärmemissionskontingentierung eines Industriegebiets von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur gedeckt, wenn ein Teilgebiet von einer Emissionsbeschränkung ausgenommen wird. Gleiches gilt bei der gebietsübergreifenden Gliederung mit einem anderen Industriegebiet. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Industriegebiets nach § 9 Abs. 1 BauNVO muss demnach gewahrt bleiben. In dem vorliegenden Planentwurf wurde bei der Festsetzung der Emissionskontingente kein Teilgebiet von einer Emissionsbeschränkung ausgenommen. In einem Fachbeitrag in der NVwZ 2022⁶ wird für Industriegebiete ohne Emissionsbegrenzung ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 65 dB (A)/m² ansetzt. Somit unterschreiten die festgesetzten Schallleistungspegel nachts mit 60 dB(A) je m² (in dem GI 1) die angeratenen 65 dB (A)/m². Insofern ist zu prüfen, ob die festgesetzten Schallleistungspegel ausreichend sind, um alle im Industriegebiet zulässigen Nutzungen im Sinne der Typisierung zu ermöglichen. Gegebenenfalls ist die Planung diesbezüglich den aktuellen gesetzlichen Vorgaben entsprechend anzupassen.

3.2 Planteil B – Textliche Festsetzungen

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

TF 4

In der textlichen Festsetzung Nr. 4 (Planteil B) werden Regelungen zum Niederschlagswasser unter Bezugnahme auf das nicht öffentliche DWA Regelwerk getroffen. Zum derzeitigen Verfahrensstand des Planentwurfes fehlt auf der Planzeichnung als zukünftige Planurkunde der Hinweis, wo das dort in Bezug genommene technische Regelwerk (in TF 4: „ATV DVWK-Arbeitsblatt 138“) eingesehen werden kann. In diesem Zusammenhang wird auf das Urteil des BVerwG, Beschl. v. 18.8.2016 – 4 BN 24/16 (OVG Münster) verwiesen, wonach den rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung eines Bebauungsplans nicht genügt ist, wenn dessen textliche Festsetzungen auf eine nicht öffentlich zugängliche DIN-Vorschrift Bezug nehmen, aber weder die Bekanntmachung noch die Planurkunde auf die Möglichkeit der Einsichtnahme bei der Verwaltungsstelle hinweist, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Auf der Planurkunde ist der Hinweis anzubringen, wo die in den Planunterlagen genannten nicht öffentlichen Regelwerke eingesehen werden können. Ergänzend dazu wird empfohlen, auch in der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses darauf hinzuweisen, wo die in den Planunterlagen genannten nicht öffentlichen Regelwerke eingesehen werden können. Es wird empfohlen diese mit den Planunterlagen bei der Verwaltungsstelle zur Einsicht bereit zu halten und aktenkundig zu dokumentieren, welche Unterlagen ausliegen bzw. ausgelegt haben.

Hinsichtlich der Bezeichnung des Regelwerkes wird empfohlen zu prüfen, das die Bezeichnung des Regelwerkes aktuell ist. Die in der TF 4 genannte Bezeichnung ist offensichtlich veraltet. Die Bezeichnung des Regelwerkes ist entsprechend der aktuellen Ausgabe zu aktualisieren.

3.3 Verfahrensvermerke

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

3.4 Begründung

In der Begründung auf S. 5 sowie auf S. 15 wird auf den in Aufstellung befindlichen gesamtgemeindlichen FNP der Verbandsgemeinde Saale-Wipper verwiesen und es wird ausgeführt, dass der „... Bebauungsplan ... im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Verbands-

⁶ Menke: Festsetzung von Emissionskontingenten für Lärm in Gewerbe- und Industriegebieten nach §§ 8, 9 BauNVO (NVwZ 2022, S. 446)

gemeinde Saale-Wipper aufgestellt werden..." soll. Bezugnehmend auf den Vorentwurf der „2. Änderung des FNP Ilberstedt“, welcher dem Salzlandkreis zeitgleich zu der hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorlag, ist in der Begründung eindeutig klarzustellen, dass der Bebauungsplan Nr. 7 im Parallelverfahren mit dem rechtswirksamen TFNP Ilberstedt aufgestellt wird. Die Begründung ist diesbezüglich zu konkretisieren und entsprechend anzupassen. Diesbezüglich wird auch auf die Ausführungen zum rechtswirksamen TFNP Ilberstedt und zum in Aufstellung befindlichen gesamtgemeindlichen FNP der Verbandsgemeinde Saale-Wipper unter Punkt 2 dieser Stellungnahme verwiesen.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß erfolgt in der Planzeichnung mit OK 135 m unter Angabe der Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN). Bezugnehmend auf die im Plangebiet dargestellten absoluten Höhenangaben im Plangebiet werden durch die Höhenfestsetzung (OK 135 m ü. NHN) relative Höhen der baulichen Anlagen von 47 m bis 53 m ermöglicht. Dies widerspricht den Ausführungen unter Punkt 5.2 auf S. 21 der Begründung, dass die relative Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante (OK) 30,0 m betragen soll. Dieser Widerspruch ist zu beseitigen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass lediglich in dem Bereich des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 57, der an das Baugebiet GI1 anschließt, eine vergleichbare Höhenfestsetzung mit OK 135 m ü. NHN getroffen wurde. In dem Bereich des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 57, der an das Baugebiet GI2 anschließt, wurde eine Höhe von OK 108 m ü. NHN festgesetzt (was einer relativen Höhe von etwa 20 m bis 25 m entspricht) und in dem Bereich der östlich angrenzenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62, der an das Baugebiet GI3 anschließt, wurde eine Höhe von OK 125 m ü. HN festgesetzt (was einer relativen Höhe von etwa 42 m entspricht). In Anbetracht der Höhenfestsetzungen der unmittelbar angrenzenden Bebauungspläne sollte die Erforderlichkeit der städtebaulich gewünschten Höhen für den vorliegenden Planentwurf nachgewiesen werden. In diesem Zusammenhang sollte ebenfalls eine Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild durch die geplanten Höhenfestsetzungen erfolgen. Die Begründung ist diesbezüglich zu überarbeiten.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass das Normalhöhennull (NHN) die Bezeichnung der Bezugsfläche für die Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel in Deutschland ist. Die Bezugsfläche wird durch die Festlegung der Höhe eines oder mehrerer Höhenfestpunkte realisiert. Sowohl Höhen im Deutschen Haupthöhennetz 1992 (DHHN92) als auch die aktuell gültigen Höhen im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) tragen als Kurzbezeichnung „Höhe über NHN“. Das NHN bezeichnet also nur das Höhenreferenzsystem, für die eindeutige Beschreibung einer Höhe muss auch der Bezugsrahmen angegeben werden, z. B. für die aktuell gültigen Höhen: „Höhe über NHN im DHHN2016“. Die Abkürzung „DHHN“ bezeichnet das „Deutsche Haupthöhennetz“ als einheitliches Höhenbezugssystem in Deutschland. Das derzeit gültige Höhensystem in Deutschland ist das DHHN2016. Es wird empfohlen, die Höhenangaben hinsichtlich des Bezugsrahmens zu konkretisieren.

Auf S. 24 unter 5.4 der Begründung wird auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 der Stadt Bernburg (Saale) verwiesen. Entsprechend den Unterlagen des Salzlandkreises trat dieser Änderungsbebauungsplan der Stadt Bernburg (Saale) am 26.06.2023 in Kraft. Die Begründung ist diesbezüglich entsprechend zu aktualisieren.

Die unter Punkt 7 auf S. 53 bis 54 genannte nachrichtliche Übernahme des gesetzlich geschützten Biotops unter „Naturschutz“ ist weder auf der Planzeichnung (Planteil A) noch im Textteil (Planteil B) aufgeführt. Es wird empfohlen, die nachrichtliche Übernahme im Planteil B der Planurkunde darzulegen (ggf. gegliedert unter: „III Nachrichtliche Übernahmen“).

Die auf den Seiten 87 bis 88 der Begründung genannten Rechtsgrundlagen sind auf Aktualität zu prüfen.

4. Weitere Hinweise

Das Plangebiet liegt im Verfahrensgebiet des Flurbereinigungsverfahrens nach § 87 FlurbG⁷ mit dem Verfahrensnamen „Bernburg A14“ und der Verfahrensnummer BBG087. Als zuständige Flurbereinigungsbehörde ist das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt (Kühnauer Straße 161, 06846 Dessau-Roßlau) des Landes Sachsen-Anhalt zu beteiligen.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Bergwerkseigentum Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde, Rohstoff: Salz/Sole, Inhaber: K+S Minerals and Agriculture GmbH. Unter Punkt 6 der vorliegenden Begründung (S. 53) wird das o.g. angeführt. Die Ausführung, dass hier kein Abbau stattfindet und künftig auch nicht vorgesehen ist, ist nicht korrekt. Untertägig erfolgt ein Abbau von Steinsalz. Ob dieser nun unterhalb des Plangebietes erfolgt oder noch erfolgen soll, wäre mit dem Inhaber und dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt abzuklären. Im Ergebnis dessen ist gegebenenfalls vom künftigen Bauherrn die Anpassungspflicht gem. § 110 BBergG⁸ zu beachten. Zusätzlich liegt das Vorhaben in einem Bergschadensgebiet des untertägigen Salzabbaus. Es ist das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, An der Fliederwegkaserne 13 in 06130 Halle (Saale) zu beteiligen.

Aus Sicht der **unteren Naturschutzbehörde** werden zum vorliegenden Planentwurf Bedenken geäußert. Die Bedenken richten sich insbesondere gegen den abschnittsweisen Ausbau des Rathmannsdorfer Weges in der Gemarkung Ilberstedt als Erschließungsstraße.

Begründend wird ausgeführt, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes aus 2 Teilflächen besteht und eine Fläche von etwa 25 ha umfasst. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um bisherige Ackerflächen. In der Mitte der nördlichen Teilfläche liegt der Rathmannsdorfer Weg. Im westlichen und südlichen Randbereich des Weges liegen Flächen mit Pflanzmaßnahmen an, die im Zusammenhang mit dem Neubau der BAB A 14 und dem hierzu erfolgten Flurbereinigungsverfahren planfestgestellt worden sind. Weiterhin befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes ein gesetzlich geschütztes Biotop, gemäß § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG⁹ i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 NatSchG LSA¹⁰ sowie ein geschützter Landschaftsbestandteil, gemäß § 29 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 21 NatSchG LSA. Bei dem gesetzlich geschützten Biotop handelt es sich um neun Abschnitte einer Hecke nördlich und südlich des Rathmannsdorfer Weges sowie um eine einseitige Baumreihe am Rathmannsdorfer Weg. Mit dem geplanten abschnittsweisen Ausbau des Rathmannsdorfer Weges als Erschließungsstraße werden naturschutzrechtliche Eingriffe in den planfestgestellten Baum- und Strauchbestand am Weg vorgenommen. Weiterhin werden bei Umsetzung des Bebauungsplanes mehrere Abschnitte der Strauchhecke (gesetzlich geschütztes Biotop) entfernt. Insgesamt werden 146 m Strauchhecke und 9 m Strauch-Baum-Hecke entfernt.

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können, verboten. Der Eingriff in den Biotopbestand

⁷ Flurbereinigungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794) geändert worden ist

⁸ Bundesberggesetz vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

⁹ Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

¹⁰ Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)

ist zu vermeiden. Es ist nach alternativen Möglichkeiten zur Erschließung des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes zu suchen. Möglicherweise durch die Verlängerung der Claude-Breda-Straße und der Weststraße in der Gemarkung Bernburg.

Bezugnehmend auf den Artenschutzfachbeitrag wird darauf hingewiesen, dass der Untersuchungsumfang des Artenschutzfachbeitrages (noch nicht vorliegend) mit dem Planungsbüro BAUMEISTER und der unteren Naturschutzbehörde im Sommer 2022, noch vor Aufstellung des Vorentwurfs, vorabgestimmt wurde. Der Artenschutzfachbeitrag wird bei Vorlage der Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet Ilberstedt-Ost“ mit eingereicht.

Zu Punkt 9.5 (Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) der Begründung wird angemerkt, dass sich in einer Entfernung von etwa 490 m zur südlichen Teilfläche des Bebauungsplanes das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippa“ (Code: DE 4235 301) befindet. Mit diesem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich in der Umgebung des Geltungsbereiches ein Gebiet im Sinne von § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG. Für das FFH-Gebiet „Wipper unterhalb Wippa“ besteht ein striktes Verschlechterungsverbot. Bei der Wahl der zukünftigen Gewerbe- und Industriebetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 ist diesem Umstand Rechnung zu tragen.

Die **untere Bodenschutzbehörde** führt aus, dass durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes primär und in erheblichem Maße das Schutzgut Boden betroffen ist. Es erfolgt eine Flächeninanspruchnahme und somit eine Flächenversiegelung von insgesamt ca. 24 ha intensiv genutzter Ackerflächen. Die natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG¹¹ werden unwiederbringlich zerstört. Es kommt damit zum Totalverlust hochwertiger Böden. Böden stellen eine bedeutende und in Zukunft nicht vermehrbare Georessource dar. Boden ist als Bestandteil des Naturhaushaltes gleichwertig neben allen anderen Schutzgütern zu beachten. Gemäß Naturschutzrecht ist bei der Planung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen grundsätzlich ein funktionaler und (weitestgehend) räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zu gewährleisten. Funktionaler Zusammenhang bedeutet für das Schutzgut Boden, verloren gegangene Bodenfunktionen gleichwertig zu ersetzen. Mit Bodenverlust geht auch zunehmend die Grundlage für Artenschutz und Biodiversität verloren. Als Ausgleich für den Verlust des Bodens infolge Versiegelung sollten bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen an anderen Orten (z. B. Entsiegelung anthropogen belasteter Standorte) erbracht werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sollten ausführlich untersucht und bewertet werden. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen zum Schutzgut Boden sind mit der unteren Bodenschutzbehörde in Verbindung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die **untere Immissionsschutzbehörde** teilt mit, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht der Vorentwurf des Bebauungsplans nicht beurteilt werden kann. Laut vorliegender Begründung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Ob und inwieweit das unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten ausreichend ist, kann nicht beurteilt werden, da die schalltechnische Untersuchung den Antragsunterlagen nicht beilag.

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

Hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung (Zentrale Entsorgungslösung) hat jeweils ein Anschluss an das öffentliche Kanalsystem zu erfolgen. Die Anschlussbedingungen für Schmutzwasser sind durch den jeweiligen Bauherren mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu regeln. Hierzu ist im Vorfeld der Maßnahme beim zuständigen Zweckverband ein Entwässerungsantrag zu stellen.

¹¹ 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

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert oder verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden (§ 55 WHG¹²). Die Benutzung eines Gewässers (Oberflächen- oder Grundwasser) ist gemäß § 10 i.V.m. §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtig. Die Benutzung eines Gewässers umfasst unter anderem auch das gezielte Versickern von Niederschlagswasser über technische Anlagen. Sollte eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über technische Anlagen (Rigolen, Versickerungsmulden, Versickerungsschächte etc.) geplant 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.

Generell wird darauf hingewiesen, dass das Regenwassermanagement heute gleichzeitig mehrere Ziele verfolgt. 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 muss auf ein Mindestmaß reduziert werden. Wo es möglich ist, sollten Grünflächen angelegt oder wasserdurchlässige Materialien als Alternative zur absoluten Versiegelung genutzt werden.

Der **Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises (KWB)** führt als Baulastträger der Kreisstraßen aus, dass die Kreisstraße K1374 in der Ortslage Ilberstedt entlang dem o.g. Vorhaben verläuft. Sollte die Kreisstraße durch das Bauvorhaben tangiert werden, so ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen) vor Baubeginn ein Antrag beim Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises als Straßenbaulastträger einzureichen.

In Bezug auf die Abfallentsorgung weist der KWB darauf hin, 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 114-601¹³ i.V.m. RAST 06¹⁴ Bild 58 ein Wendehammer 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.

Durch den **Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst** werden zum Planentwurf folgende Hinweise gegeben:

Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper ist als Träger der Freiwilligen Feuerwehr Saale-Wipper nach § 2 BrSchG¹⁵ zuständig für den Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Bereich. Dazu ist auch insbesondere die Einhaltung des Zeitkriteriums nach § 2 Abs. 2 BrSchG durch die örtlich zuständige Feuerwehr zu gewährleisten. Gemäß den geplanten Festsetzungen der Bauweise und um gemäß

¹² Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

¹³ Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung e.V. (Herausgeber): DGUV Regel 114-601 Branche Abfallwirtschaft, Teil I: Abfallsammlung. Berlin 2016

¹⁴ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (Herausgeber): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen. Köln 2007

¹⁵ Brandschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juni 2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. März 2020 (GVBl. LSA S. 108)

Industriebaurichtlinie Brandabschnitte von mehr als 4000 m² errichten zu können, ist der Löschwasserbedarf von 192 m³/h für 2 Stunden sicherzustellen.

Der **Fachdienst Gesundheit** hat die vorliegenden Entwurfsunterlagen gemäß § 6 GDG LSA¹⁶ einer Gesundheitsverträglichkeitsprüfung unterzogen. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes werden folgende Hinweise gegeben:

Neu verlegte Trinkwasserleitungen sind entsprechend § 11 Abs. 1 und Abs. 2 TrinkwV¹⁷ in Verbindung mit § 38 IfSG¹⁸ beim Fachdienst Gesundheit des Salzlandkreises spätestens 4 Wochen vor Inbetriebnahme des Objektes anzuzeigen.

Die Prüfung auf **Kampfmittelverdachtsflächen** im Geltungsbereich der o.g. Planung hat ergeben, dass im Plangebiet entsprechend der mir zur Verfügung stehenden Kampfmittelbelastungskarte (Stand 2022) eine kampfmittelbelastete Fläche ausgewiesen ist. Diese Fläche ragt teilweise im Norden der Flurstücke 129, 130, 131 und 132 in den Bereich des Bebauungsplanes (Bodenkämpfe) hinein. Hier ist bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten mit dem Auffinden von blindgegangener Munition zu rechnen. Aus diesem Grunde sollte bei der Planung von erdeingreifenden Baumaßnahmen langfristig eine Prüfung der betroffenen Flächen bei der Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt (PI ZD) beantragt werden. Die als Anlage aufgeführten Unterlagen senden Sie mir bitte in dreifacher Ausfertigung (schriftlich in Papierform) zu. Nach Eingang der Unterlagen werden diese dann an die PI ZD weitergeleitet. Die Bearbeitung der Unterlagen kann einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen (ca. 3-4 Monate). Bitte planen Sie dies in die Vorbereitung Ihrer Maßnahmen mit ein.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, 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 Abfallbehörde** sowie die **untere Bauaufsichtsbehörde** äußern keine weiteren Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Wechselberger
Fachdienstleiter

Anlage

¹⁶ Gesundheitsdienstgesetz vom 21. November 1997 (GVBl. LSA S. 1023), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. März 2021 (GVBl. LSA S. 94)

¹⁷ Trinkwasserverordnung vom 20. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 159)

¹⁸ Infektionsschutzgesetz vom 20. Juli 2000 (BGBl. I S. 1045), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 190) geändert worden ist

Anlage 1

Unterlagen zum Antrag zur Überprüfung einer Fläche auf Kampfmittelbelastung (in 3-facher Ausfertigung)

Angaben zu der zu prüfenden Fläche

- Angaben und korrekte Anschrift des Antragstellers und des Auftraggebers
- Konkrete Angaben zum Empfänger des Kostenbescheides
- Ansprechpartner und Telefonnummer (eventuell Handynummer)
- Lage des Bauvorhabens
 - Ort,
 - Ortsteil,
 - Postleitzahl,
 - Straße, Hausnummer,
- Liegenschaftsinformationen zum Bauvorhaben
 - Gemarkung,
 - Flur,
 - von der Maßnahme betroffene(s) Flurstück(e),
- Eigentümerinformationen
 - Benennung bzw. bei mehreren Flurstücken tabellarische Auflistung der Eigentümer der von der Baumaßnahme betroffenen Flurstücke
- Informationen zum Bauvorhaben
 - Art des Bauvorhabens (bspw. EFH, Garage, Anbau, Lagerhalle, Photovoltaikanlage, Biogasanlage, ...),
 - Bei Trassen (bspw. Leitungen, Straßen, Wege, ...) Angabe der Trassenbreite,
 - Geplante Bauweise (optional),
 - Gründungstiefe bzw. Art und Umfang des Erdeingriffs,
 - Kenntnis zu Auffüllungen und Altbebauung soweit bekannt,
- Schachtgenehmigungen der jeweiligen Versorgungsträger (vollständig) zum Beginn der Baumaßnahme vor Ort
- Arbeitskarten, Übersichtskarten, Topografische Karte, Stadtplan o. ä. im Maßstab 1:5 000 bis 1:25 000 mit Kennzeichnung des Bauvorhabens zur ersten Einordnung der betreffenden Fläche,
- Detailkarten, Flurkarte mit Kennzeichnung des(r) Flurstücks(e) des Bauvorhabens, Lageplan mit Flurstücksgrenzen, aus dem die Lage des geplanten Bauvorhabens auf dem(n) Flurstück(en) ersichtlich ist

Die Unterlagen senden Sie bitte an:

Salzlandkreis

41 FD Kreis- und Wirtschaftsentwicklung und Tourismus
06400 Bernburg (Saale)

Ansprechpartner: Herr Richardt

Tel.: 03471 684-1400,

E-Mail:

urichardt@kreis-slk.de