Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		Abwägungsvorschlag
1	Ministerium für Infrastruktur und Digitales LSA	

SACHSEN-ANHALT
Ministerium für
Infrastruktur und Digitales

Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt • Postfach 3653 • 39011 Magdeburg

Stadt Staßfurt
FD: Planung, Umwelt und
Liegenschaften
Postfach 1164
39401 Staßfurt

Stadt Staßfurt
Poststelle
06. Sep. 2022

06. SEP. 2022

Halle, 29.08.2022
Ihr Zeichen/Ihre Nachricht:

Mein Zeichen/
Meine Nachricht:
20221/31-01381.2
Bearbeitet von: Frau Krüger
Tel.:(0345) 6912 - 807

E-Mail-Adresse:
Christina.Krueger@sachsen-anhalt.de

Referat 24
Sicherung der
Landesentwicklung

Neustädter Passage 15
06122 Halle(Saale)

poststelle-mid@sachsen-anhalt.de
Internet:
https://www.mid.sachsen-anhalt.de

Bebauungsplan Nr. 33/96 Gewerbegebiet „Löderburger Straße“ (ehem. RFT-Gelände), 1. Änderung, Stadt Staßfurt, Salzlandkreis – Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes

hier: landesplanerische Abstimmung

Der obersten Landesentwicklungsbehörde ging am 20.07.2022 im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/96 Gewerbegebiet „Löderburger Straße“ (ehem. RFT-Gelände) der Stadt Staßfurt zu.

Ziel der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33/96 ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes zu schaffen. Zu ändernde Festsetzungen sind u. a. Art der baulichen Nutzung (Festsetzung MI), Ausschluss von Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten, Anpassung von Verkehrsflächen, Änderung von Baulinien/-grenzen, Anpassung von textlichen Festsetzungen. Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen wird unter Bezug auf § 13 (2)

Sachsen-Anhalt
#moderndenken

Landeshauptkasse
Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
IBAN
DE21 8100 0000 0081 0015 00
BIC MARKDEF1810

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		Abwägungsvorschlag
1	**Ministerium für Infrastruktur und Digitales LSA**	
Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA vom 23. April 2015) festgestellt, dass es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/96 Gewerbegebiet „Löderburger Straße“ (ehem. RFT-Gelände) der Stadt Staßfurt nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.		Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Ministerium für Infrastruktur und Digitales feststellt, dass es sich bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt und demzufolge keine landesplanerische Abstimmung erforderlich ist.
Gemäß § 2 (2) Nr. 10 LEntwG LSA obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.		Kenntnisnahme.
Mit diesem Schreiben wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.		Kenntnisnahme.
Hinweis zur Datensicherung Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung/Bekanntmachung des o. g. Bebauungsplanes durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretener Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.		Kenntnisnahme und Beachtung.
Im Auftrag Krüger Krüger		
Verfügung 2. RPG Magdeburg per E-Mail z. K. 3. Salzlandkreis per E-Mail z. K. 4. MID, Ref. 24 z. d. A.		

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		Abwägungsvorschlag
2	**Landesverwaltungsamt**	
Gesendet: Dienstag, 2. August 2022 14:41 **An:** Albrecht, Petra **Betreff:** 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33/96 Gewerbegebiet "Löderburger Straße" (ehem. RFT-Gelände) in Staßfurt Sehr geehrte Frau Albrecht, hiermit übersende ich Ihnen die Stellungnahme des Referates 407 zu dem o. g. Bebauungsplan: Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die 1. Änderung des hier benannten Bebauungsplan vertritt die Naturschutzbehörde des Salzlandkreises.		Kenntnisnahme.
Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.		Kenntnisnahme und Beachtung.
Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Scholz -- **Anja Scholz** Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Dessauer Straße 70 06118 Halle (Saale) Tel.: (0345) 514 2615 Fax: (0345) 514 2118 E-Mail: anja.scholz@lvwa.sachsen-anhalt.de Internet: https://lvwa.sachsen-anhalt.de/das-lvwa/landwirtschaft-umwelt/naturschutz-landschaftspflege-bildung-fuer-nachhaltige-entwicklung/ **Sachsen-Anhalt** **#moderndenken**		

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		Abwägungsvorschlag
3	**Salzlandkreis**	

Salzlandkreis
Der Landrat

Salzlandkreis 06400 Bernburg (Saale)

Stadt Staßfurt
Hohenerxlebener Str. 12
39418 Staßfurt

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

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 20.07.2022
Unser Zeichen: 61.72.02/13_33/96_E_7-22
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: 05.09.2022

Bauleitplanung der Stadt Staßfurt
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/96 Gewerbegebiet „Löderburger Straße“
Hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB[1]

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 29.08.2022 der obersten Landesentwicklungsbehörde[2] verwiesen. Diese ist zu berücksichtigen.

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.

Die Stadt Staßfurt plant im Rahmen dieses Verfahrens die Rechtsgrundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes zu überarbeiten. Der Urplan trat am 29.09.2003 in Kraft. Planungsziel zu damaliger Zeit war die Revitalisierung des Geländes des ehemaligen Fernsehgerätewerks Staßfurt (einschließlich der Verkehrsanbindung). Das Plangebiet der 1. Änderung entspricht überwiegend dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Urplanes, lediglich die

[1] Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
[2] Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24, Neustädter Passage 15, 06112 Halle (Saale)

Tel.: +49 3471 684-0 **Fax:** +49 3471 684-551010 Bitte Durchwahl benutzen! **E-Mail:** poststelle@kreis-slk.de **E-Mails nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur.**
Allgemeine Sprechzeiten: Mo, Di, Do, Fr 09:00 - 12:00 Uhr; Di auch 14:00 - 18:00 Uhr; Do auch 14:00 - 16:00 Uhr, Mittwoch geschlossen; Weitere Termine bitte vereinbaren.
Landrat: Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Postanschrift (Briefe): 06400 Bernburg (Saale) **Paketanschrift:** Karlsplatz 37, 06406 Bernburg (Saale); **Homepage:** www.salzlandkreis.de
Bankverbindung: Salzlandsparkasse **IBAN:** DE89 8005 5500 0220 0000 69 **BIC:** NOLADE21SES

Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Stellungnahme ist in der vorliegenden Abwägung eingestellt (näheres siehe TöB-Nr. 1).

Kenntnisnahme.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		Abwägungsvorschlag
3	Salzlandkreis	

- 2 -

45/12 und 45/13 (Gemarkung Staßfurt, Flur 1) wurden aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung herausgelöst, da für diese beiden Flurstücke die derzeitigen Festsetzungen des zuvor überlagerten und seit 16.01.2019 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 57/18 mit der Bezeichnung „Butterwecker Weg“ aktuell bindend sind und somit auch weiter gelten sollen.

Die zuvor geplante Erweiterung des Mischgebietes im südwestlichen Plangebiet entlang der Löderburger Straße unter Einbeziehung im Urplan ausgewiesener Gemeinbedarfs- und Gewerbegebietsflächen wurde im Rahmen des vorliegenden Planentwurfes verworfen und es wird weitestgehend der Bereich des Mischgebietes aus dem Urplan übernommen. Die im Urplan ausgewiesenen Gemeinbedarfs- und Gewerbegebietsflächen entlang der Löderburger Straße werden im vorliegenden Planentwurf überwiegend als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. So soll das nach BauNVO[3] zulässige Nutzungsspektrum in den festgesetzten Baugebieten konkretisiert bzw. eingeschränkt werden. Beim Maß der baulichen Nutzung werden Änderungen vorgenommen, die eine Anpassung an den Bestand bezwecken sollen und die ursprünglich festgesetzten Baulinien entlang der Löderburger Straße werden aufgeweicht und sollen als Baugrenzen festgesetzt werden. Außerdem sollen mit geringfügigen Änderungen der Straßenverkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen die Festsetzungen an den tatsächlichen Bestand angepasst werden, ebenso auch die zu sichernden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

1.) Eine städtebauliche Erforderlichkeit der hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung zur Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen ist m. E. entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB gegeben.

2.) Die Stadt Staßfurt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1994 mit zahlreichen Änderungen und Ergänzungen. Im rechtswirksamen FNP der Stadt Staßfurt vom 24.10.1994 ist für den Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Festsetzung eines Mischgebietes im südlichen Bereich des Plangebietes erfolgte bereits im Urplan und wurde in diesem Planentwurf der 1. Änderung weitestgehend übernommen. Entsprechend den Ausführungen in der Begründung zum vorliegenden Planentwurf galt der Urplan als aus dem FNP entwickelt. Dennoch wird empfohlen zu prüfen, ob und ggf. inwieweit die Festsetzung eines Mischgebietes innerhalb einer im FNP dargestellten gewerblichen Baufläche die Grenzen des Entwickelns i.S.d. Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB überschreiten. Dies sollte dann auch in der Begründung entsprechend ausführlich erläutert werden.

3. Planunterlagen
3.1 Planteil A Planzeichnung und Planzeichenerklärung

3.) Die vorgelegte Planzeichnung entspricht grundsätzlich den Vorschriften der PlanZV[4]. Der gewählte Maßstab entspricht dem des Urplanes und lässt eine gute Lesbarkeit zu.

4.) Auf der Planzeichnung fehlt ein Nordpfeil. Dieser ist entsprechend zu ergänzen.

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

6.) Darüber hinaus sollte in den Überschriften zu den einzelnen Planzeichen die Verbindung zu den im Bebauungsplan möglichen oder zwingenden Darstellungen nach § 9 Abs. 1 BauGB genau hergestellt
7.) werden. Zur besseren Übersichtlichkeit und Abgrenzung der verwendeten Planzeichen sollten die Überschriften durch eine Nummerierung voneinander abgegrenzt werden.

[3] Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
[4] Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

zu 1.) Es wird zur Kenntnis genommen, dass die untere Landesentwicklungsbehörde eine städtebauliche Erforderlichkeit der Planung anerkennt.

zu 2.) Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Herausnahme einer Mischgebietsfläche (ehemals MI3), die Herausnahme einer Fläche für Gemeinbedarf sowie die Verkleinerung der Mischgebietsfläche im Südosten (ehemals MI2). Wie bereits in der Begründung ausgeführt, ist aufgrund der Rechtskraft des Bebauungsplans davon auszugehen, dass der Ursprungs-Bebauungsplan seinerzeit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Zwar ist ein Austausch der grundlegenden Baugebietskategorien Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche grundsätzlich nicht mit dem Entwicklungsgebot vereinbar. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gewährt der Gemeinde aber auch in der räumlichen Abgrenzung einen Spielraum, der je nach den örtlichen Gegebenheiten etwa durch Umplanung benachbarter Flächen ausgefüllt werden kann (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 26.02.1999 -4 CN 6/98 Rn. 70). Vorliegend geht es um eine derartige Umplanung benachbarter Flächen, da die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche nur in dem Randbereich zur ‚Löderburger Straße‘ als Mischgebiet ausgewiesen werden soll.

Entscheidend für den Spielraum ist die Größenordnung, in der der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht. Dabei kommt es je nach den Umständen des Einzelfalles darauf an, in welchem Verhältnis die Größe eines geplanten Baugebietes zur Größe des gesamten Gemeindegebietes oder eines Ortsteils steht (Bundesverwaltungsgericht a.a.O.; VGH München, Urteil vom 08.05.1981 -1 II 78). Entscheidend ist dabei nicht die Größe des abweichenden Gebietes im Bebauungsplan, vielmehr kommt es auf das Verhältnis aus Sicht des Flächennutzungsplanes an (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 26.01.1979 -IV C 65.76 Rn. 26).

Nach diesen Grundsätzen ist die vorliegende Abweichung des Mischgebietes auf lediglich zwei Grundstücken im Randbereich mit einer Größe von ca. 0,8 ha² gegenüber der Größe der gesamten gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan deutlich untergeordnet. Es handelt sich nur um eine Randfläche, die einen geringen Anteil des Gesamtgebietes ausmacht.

Ein weiteres Kriterium neben dem Verhältnis der Größenordnung ist, dass der Flächennutzungsplan stärker als der Bebauungsplan auf Prognosen aufgebaut ist und damit einen geringeren Grad der Verlässlichkeit bezüglich der tatsächlichen Gestaltung aufweist; aus der Grobmaschigkeit der Planung erfolgt eine geringere Schärfe. Der Begriff Entwickeln umfasst ebenfalls die Möglichkeit innerhalb des durch den FNP vorgegebenen Rahmens eigenständig zu planen bzw. im begrenzten Umfang von den Darstellungen abzuweichen, insofern an der Grundkonzeption des FNP festgehalten wird (Fickert/Fieseler, § 1 Rn. 70.1). Inwieweit sich eine Abweichung an den Grundsatz des Entwickelns hält, richtet sich in erster Linie auch an qualitative Kriterien, insbesondere die Bedeutung der betreffenden Darstellungen nach ihrer Funktion und Wertigkeit im städtebaulichen Gefüge (Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, § 11 Rn. 10).

Insgesamt steht die Änderung der Grundkonzeption des FNP nicht entgegen. Nördlich der ‚Löderburger Straße‘ werden Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander dargestellt. Um einen geeigneten Übergang dieser beiden Baugebiete mit unterschiedlichen Schutzstatus herzustellen, ist es städtebaulich erforderlich im Rahmen der konkretisierten Planung entweder eingeschränkte Gewerbegebiete oder Mischgebiete auszuweisen.

Somit erfolgte in den Gebieten, in denen noch keine Nutzungen vorhanden bzw. keine lärmintensiven Gewerbe ansässig sind, die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes in denen lediglich die Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe zulässig ist. Das ehemals ausgewiesene MI2 mit Wohnnutzungen im Bestand weist damit einen Mischgebietscharakter auf und in Verbindung

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		Abwägungsvorschlag
3	**Salzlandkreis**	
		der Nähe zum Wohngebiet ist diese Festsetzung ebenfalls städtebaulich sinnvoll. Die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten sowie eines Mischgebietes im südöstlichen Geltungsbereich, soll eine Übergangszone zwischen unterschiedlichen Nutzungsarten schaffen, um insbesondere der Immissionssituation Rechnung zu tragen (Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, § 11 Rn. 11). Mit der Herausnahme bzw. Verkleinerung der vorgenannten Baugebiete wird somit der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes entsprochen. Im Vergleich zum Ursprungs-Bebauungsplanes stimmt die 1. Änderung somit noch eindeutiger mit dieser Grundkonzeption überein. Die Stadt geht davon aus, dass sich die Ausweisung eines Mischgebietes aus der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche noch im Rahmen des Spielraums des Entwickelns gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB hält. Die Mischgebietsfläche nimmt mit zwei größeren Baugrundstücken nur einen sehr geringen Teil der gewerblichen Baufläche ein. Eine spätere Anpassung des Flächennutzungsplanes durch Darstellung einer gemischten Baufläche für diesen Bereich ist dadurch im Übrigen nicht ausgeschlossen. **Die zuvor aufgeführte Erläuterung wird in die Begründung Teil I Pkt. 3.3 „Flächennutzungsplanung“ entsprechend eingefügt.** zu 3.) Kenntnisnahme. zu 4.) Die Planzeichnung ist eingenordet. Der Nordpfeil befindet sich im Planstempel. **Es wird dem Hinweis gefolgt und ein Nordpfeil zusätzlich in die Planzeichnung eingefügt.** zu 5.) **Dem nebenstehenden Hinweis wird gefolgt und die Rechtsgrundlage für die Planzeichenerklärung wird ergänzt.** zu 6.) Die Rechtsgrundlage für die verwendeten Planzeichen sind in der Planzeichnung bereits enthalten. zu 7.) **Der nebenstehende Hinweis zur Nummerierung der Überschriften in der Planzeichenerklärung wird gefolgt.**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		Abwägungsvorschlag
3	LK Anhalt-Bitterfeld	

- 3 -

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.

Es wird angeregt, für eine klare Plandarstellung und zur besseren Übersichtlichkeit die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 8 der Anlage zur PlanZV dargestellten vorhandenen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 6 BauGB) aufgrund der hohen Regelungsdichte und entsprechend hohen Dichte der dargestellten Planzeichen in diesem Bereich farbig abzusetzen. Diesbezüglich wird weiterhin empfohlen, die Darstellung der vorhandenen Versorgungsleitungen (insbesondere im südwestlichen Bereich des Plangebietes) über die Straßenflächen (in den Vordergrund) zu legen, so dass der Verlauf der vorhandenen Versorgungstrassen erkennbar ist.

Dem nebenstehenden Hinweis wird gefolgt und das Planzeichen Nr. 8 der Anlage zur PlanZV zu den vorhandenen Versorgungsanlagen wird farbig abgesetzt und über die Straßenflächen gelegt.

Die Festsetzungen der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen in der Planzeichnung sind nicht eindeutig. Aufgrund der eigentumsrechtlichen Wirkung der Festsetzungen muss die maximale Breite des tatsächlich einzuräumenden Rechtes festgesetzt werden. Die Breiten der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind in der Planzeichnung zu bemaßen.

Dem nebenstehenden Hinweis wird gefolgt und die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vermaßt. Es werden zudem die Angaben zur maximalen Breite für die Geh- und Fahrrechte festgesetzt. Für die Leitungsrechte wird festgesetzt, dass die Angaben zu den einzuhaltenden Abständen bei den zuständigen Versorgungsträgern einzuholen sind.

Ergänzend sollte das in der Planzeichnung verwendete Planzeichen für vorhandene bauliche Anlagen in der Planzeichenerklärung unter „sonstige Planzeichen“ erläutert werden.

Dem nebenstehenden Hinweis wird nicht gefolgt, die bestehenden Anlagen sind Bestandteil der Planunterlage und selbsterklärend bzw. für die vorliegende Planung nicht relevant.

3.2 Planteil B Textliche Festsetzungen

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

Kenntnisnahme und Beachtung.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

TF 1.2
In der TF 1.2 wird festgesetzt, dass in Gewerbegebieten Freiflächen-Photovoltaikanlagen nicht zulässig sind. Dies widerspricht dem tatsächlich vorhandenen Bestand innerhalb der festgesetzten Baugebiete GE3 im Norden des Plangebietes. Dieser Widerspruch ist zu beseitigen. Es wird empfohlen, die TF dahingehend zu ergänzen, dass die bestehenden Photovoltaikanlagen Bestandsschutz genießen und eine weitere Inanspruchnahme der Gewerbeflächen durch Photovoltaikanlagen nicht mehr möglich sein soll. Es sollte explizit festgesetzt werden, dass bei Rückbau der Anlagen eine Neuausweisung ausgeschlossen ist.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt die Rechtsgrundlage für die künftige bauliche Nutzung dar. Es wird jedoch nicht dem Hinweis gefolgt, den Bestandsschutz der vorhandenen Photovoltaikanlagen festzusetzen. Der Bestandschutz existiert nicht auf Grundlage des rechtskräftigen Bauleitplanes, sondern auf Grundlage einer gültigen Baugenehmigung.
Aufgrund des Ausschlusses von Photovoltaikanlagen, ist eine erneute „Neuausweisung“ von Photovoltaikanlagen nach dem Rückbau selbstredend nicht mehr zulässig.

TF1.3
In der TF 1.3 ist keine Regelung zu den Freiflächen-Photovoltaikanlagen in eingeschränkten Gewerbegebieten enthalten, weder zu den vorhandenen Bestandsanlagen innerhalb des festgesetzten Baugebietes GEe 1 im Nordosten des Plangebietes noch zu möglichen neu zu errichtenden Freiflächen-Photovoltaikanlagen in den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten. Den Ausführungen in der Begründung auf S. 21 ist zu entnehmen, dass der Standort nicht für Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu Verfügung stehen soll. Eine entsprechende Festsetzung sollte dies in der vorliegenden Planung städtebaulich sichern. Ergänzend sollten für die eingeschränkten Gewerbegebiete ebenfalls festgesetzt werden, wie mit den bestehenden Photovoltaikanlagen zu verfahren ist.

Es wird dem nebenstehenden Hinweis gefolgt und eine allgemeine Festsetzung zum Ausschluss von Photovoltaikanlagen für alle Baugebiete formuliert bzw. festgesetzt. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung der Festsetzung nicht berührt und die Änderung bzw. Ergänzung bewirkt keinen Anlass zur erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB. Es handelt sich lediglich um eine Klarstellung, da Freiflächen-Photovoltaikanlagen ohnehin aufgrund der raumordnerischen Festlegungen in diesem Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen ausgeschlossen sind.

TF 1.4
In der TF 1.4 wird festgesetzt, dass in Industriegebieten Freiflächen-Photovoltaikanlagen nicht zulässig sind. Dies widerspricht dem tatsächlich vorhandenen Bestand innerhalb des festgesetzten Baugebietes GI 2 im Norden und Nordwesten des Plangebietes. Auch dieser Widerspruch ist zu

Es wird dem nebenstehenden Hinweis gefolgt und eine allgemeine Festsetzung zum Ausschluss von Photovoltaikanlagen für alle Baugebiete formuliert bzw. festgesetzt. Es wird jedoch nicht dem Hinweis gefolgt, den Bestandsschutz der vorhandenen Photovoltaikanlagen festzusetzen. Der Bestandschutz existiert nicht auf Grundlage des rechtskräftigen Bauleitplanes, sondern auf Grundlage einer gültigen Baugenehmigung.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		Abwägungsvorschlag
3	Salzlandkreis	

- 4 -

beseitigen. Analog zur TF 1.2 wird empfohlen die TF dahingehend zu ergänzen, dass die bestehenden Photovoltaikanlagen Bestandsschutz genießen und eine weitere Inanspruchnahme der Industrieflächen durch Photovoltaikanlagen nicht mehr möglich sein soll. Es sollte explizit festgesetzt werden, dass bei Rückbau der Anlagen eine Neuausweisung ausgeschlossen ist.

II. Grünordnerische Festsetzungen
Punkt 2
Unter Punkt 2 wird Bezug genommen auf eine private Grünfläche. Diese ist in der Planzeichnung nicht eindeutig gekennzeichnet. Darüber hinaus ist das unter diesem Punkt erwähnte Flurstück 45/11 augenscheinlich fehlerhaft, so dass nicht nachvollziehbar ist, um welche private Grünfläche es sich hier handelt. Dies ist zwingend zu korrigieren.

Die private Grünfläche in der Planzeichnung ist eindeutig gekennzeichnet.
Die Flurstücksbezeichnungen wurden zwischenzeitlich jedoch geändert. Bei der privaten Grünfläche bzw. der grünordnerischen Festsetzung handelt es sich um die Flurstücke 1797 tlw., 1798, 1811, 1812, 1813 tlw. **Die Flurstücke der Festsetzung wurden auf der Planzeichnung entsprechend korrigiert.**

3.3 Verfahrensvermerke

Der Planzeichnung fehlen die Verfahrensvermerke. Diese sind zu ergänzen, für Unterschriften ist ausreichend Platz vorzuhalten.

Die Verfahrensvermerke wurden in der Planzeichnung ergänzt.

Des Weiteren muss der Bebauungsplan als Satzung die Rechtsvorschriften angeben, die zu seinem Erlass berechtigen (§ 8 Abs. 1 KVG LSA[1]). Dies ist für Bebauungspläne § 10 Abs. 1 BauGB. Außerdem ist auf die erfolgte Fassung des Satzungsbeschlusses hinzuweisen. Sollen örtliche Bauvorschriften nach den Vorschriften der BauO LSA[5] 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.

Die nebenstehenden Hinweise zu den anzugebenen Rechtsvorschriften werden in der Präambel der Planzeichnung eingearbeitet.

3.4 Begründung

Die in der Begründung auf S. 8 angegebenen Rechtsgrundlagen sind auf Aktualität zu prüfen, ebenso die im Quellen- und Literaturverzeichnis genannten Rechtsgrundlagen.

Die Rechtsgrundlagen im Pkt. 2.2 „Bestehende Rechtsverhältnisse“ der Begründung Teil I wurden geprüft und entsprechend aktualisiert.

Des Weiteren sind die Flurstücksangaben in der Begründung des vorliegenden Entwurfes zu korrigieren. So liegt das Flurstück 73/138 (Gemarkung Staßfurt, Flur 1) entgegen der Angabe auf S. 7 der Begründung nicht teilweise sondern vollständig im Geltungsbereich. Das angegebene Flurstück 1311/165 existiert nicht, hier ist vermutlich das Flurstück 1311/665 (Gemarkung Staßfurt, Flur 1) gemeint, welches teilweise im Geltungsbereich liegt und nicht in der Aufzählung auf S. 7 der Begründung enthalten ist.

Die nebenstehenden Korrekturen zu den Flurstücksnummern werden in der Begründung vorgenommen.

Auf S. 13 der Begründung unter Punkt 3.3 ist tiefgreifender zu prüfen und auszuführen, ob und ggf. inwieweit die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung die Grenzen des Entwickelns i.S.d. Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB überschreiten (siehe hierzu auch S. 2, Absatz 2 dieser Stellungnahme).

Inwieweit die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung die Grenzen des Entwickelns überschreiten wurden in der Abwägung auf S. 5 ausführlich erläutert.

Die dort aufgeführte Erläuterung wird in die Begründung Teil I Pkt. 3.3 „Flächennutzungsplanung“ entsprechend eingefügt.

Jede Einschränkung der Baufreiheit ist städtebaulich zu begründen. In der TF1.3 wird festgesetzt, dass Lagerplätze in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 4 unzulässig sind. In der Begründung zum Bebauungsplan fehlen die Ausführungen zur städtebaulichen Erklärung der Einschränkung. Diese ist zu ergänzen.

Lagerplätze werden wie im Ursprungs-Bebauungsplan auch weiterhin im GEe1 und GEe4 ausgeschlossen. Die Begründung hierfür ist, dass im GEe1 unmittelbar Wohnnutzungen angrenzen. Ein Ausschluss von Lagerplätzen, auf denen mit Radladern o. ä. gefahren wird, ist immissionsschutzrechtlich nicht konfliktfrei und löst bodenrechtliche Spannungen in Beachtung des Gebotes der Rücksichtnahme aus und war demnach hier auch weiterhin auszuschließen. Das GEe4 weist zudem bereits Bebauung auf und bietet für derartig flächenintensive Nutzungen keinen Platz. Darüber hinaus soll aufgrund der Lage an der ‚Löderburger Straße‘ diese Art der Nutzung weiterhin ausgeschlossen werden. **Die zuvor aufgeführte Erörterung wird in der Begründung Teil I Pkt. 5.1 „Art der baulichen Nutzung“ ebenfalls ergänzt.**

Unter Punkt 5.6 der Begründung werden Festsetzungen bezüglich der örtlichen Bauvorschriften (hier Werbeanlagen) gem. § 85 BauO LSA i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erläutert. Die Festsetzung wurde je-

[5] Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		Abwägungsvorschlag
3	**Salzlandkreis**	

- 5 -

doch unter der TF 2.2 gefasst. Es wird empfohlen, die Festsetzung für Werbeanlagen in Teil B Textliche Festsetzungen der Planunterlagen unter „Punkt III Örtlichen Bauvorschriften gem. § 85 BauO LSA i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB“ zur ergänzen.

Dem nebenstehenden Hinweis wird gefolgt und die Festsetzungen zu den Werbeanlagen unter TF 2.2 wird künftig unter Punkt III Örtliche Bauvorschriften aufgeführt.

In der Planzeichnung überlagern die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dargestellten Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gleichzeitig auch öffentliche Grünflächen. In der Flächenbilanz auf S. 28 der Begründung sind die Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft jedoch nicht als Teilflächen der Grünflächen ausgewiesen. Die Flächenbilanz ist augenscheinlich fehlerhaft, da Bezug nehmend auf die Planzeichnung die festgesetzten öffentlichen Grünflächen flächenmäßig größer sein sollten als die dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Dies ist zu prüfen und zu korrigieren.

Dem nebenstehenden Hinweis wird gefolgt und die Flächenbilanz wird entsprechend überarbeitet.

Darüber hinaus werden folgende redaktionelle Anmerkungen gegeben:

S. 16, unter 4.2, 5. Absatz:	„ … Im *Süd**westen** (Südosten?)* des Plangebietes auf dem Flurstück 1721 der Flur 1 befindet sich ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus..“
S. 30 Überschrift:	„ Teil ***A*** (B?): Umweltbericht“

Die entsprechenden Absätze sollten überarbeitet werden.

Die nebenstehenden redaktionellen Anmerkungen wurden in der Begründung entsprechend korrigiert.

4. Weitere Hinweise

Der Salzlandkreis plant und koordiniert den geförderten Breitbandausbau im Rahmen des „Weißen-Flecken-Programms“. Unter Punkt 4.4 der Begründung wurde die Angabe hinsichtlich des Breitbandausbaus ergänzt. Die Belange der Telekommunikation werden damit hinreichend berücksichtigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Einarbeitung der Aussagen zum geförderten Breitbandausbau in die Entwurfsunterlagen, die Belange der Telekommunikation hinreichend berücksichtigt wurden.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt wurde zum Vorentwurf beteiligt. Die Stellungnahme ist unter Punkt 6.3 (Seite 25) der Begründung aufgenommen worden. Seitens des Bergbaus gibt es daher keine weiteren Hinweise oder Forderungen. Die bergbaulichen Belange werden hinreichend beachtet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Einarbeitung der Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt in die Entwurfsunterlagen, die bergbaulichen Belange hinreichend beachtet wurden.

Die **untere Naturschutzbehörde** führt aus, dass aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Einwände gegen den Planentwurf bestehen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere der natur- und artenschutzrechtlichen Belange, umgesetzt werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus naturschutzrechtlicher Sicht von Seiten der unteren Naturschutzbehörde keine Einwände gegen die Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplanes bestehen.

Seitens der **unteren Immissionsschutzbehörde** bestehen Bedenken gegen den vorgelegten Planentwurfes.

Eine schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf die im Umfeld befindlichen Geräuschemittenten ist abschließend nicht prüfbar.

Kenntnisnahme.

Die vorliegende Planänderung beinhaltet die Ausweisung eines Mischgebietes entlang der Löderburger Straße. In der Stellungnahme des Salzlandkreises vom 01.12.2021 hat die untere Immissionsschutzbehörde den Hinweis gegeben, dass für die geplante Wohnnutzung im Mischgebiet nicht ermittelt worden ist, ob die zulässigen Lärmimmissionsrichtwerte der TA-Lärm[6] von den umliegenden

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Herausnahme einer Mischgebietsfläche (ehemals MI_3), die Herausnahme einer Fläche für den Gemeinbedarf sowie die Verkleinerung der Mischgebietsfläche im Südosten (ehemals MI_2). Die Wohnbebauung innerhalb des ehemaligen MI_2 und nahe dem östlich angrenzenden Wohngebiet, existieren seit mehreren Jahrzehenten parallel mit den ansässigen Gewerbebetrieben.

Im Norden und Westen/westlich der ‚Nordstraße‘ wurden zudem die im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete übernommen. Es erfolgt insgesamt eine Abstufung der Baugebiete vom Nordwesten nach Südosten und damit eine Verringerung der Emissionen am Ort der Entstehung bzw. Immissionen auf die schutzbedürftige Nutzung selbst.

[6] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		Abwägungsvorschlag
3	Salzlandkreis	

- 6 -

und geplanten Gewerbebetrieben überhaupt eingehalten werden können. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der östlich gelegenen Industrieansiedlungen (Ciech Energie, Ciech Soda, Ciech Salz, der Thermischen Abfallverbrennungsanlage u. a.) bereits jetzt schon erhebliche Lärmprobleme in den Wohngebieten Kumpelstieg und Knappenweg bestehen. Es ist nicht auszuschließen, dass die Vorbelastung aus dem östlichen Bereich sowie aus dem benachbarten Techni-Sat-Gelände plus neuer Gewerbebetriebe die zulässigen Immissionsrichtwerte überschreiten. Hinzu kommt der Verkehrslärm durch den Zu- und Abgangsverkehr zum Betriebsgelände.

1.) Konkret sollte im Rahmen der Planänderung eine Überprüfung vorgenommen werden, ob die Ausweisung eines Mischgebietes ohne Einschränkungen der bestehenden Betriebe möglich ist. Diese Überprüfung fehlt in dem vorliegenden Entwurf. Lediglich auf den gültigen Abstandserlass gemäß RdErl. des MLU vom 25.08.2015 - 33.2/4410 wurde Bezug genommen. Aus der Abstandsliste allein können aber keine Rückschlüsse auf vorhandene Immissionssituationen gezogen werden. Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass eine hinreichende Sachverhaltsermittlung im Hinblick auf die Immissionssituation und eine vollständige Zusammenfassung des Abwägungsmaterials anhand der vorhandenen Situation zu erfolgen hat (Nr. 3.2.3 RdErl. des MLU vom 25.08.2015 - 33.2/4410). Ob bei einer vorgegebenen Situation durch Industrie- oder Gewerbebetriebe Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen in der Umgebung auftreten, muss im Einzelfall anhand der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (z.B. BImSchG, TA Luft, TA Lärm, GIRL-2008) geprüft werden.

2.) Der **Fachdienst Ordnung und Straßenverkehr** teilt mit, dass gegen das Vorhaben aus Sicht der Verkehrsbehörde grundsätzlich keine Bedenken bestehen, weist jedoch auf Folgendes hin:

3.) Zum jetzigen Zeitpunkt kann nur eine allgemeine Stellungnahme zu dem genannten Vorhaben von Seiten der Straßenverkehrsbehörde des Salzlandkreises abgegeben werden, da keine vollständigen Angaben bezüglich der Anpassungen der Verkehrsflächen (siehe Aufzählungspunkt Nr. 3 auf S. 6 der Begründung) und der Bahnflächen (siehe Aufzählungspunkt Nr. 5 auf S. 6 der Begründung) gemacht wurden.

4.) Die Straßenraumgestaltung hat entsprechend nach EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraße) und den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu erfolgen. Auf die Beschränkungen der Gestaltung von Werbetafeln durch § 33 StVO[7] wird hingewiesen (keine Verwendung von Verkehrszeichen-RAL-Farben, blendfrei). Werbeanlagen dürfen nicht in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise den Verkehrsteilnehmer ablenken oder belästigen. Die Sicht von aus- und einfahrenden Fahrzeuge darf nicht beeinträchtigt werden.

5.) Die Prüfung auf **Kampfmittelverdachtsflächen** im Geltungsbereich der o.g. Planung hat ergeben, dass im Bereich des o. g. Planverfahrens entsprechend der mir zur Verfügung stehenden Daten (Kampfmittelbelastungskarte 2022) und Erkenntnisse, kampfmittelbelastete Flächen ausgewiesen sind. Auf Grund der Überarbeitung der Kampfmittelbelastungskarte 2018 haben sich Änderungen zur neuen Kampfmittelbelastungskarte ergeben. Diese Flächen befinden wie in der nachfolgenden Aufzählung der Flurstücke, verteilt über das Plangebiet: 41; 43/10; 45/3; 45/4; 45/6; 45/7; 45/9; 45/10; 73/101; 73/138 teilw.; 253/43; 746/39; 1104/73; 1374/43; 1375/43 teilw.; 1376/41; 1377/41; 1379/41; 1380/41; 1382/41; 1383/41; 1385/41; 1387/41; 1389/43; 1485; 1499; 1528; 1530; 1677 teilw.; 1724; 1725; 1726; 1727 teilw.; 1729 teilw.; 1730; 1731; 1732; 1733; 1735; 1736; 1738; 1752; 1753; 1754; 1781; 1782; 1783; 1784; 1785; 1786; 1788; 1789; 1790; 1791; 1792; 1797; 1798; 1811; 1812; 1813; 1941; 1942; 2009; 2010 teilw.. Hier kann mit dem Auffinden von Kampfmitteln gerechnet werden. Aus diesem Grunde sollte eine Prüfung der betroffenen Flächen bei der Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt (PI ZD) beantragt werden. Um eine Prüfung der Fläche durchführen zu können, hat der Antragsteller die als Anlage beigefügten Unterlagen zu erstellen und beim Salzlandkreis,

[7] Straßenverkehrs-Ordnung vom 6. März 2013 (BGBl. I S. 367), die zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 12. Juli 2021 (BGBl. I S. 3091) geändert worden ist

zu 1.) Diese Festsetzung ist auch aufgrund der östlich gelegenen Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll.

Im Norden und Westen/westlich der ‚Nordstraße‘ wurden zudem die im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete übernommen. Es erfolgt insgesamt eine Abstufung der Baugebiete vom Nordwesten nach Südosten und damit eine Verringerung der Emissionen am Ort der Entstehung bzw. Immissionen auf die schutzbedürftige Nutzung selbst. Diese Festsetzung ist auch aufgrund der östlich gelegenen Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll.

Es geht nicht um die erstmalige Ausweisung gewerblicher oder industrieller Nutzung in der Nachbarschaft von Wohnbebauung, sondern die 1. Änderung eines seit Jahrzehnten bestehenden Bebauungsplanes gleicher Festsetzung. Die für das Lärmschutzgutachten entscheidende Frage der möglichen tatsächlichen Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Baurechte ist durch den vorhandenen und genehmigten Bestand eigentlich bereits zugunsten des Urpsrungs-Bebauungsplanes entschieden.

Vom grundlegenden Ansatz her ist die hier vorgesehene Gliederung durch den Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen im Gewerbegebiet und Industriegebiet auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO von der Gliederung durch Emissionskontingente nach den Eigenschaften der Betriebe und Anlagen auf Grundlage von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zu trennen. Diese unterschiedlichen Festsetzungstechniken zur Lösung eines Immissionskonfliktes zwischen Gewerbe und Wohnen hat das Bundesverwaltungsgericht aktuell bestätigt (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 29.06.2021 - 4 CN 8.19 Rn. 13). Daraus folgt, dass die Lösung des vorliegenden Immissionskonfliktes durch die Festsetzung eingeschränkter Gewerbegebiete auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO ausreichen kann, ohne dass Emissionskontingente auf Grundlage von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden müssen.

Die im bisherigen Bebauungsplan vorhandene und in der 1. Änderung übernommene Festsetzung von Industriegebieten im Nordwesten des Plangebietes ist zulässig, weil diese Bereiche am weitesten von der südöstlich liegenden Wohnbebauung entfernt sind.

Die vorgesehene Festsetzung eingeschränkter Gewerbegebiete, in denen durch textliche Festsetzung nur nicht wesentlich störende Gewerbegebiete, mithin mischgebietstypische Betriebe, zulässig sind, ist in der Rechtsprechung für den Übergang zwischen Gewerbegebieten und allgemeinen Wohngebieten anerkannt. Da in einem Mischgebiet generell Wohnen zum Grundtypus gehört (§ 6 Abs. 1 BauNVO), können nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nicht unverträglich gegenüber angrenzendem Wohnen sein.

Ob die Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten überhaupt tatsächlich zulässigerweise ausgenutzt werden kann, könnte dann nicht der Fall sein, wenn diese Betriebe unter Beachtung der Immissionsrichtwerte für die südwestlich angrenzende Wohnbebauung überhaupt nicht genehmigt werden könnten.

Dabei ist grundsätzlich der Schutzanspruch dieser Wohnbebauung festzulegen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine klassische Gemengelage, die durch die jahrzehntelange und flächenmäßig große industrielle Nutzung geprägt ist. In diesem Sinne kann nicht von einem Schutzstatus eines Wohngebietes ausgegangen werden.

Eine gutachterliche Untersuchung ist in diesem Fall nicht erforderlich. Es geht nicht um die erstmalige Ausweisung gewerblicher oder industrieller Nutzung in der Nachbarschaft von Wohnbebauung, sondern die 1. Änderung eines seit Jahrzehnten bestehenden Bebauungsplanes gleicher Festsetzung.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		Abwägungsvorschlag
3	**Salzlandkreis**	
		Die für das Lärmschutzgutachten entscheidende Frage der möglichen tatsächlichen Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Baurechte ist durch den vorhandenen und genehmigten Bestand eigentlich bereits zugunsten des Ursprungs-Bebauungsplanes entschieden. Darüber hinaus bleiben die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes erhalten und die immissionsrechtliche Situation wird aufgrund der Herausnahme bzw. Verkleinerung einer Mischgebietsfläche, der Herausnahme einer Fläche für den Gemeinbedarf und durch die Einschränkung des Gewerbegebietes GEe 1 (nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht stören) verbessert. zu 2.) Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Fachdienstes Ordnung und Straßenverkehr grundsätzlich keine Bedenken bestehen. zu 3.) Eine „Straßenumgestaltung“ bzw. Verkehrsplanung ist nicht Inhalt der vorliegenden Planung. Der Bebauungsplan wurde lediglich an den Bestand angepasst. zu 4.) Kenntnisnahme und Beachtung. zu 5.) **Der nebenstehende Hinweis, der bereits Bestandteil der Begründung Teil I Pkt. 6.2 „Kampfmittel“ ist, wird entsprechend überarbeitet.**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		Abwägungsvorschlag
3	**Salzlandkreis**	
- 7 - Fachdienst 41, 06400 Bernburg (Saale), in 3-facher Ausfertigung schriftlich einzureichen. Die vollständig eingereichten Unterlagen werden an die PI ZD weitergeleitet. Für die Bearbeitung der Unterlagen sollte ein längerer Zeitraum (3 bis 4 Monate) eingeplant werden. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die bei der Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt (PI ZD) 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.		Die nebenstehend aufgeführten Hinweise sind bereits in der Begründung Teil I Pkt. 6.2 „Kampfmittel“ enthalten. Eine Prüfung der betroffenen Flächen bei der Polizeiinspektion wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich bzw. durchgeführt, sondern auf das nachträgliche Anlagengenehmigungsverfahren verlagert.
Die **untere Abfallbehörde,** die **untere Bodenschutzbehörde,** die **untere Wasserbehörde,** die **untere Bauaufsichtsbehörde,** der **Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst** und der **Fachdienst Gesundheit** äußern keine Bedenken.		Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der unteren Abfallbehörde, unteren Bodenschutzbehörde, untere Wasserbehörde, untere Bauaufsichtsbehörde, Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst sowie Fachbereich Gesundheit keine Bedenken gegen die Planung geäußert werden.
Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Wechselberger Fachdienstleiter Anlage		

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		Abwägungsvorschlag
3	**Salzlandkreis**	
Anlage **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** • **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 Flurstückgrenzen, 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)**		Kenntnisnahme.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		Abwägungsvorschlag
4	Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt	

16

SACHSEN-ANHALT

Landesamt
für Verbraucherschutz

PE 04.08.22

Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt
Freiimfelder Straße 68 • 06112 Halle (Saale)
Stadt Staßfurt
FB II FD Planung, Umwelt und Liegenschaften
Steinstraße 19
39418 Staßfurt

Fachbereich Arbeitsschutz
Dezernat 53
Gewerbeaufsicht
Regionalbereich Ost/West

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom: 20.07.2022

Datum: 01.08.2022

AZ.: LAV53.316-21048-HBS057936-20220725

Bearbeitet von: Hr. Rohde

Durchwahl: 03941/586 440

Ihre Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung vom 20.07.2022
Zur Bauleitplanung der Stadt Staßfurt
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/96 Gewerbegebiet „Löderburger Straße“

Sehr geehrte Frau Albrecht,

☒ Hinsichtlich der Beteiligung im Bebauungsplanverfahren bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Einwände gegen die oben genannte Planung, da Belange die dem Arbeitsschutzrecht entgegenstehen nicht bekannt sind.

☒ Eine endgültige Stellungnahme aus der Sicht des Arbeitsschutzes kann erst abgegeben werden, wenn für das Bauvorhaben von der zuständigen Genehmigungsbehörde die Bauantragsunterlagen nach Bauordnungsrecht vorliegen und erkennbar ist ob es sich um Arbeitsstätten handelt.

☒ Vor Beginn von Baumaßnahmen ist durch den Bauherrn die Baustellenverordnung[i] auf Anwendung zu überprüfen.

Sachsen-Anhalt
#moderndenken

Dienstsitze:
(keine Postanschrift)

Halberstadt
Klusstraße 18
38820 Halberstadt

Telefon (03941) 586-3
Telefax (0345) 5643-439

Dessau-Roßlau
Kühnauer Straße 70
06846 Dessau-Roßlau

Telefon (0340) 6501-0
Telefax (0345) 5643-439

LAV-GAOSTWEST@
sachsen-anhalt.de

Hauptsitz
Freiimfelder Straße 68
06112 Halle (Saale)

Postfach 20 08 57
06009 Halle (Saale)

Telefon (0345) 5643-0
Telefax (0345) 5643-439
LAV-Poststelle@sachsen-anhalt.de
www.verbraucherschutz.sachsen-anhalt.de
www.sachsen-anhalt.de

Deutsche Bundesbank
IBAN: DE20810000000080001545
BIC: MARKDEF 1810
USt-IdNr.: DE239035489

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten des Landesamtes für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt keine Einwände gegen die genannte Planung bestehen, da die Belange, die dem Arbeitsschutzrecht entgegenstehen, nicht bekannt sind.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme und Beachtung.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		Abwägungsvorschlag
4	**Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt**	
- 2 - ☒ Es wird empfohlen vor Beginn von Baumaßnahmen an Liegenschaften die vorliegenden Bereiche auf mögliche Belastungen durch Gefahrstoffe zu überprüfen, die über das Maß der gesundheitlich unbedenklichen Grundbelastung hinausgehen. (§ 7 GefStoffV[ii] i. V. m. TRGS 524[iii]) Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag M. Rohde M. Rohde [i] Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I S. 1283), die zuletzt durch Artikel 27 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966) geändert worden ist. [ii] Gefahrstoffverordnung vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643, 1644), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 21. Juli 2021 (BGBl. I S. 3115) geändert worden ist" [iii] Technische Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524 „Schutzmaßnahmen bei Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen"; zuletzt geändert und ergänzt: GMBl 2011 S. 1018-1019 [Nr. 49-51], Ausgabe: Februar 2010,		Kenntnisnahme und Beachtung.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		Abwägungsvorschlag
5	Wasser- und Abwasserzweckverband „Bode-Wipper“	

Wasser- und Abwasserzweckverband „Bode-Wipper“
- Körperschaft öffentlichen Rechts -

Der Verbandsgeschäftsführer

Wasser- und Abwasserzweckverband „Bode-Wipper“
Am Schütz 2 - 39418 Staßfurt

Stadt Staßfurt
Steinstr. 19

39418 Staßfurt

Am Schütz 2
39418 Staßfurt

Bearbeiter: I. Funke/ D. May

Telefon: (0 39 25) 92 57 - 29
Telefax: (0 39 25) 92 57 - 30
E-Mail: ina.funke
@bode-wipper.de
(nur für formlose Mitteilungen)

Staßfurt, den 12.08.2022

Betreff: Bauleitplan Nr. 33/96 Gewerbegebiet „Löderburger Straße“ in Staßfurt
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Hier: Stellungnahme Trink- und Abwasser

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ihrem Schreiben vom 11.08.2021 informierten Sie über die o. g. Maßnahme und baten um Stellungnahme.

Trink- und Abwasser

Hinsichtlich des Bauleitverfahrens zur 1. Änderung des Bauleitplanes Gewerbegebiet „Löderburger Straße“ in Staßfurt bestehen keine Bedenken seitens des Wasser- und Abwasserverbandes „Bode-Wipper“ bis auf folgenden Sachverhalt:

Aufgrund der geänderten Geschossigkeit im Bebauungsplan "Löderburger Straße" Nr. 33/96 haben sich gem. § 6 c Abs. 4 KAG-LSA auch die für die Beitragsbemessung maßgebenden Umstände nachträglich geändert. Aufgrund der damit verbundenen intensiveren Grundstücksausnutzung entsteht damit ein neuer Beitrag.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Funke unter Tel.: 03925 9257-29 und Herr May unter Tel. 03925/925731 gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Funke
Ina Funke

Dennis May

Sprechzeiten Di: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr und 12:30 Uhr - 18:00 Uhr, Do: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr und 12:30 Uhr - 16:00 Uhr

Verbandsgeschäftsführer: Andreas Beyer
Betriebsnummer: 09172906
Steuernummer: 107/144/02353

Bankverbindung: Salzlandsparkasse
IBAN DE24800555003021105644 · BIC NOLADE21SES
Deutsche Kreditbank Magdeburg

Es wird zur Kenntnis genommen, dass hinsichtlich des Bauleitverfahrens von Seiten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Bode-Wipper“ keine Bedenken bestehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde aufgrund der angrenzenden Nutzung an den Bestand angepasst bzw. aus städtebaulichen Gründen geändert. Die hiermit einhergehenden geänderten Beitragsermessungen werden zur Kenntnis genommen.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		Abwägungsvorschlag
6	**Erdgas Mittelsachsen GmbH**	

Gesendet: Donnerstag, 4. August 2022 09:40
An: Albrecht, Petra
Cc: Meyer, Annett; Hausdorf, Juliane
Betreff: Bauleitplanung der Stadt Staßfurt - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/96 Gewerbegebiet „Löderburger Straße“ (ehem. RFT-Gelände) in Staßfurt
Anlagen: Trasse 2763 2022 Übersichtsplan .pdf; Trasse 3713 2021 Antwort Mail .msg

Sehr geehrte Frau Albrecht,

beiliegend erhalten Sie einen aktuellen Erdgas Übersichtsplan vom 4.8.2022 für den Bereich der o. g. Bauleitplanung.

am 27.10.2021 erhielten Sie die Stellungnahme der Erdgas Mittelsachsen GmbH zum betreffenden Projekt (Text siehe unten).

Diese Stellungnahme ist weiterhin aktuell.

Mit freundlichen Grüßen, Hartmut Koitsch im Auftrag der Erdgas Mittelsachsen GmbH

Sehr geehrte Frau Albrecht,

beiliegend erhalten Sie einen aktuellen Erdgas Lageplan für den Bereich des o. g. Projekts.

Im Änderungsbereich sind die Erdgas Hochdruckleitungen H21 DN 300 St, H31a DN 300 St, H 19a DN 400 St, H21a DN 150 St und H19c DN 125 PE sowie Niederdruck Erdgas Versorgungsleitungen der Erdgas Mittelsachsen GmbH vorhanden.

Die Schutzstreifen dieser Leitungen dürfen nicht überbaut werden!

Bei eventuell geplantem Verkauf von öffentlichen Flurstücken oder Teilflächen mit vorhanden Erdgasleitungen müssen wir vorher informiert werden, damit wir mit dem neuen Eigentümer unsere Leitungsrechte vertraglich absichern können.

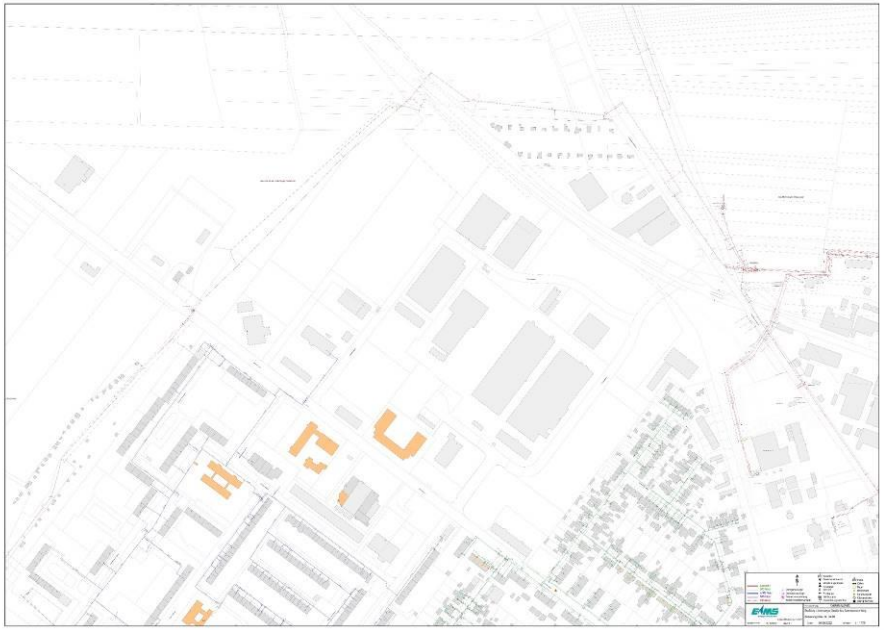
Ansonsten gibt er keine weiteren Einwände der Erdgas Mittelsachsen GmbH zum betreffenden Änderungsentwurf.

Mit freundlichen Grüßen, Hartmut Koitsch im Auftrag der Erdgas Mittelsachsen GmbH

Kenntnisnahme.

Die nebenstehende Stellungnahme der Erdgas Mittelsachsen GmbH vom 27.10.2021 wurde bereits bei der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen berücksichtigt. Die Aussage über die vorhandenen Versorgungsanlagen und die Hinweise zum Umgang sind Bestandteil der Begründung Pkt. 6.6 „Versorgungsanlagen“.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		Abwägungsvorschlag
23	**GDMcom**	



Öffentlichkeit		Abwägungsvorschlag
1	**Unternehmer**	

Seite | 1

Stadt Staßfurt
FD Planung, Umwelt und Liegenschaften
Frau Albrecht
Koordinatorin Stadtplanung

Niederschrift

Datum: **25.08.2022, 11:10 Uhr**
Betreff: **Bebauungsplan Nr. 33/96 Gewerbegebiet „Löderburger Straße“ (ehem. RFT-Gelände) in Staßfurt**
Teilnehmer: **Herr Ridder, Herr Hohmann**

Herr Ridder plant auf dem Flurstück 1720 der Flur 1 in der Gemarkung Staßfurt die Anlage einer betreuten Wohnanlage. Die einzelnen Häuser sollen als eingeschossige Blockhäuser errichtet werden. Im Bebauungsplan wird allerdings eine Geschossigkeit von 2-3 Geschossen festgesetzt. Diese Festsetzung ist insgesamt nicht zielführend, zumal das Grundstück auch im Baulandkataster enthalten ist. Aufgrund dessen sollte in Anlehnung an die vorhandene Bebauung im Knappenweg auch eine eingeschossige Bauweise im Baufenster möglich sein.
Des Weiteren sollte auch darüber nachgedacht werden, die Baugrenze im Knappenweg an die vorhandene Bebauung anzupassen und den Abstand zur Straße zu verkleinern.

Herr Ridder und Herr Hohmann (Unternehmer und Planer) waren heute bei mir Büro und trugen diese Themen im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 33/96 Gewerbegebiet „Löderburger Straße“ (ehem. RFT-Gelände) in Staßfurt vor.

Aufgestellt: Albrecht

Der nebenstehenden Anmerkung wird entsprochen, indem das Mindestmaß der Geschossigkeit entfällt und das Höchstmaß unverändert bleibt. Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Der nebenstehenden Anmerkung wird nicht gefolgt. Der Bauteppich orientiert sich vorrangig an der Bebauung entlang der ‚Löderburger Straße‘. Des Weiteren soll der Einmündungsbereich Knappenweg in die Löderburger Straße aus Verkehrssicherheitsgründen von einer Bebauung freigehalten werden.

Kenntnisnahme.