

**PLANUNGSVERBAND SAALE-DREIECK**

**BEBAUUNGSPLAN**

**NR. 1 „INDUSTRIEGEBIET SAALE-DREIECK“**

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

**PLANVERFASSER:**

**BAUMEISTER  
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**  
Steinstraße 3i  
06406 Bernburg

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow  
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß  
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c  
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

M. Sc Verena Zumhasch

## Einleitung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Industriegebiet Saale-Dreieck" liegt auf Teilflächen der Gebiete der Städte Barby und Calbe (Saale) im Salzlandkreis. Die im Gebiet der Stadt Barby gelegene Teilfläche des Geltungsbereichs liegt innerhalb der Gemarkungen Groß Rosenberg und Groß Rosenberg – Sachsendorf, die im Gebiet der Stadt Calbe (Saale) gelegene Teilfläche des Geltungsbereichs innerhalb der Gemarkungen Schwarz und Trabititz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich unmittelbar nordöstlich der Bahnstrecke 6403 Magdeburg Hbf - Leipzig Messe Süd im Abschnitt zwischen den Haltepunkten Calbe (Saale) Ost und Sachsendorf (bei Calbe).

Südwestlich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch das Grundstück der Bahnstrecke Magdeburg Hbf – Leipzig Messe Süd begrenzt. Dies entspricht im Gebiet der Stadt Barby der südwestlichen Grenze der Gemarkung Groß Rosenberg – Sachsendorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Flächen innerhalb der Stadt Barby und der Stadt Calbe (Saale). Folgende Flurstücke innerhalb der Stadt Barby liegen innerhalb des Gebiets des Bebauungsplans:

Gemarkung Groß Rosenberg

Flurstücke 33, 34, 35, 500, 501 (Teilflächen) der Flur 29

Gemarkung Groß Rosenberg – Sachsendorf

Flurstücke 8/3, 8/4, 9/3, 9/4, 10/1 (Teilfläche), 10/2, 10/3, 11/2, 11/3, 12, 13, 14, 15, 16, 17 (Teilfläche), 18, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27 der Flur 19

Folgende Flurstücke innerhalb der Stadt Calbe (Saale) liegen innerhalb des Gebiets des Bebauungsplans:

Gemarkung Schwarz

Flurstücke 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16, 36/3, 36/4, 36/5, 61/, 190/54, 194/60, 1000, 1004 der Flur 3 sowie

Gemarkung Trabititz

Flurstücke 30/7, 30/8, 30/29 (jeweils Teilflächen) der Flur 2

Das Gelände steigt in Richtung Nordwesten leicht an, die Geländehöhe liegt zwischen 504,68 m ü. NHN im nordöstlichen Bereich und 508,02 m ü. NHN in der nordwestlichen Ecke des Plangebiets. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt etwa 39,3 ha.

Vorrangiges Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die bauplanungsrechtliche Sicherstellung von Erweiterungsmöglichkeiten und/oder von Nutzungsänderungen der im Gebiet des „Baustoffzentrums Saale-Dreieck“ angesiedelten Gewerbebetriebe. Der Industrie- und Gewerbebestandort soll als Industriegebiet langfristig bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans liegt innerhalb des nachrichtlich übernommenen Hochwasserrisikogebietes der Saale außerhalb eines Überschwemmungsgebiets.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Veränderungen der Nutzung von Grundflächen im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG aufgrund der Festsetzungen zu erwarten. Dies betrifft sowohl die Festsetzungen zur Art als auch zum Maß der baulichen Nutzung. Im überwiegenden räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits bauliche Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen.

Im Ergebnis der Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erforderlich.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Umweltbelange werden durch folgende Planinhalte berücksichtigt:

- Festsetzung Flächen zum Erhalt von Bäumen
- Festsetzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
- Textliche Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
- Mitnutzung der vorhandenen verkehrlichen und leitungstechnischen Infrastruktur
- Durchführung artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorkommen Feldhamster auf Ackerfläche

## **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom Dezember 2014 sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange u. a. folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Landesverwaltungsamt, landesplanerische Stellungnahme vom 26.01.2015
- Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 22.01.2015
- Salzlandkreis vom 27.01.2015
- Landesamt für Geologie und Bergwesen in Halle vom 09.02.2015
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vom 27.01.2015
- GDMcom mbH in Leipzig vom 30.01.2015

Die Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt durch:

- Antrag Zielabweichungsverfahren bei der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg (Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung XXVII „Trabitz - Groß Rosenberg - Sachsendorf“)
- Klarstellung der textlichen Festsetzung 2 (Abweichung von dem ansonsten geltenden Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen)
- Verzicht auf allgemeine Zulässigkeit von Windkraftanlagen mit einer maximalen Gesamthöhe von 50 m
- Klarstellende Ausführungen zu den bisher wirksamen Flächennutzungsplänen im Verbandsgebiet
- Klarstellung der räumlichen Beschränkung der Aufgaben des Planungsverbands
- Redaktionelle Hinweise Begründung
- Überarbeitung Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft
- Eintragung Löschwasserbrunnen in der Planzeichnung
- Neuerrichtung der vorhandenen Kleinkläranlage
- Erarbeitung Entwässerungskonzept
- Hinweis auf denkmalschutzrechtliche Vorschriften
- Änderung Schutzstreifenbreite für Ferngasleitung der ONTRAS
- Anpassungen Planzeichnung zum besseren Verständnis

Die Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans vom März 2015 sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange u. a. folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Salzlandkreis vom 01.06.2015

Die Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden wurden im 2. Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt durch:

- Ergänzung Begründung hinsichtlich Ausführungen zum Teilflächennutzungsplan
- Redaktionelle Hinweise
- Klarstellende Ergänzungen hinsichtlich der Flächen für Versorgungsanlagen

- Erstellung gesonderter Bericht für die untere Lmmissionsschutzbehörde hinsichtlich der Geräuschkontingentierung
- Beantragung Untersuchung Kampfmittelbelastung

Die Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf wurden im 2. Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt.

Zum 2. Entwurf des Bebauungsplans vom November 2022 sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange u. a. folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Stadt Staßfurt vom 12.06.2023
- Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 19.06.2023
- Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 19.06.2023
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vom 20.06.2023
- DB Immobilien vom 22.06.2023
- Salzlandkreis vom 07.03.2023

Die Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden im 3. Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt durch:

- Hinweis zur gutachterlichen Begleitung der Niederschlagsversickerung
- Hinweis zur Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138
- Ergänzung Begründung und Planzeichnung um nachrichtliche Übernahme zur Lage des Plangebiets innerhalb des Hochwasserrisikogebiets der Saale
- Hinweis auf denkmalschutzrechtliche Vorschriften
- Hinweis auf Verkehrssicherungspflicht nach § 24 Satz 1 AEG
- Hinweis zur Schadensersatzpflicht des Grundstückseigentümers gemäß § 823 BGB
- Aktualisierung Verfahrensstand der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg
- Anpassung Begründung hinsichtlich Wirksamkeit städtebaulicher Regelungen für die Teilflächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Baustoffzentrum Saale-Dreieck" aus dem Jahr 1993
- Ergänzungen in der Begründung zur Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
- Redaktionelle Anpassungen der Planzeichnung
- Redaktionelle Anpassungen der Begründung
- Ergänzung Begründung und Planzeichnung um das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016)
- Prüfung der Wirkung der Festsetzung Höhenbegrenzung auf das Orts- und Landschaftsbild
- Prüfung der Lärmemissionskontingente hinsichtlich der aktuellen Rechtsprechung
- Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des räumlichen Teilflächenutzungsplans für das Verbandsgebiet des Planungsverbandes "Saale-Dreieck"

Die Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahmen zum 2. Entwurf wurden im 3. Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt.

Zum 3. Entwurf des Bebauungsplans vom Februar 2024 sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange u. a. folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 22.08.2024
- GDMcom vom 27.08.2024
- Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 16.09.2024
- Salzlandkreis vom 23.09.2024

Die Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden in der Fassung für den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans berücksichtigt durch:

- Aktualisierung der Bezeichnung der im Plangebiet gelegenen Flurstücke

- Hinweise zum Sicherheitsabstand und zu Abstandsregelungen von vorhandenen gas-technischen Anlagen
- Aktualisierung der Angaben zur Umsetzung Heckenpflanzung durch ONTRAS im Plangebiet
- Aktualisierung Stand Aufstellung Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg
- Nachweis der Funktionslosigkeit / Unwirksamkeit des Teilbereiches des Flächennutzungsplans der Stadt Calbe (Saale)
- Redaktionelle Hinweise
- Ergänztender Hinweis zur Arbeitshilfe „Berücksichtigung des neuen nationalen Störfallrechts zur Umsetzung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von Störfallbetrieben“
- Konkretisierung der Kampfmittelverdachtsflächen

Die Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahmen zum 3. Entwurf wurden in der Fassung für den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans berücksichtigt.

### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Aus der Öffentlichkeit sind zum Vorentwurf, zum Entwurf, zum 2. Entwurf und zum 3. Entwurf des Bebauungsplans keine Stellungnahmen eingegangen.

### **Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Alternativen als anderweitige Lösungsmöglichkeiten können grundsätzlich entweder die Art des Vorhabens (Vorhabensalternativen) oder den Standort des Vorhabens (Standortalternativen) betreffen.

Die Prüfung von Standortalternativen ist bei der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren räumlich auf das Gemeindegebiet beschränkt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen und fördern die weitere Entwicklung der bestehenden Industriestandorts im Bereich des Saale-Dreiecks. Somit sind die neu festgesetzten Industriegebiete standörtlich gebunden, so dass Standortalternativen nicht geprüft werden müssen.

Im Plangebiet sind in allen festgesetzten Industriegebieten bis auf das Industriegebiet GI 4 mit relativ geringer Fläche bereits Gewerbebetriebe vorhanden, so dass Vorhabensalternativen zur Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu prüfen sind.