

Stadt Zörbig, OT Salzfurtkapelle

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbe- und Industriegebiet Salzfurtkapelle"

Ziel des Planverfahrens

Ziel der Planung ist es, die bestehende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Stadt Zörbig zu befriedigen.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lagegunst am Verkehrsknoten BAB 9/B 6n eine sehr gute Eignung als Gewerbestandort auf. Ein weiterer positiver Standortfaktor ist die Nähe zum Industriestandort Bitterfeld-Wolfen, der sich momentan sehr dynamisch entwickelt.

Für das geplante Gewerbe- und Industriegebiet wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Bei dem Plangebiet handelt es sich um die in der Machbarkeitsstudie vorgeschlagenen Gewerbefläche.

Für den südlichen Teil der Fläche bestehen bereits konkrete Ansiedlungsabsichten. Mit der vorliegenden Planung soll die geplante Ansiedlung planungsrechtlich gesichert werden.

Verfahrensverlauf

Der Stadtrat hat am 21. August 2024 den Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt und für die frühzeitigen Beteiligungen freigegeben. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 2. Oktober 2024 bis zum 4. November 2024 durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist am 1. Oktober 2024 im Amtsblatt Nr. 11/2024 erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17. September 2024 frühzeitig über die Planung unterrichtet und um eine Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans gebeten.

Der Stadtrat hat den Entwurf des Bebauungsplans am 28. Mai 2025 gebilligt und für die förmlichen Beteiligungen freigegeben. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit ist vom 11. Juni 2025 bis zum 14. Juli 2025 erfolgt. Die zugehörige Bekanntmachung ist am 10. Juni 2025 im Amtsblatt Nr. 6/2025 erschienen.

Während der Veröffentlichung konnte der Entwurf des Bebauungsplans im Internet und ergänzend in der Stadtverwaltung Zörbig, FB Bau und Gebäudemanagement, eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 2. Juni 2025 um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans gebeten.

Am 24. Februar 2026 hat der Stadtrat den Bebauungsplan Nr. 28 als Satzung beschlossen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Ortschaft Salzfurtkapelle. Es umfasst überwiegend bislang als Acker genutzte Flächen. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Bundesstraße B 6n, im Westen durch die Landesstraße L 141 (Tornauer Straße) und im Süden durch die Straße Am Sandberg.

Die Bauflächen werden als Gewerbe- und Industriegebiet mit einer zulässigen Versiegelung von 80 % der Grundflächen festgesetzt. Die nicht zu bebauenden Flächen sind zu begrünen. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zum Schallimmissionsschutz getroffen.

In den Randbereichen werden Grünflächen zur Eingrünung bzw. als Zäsur zum angrenzenden Wohnen festgesetzt.

Im Ergebnis der Eingriffsbetrachtungen war zunächst festzustellen, dass ein erhebliches Ausgleichsdefizit verbleibt. Es wurde ein Ausgleichskonzept erarbeitet und in den Bebauungsplan übernommen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte eine Prüfung auf eine artenschutzrechtliche Relevanz. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung wurden in den Bebauungsplan eingestellt.

Erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet werden, werden mit Umsetzung des vorgeschlagenen Maßnahmenkonzeptes nicht verbleiben.

Berücksichtigung der Öffentlichkeit

Weder im Rahmen der frühzeitigen noch während der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sind Stellungnahmen abgegeben worden.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** nach § 4 Abs. 1 BauGB sind überwiegend zustimmende Stellungnahmen abgegeben worden. Die oberste Landesentwicklungsbehörde (*Ministerium für Infrastruktur und Digitales*) hat festgestellt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Es wurden von verschiedenen Behörden redaktionelle Hinweise gegeben und solche, die bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind. Des Weiteren wurden Informationen zu den Leitungsbeständen und geplanten Versorgungsleitungen sowie bezüglich zu berücksichtigender Schutzabstände übermittelt. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und die untere Denkmalschutzbehörde haben informiert, dass sich im Bereich des Plangebietes und in seiner unmittelbaren Umgebung archäologische Denkmale befinden. Auf die zu beachtenden denkmalrechtlichen Bestimmungen wurde hingewiesen.

Ebenso wurde informiert, dass sich innerhalb des Plangebietes Grenzeinrichtungen und ein Lagefestpunkt der Landesvermessung Sachsen-Anhalt befinden sowie, dass das Plangebiet als kampfmittelbelastet gilt.

Seitens des *Abwasserzweckverbandes (AZV) Raguhn-Zörbig* wurde mitgeteilt, dass die Kapazitäten der Pumpstationen und Druckrohrleitungen zur Abwasserableitung zur Kläranlage Raguhn nahezu ausgeschöpft sind.

Die Auseinandersetzung mit dieser Problematik ist im weiteren Planverfahren erfolgt. Es wurden eine Machbarkeitsuntersuchung zur Schmutzwasserentsorgung erarbeitet (Bockermann Fritze, 8. Dezember 2025) und intensive Abstimmungen mit dem AZV geführt.

Seitens des *Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF)* wurden aufgrund des damit verbundenen Entzugs landwirtschaftlich genutzten Bodens erhebliche Bedenken gegen die Planung geäußert.

Dies wurde zur Kenntnis genommen, jedoch an der Planung aus den folgenden Gründen festgehalten:

Die gewerbliche Baufläche, für die der Bebauungsplan Nr. 28 aufgestellt wird, wurde im Rahmen der 3. Änderung neu in die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Zörbig aufgenommen. In diesem Verfahren ist im Rahmen der gemeindlichen Abwägung auch die

dezidierte Auseinandersetzung mit den Belangen der Landwirtschaft und des Bodenschutzes erfolgt.

Aufgrund der aktuell steigenden Nachfrage nach Flächen für großflächige Ansiedlungen ist die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen im Landkreis Anhalt-Bitterfeld nötig. Dafür ist die Inanspruchnahme auch landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht zu vermeiden.

Die Fläche weist, wie oben ausgeführt, eine sehr gute Eignung als Industrie- und Gewerbestandort auf.

Ergänzend ist festzuhalten, dass es sich bei den Flächen des Plangebietes nicht um gute landwirtschaftliche Böden handelt, sondern überwiegend um Sandböden (ca. 40 Bodenkpunkte).

Das *ALFF* äußerte auch Bedenken gegen die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, da dafür ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen wird.

An den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird festgehalten, denn die geplanten Grünflächen dienen nicht nur dem naturschutzfachlichen Ausgleich, sondern auch der Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser, das nach aktueller Gesetzgebung am Ort des Anfalls verbleiben und wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden soll.

Die unmittelbar südlich der B 6n festgesetzte Grünfläche G2 wird aus Gründen des Artenschutzes an dieser Stelle festgesetzt. Zur Erfüllung artenschutzrechtlicher Anforderungen im Zuge des Baus der B 6n wurden umfängliche Durchlass- und Schutzeinrichtungen für Amphibien zur Aufrechterhaltung nachgewiesener Wanderbewegungen hergestellt. Die Grünfläche dient als Pufferzone zu den angrenzend vorgesehenen gewerblichen Nutzungen. Des Weiteren sollen mit den randlich vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gemindert werden.

Die *ONTRAS Gastransport GmbH* hat darauf aufmerksam gemacht, dass bauzeitliche und dauerhafte Überführungen von ONTRAS-Anlagen so vorzusehen sind, dass eine nahezu rechtwinklige Kreuzung entsteht.

Der Hinweis wurde beachtet. Die geplante Erschließungsstraße wurde entsprechend angepasst. Der im Bestand vorhandene und für die Erschließung des Plangebietes ggf. auszubauende landwirtschaftliche Weg wird in seiner Lage beibehalten.

Es wurde außerdem mitgeteilt, dass mit Gebäuden, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, grundsätzlich ein Mindestabstand von 20 m zur Leitungssachse einzuhalten ist.

Der Hinweis wurde beachtet. Die betroffene Fläche wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet und ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde ergänzt.

Die *Landesstraßenbaubehörde (LSBB RB Ost)* hat auf die einzuhaltenden Anbauverbots- und -beschränkungsvorschriften in Bezug auf die L 141 hingewiesen und gefordert, diese im Bebauungsplan darzustellen.

Dies wurde beachtet. Die Bauverbots- und Baubeschränkungszonen werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Die *LSBB* hat auch darauf hingewiesen, dass Teile der Kompensationsmaßnahmen, die durch sie im Zuge des Baus der Bundesstraße B6n durchgeführt wurden, durch die im Norden des Plangebietes festgesetzte Grünfläche G2 überlagert werden und, dass zur Erfüllung der artenschutzrechtlichen Anforderungen im Zuge des Baus der B 6n umfängliche Durchlass-

und Schutzeinrichtungen zur Aufrechterhaltung nachgewiesener Wanderbewegungen berücksichtigt wurden.

Die Hinweise wurden beachtet. Es wurde die digitale Übergabe der Kompensationsmaßnahmen erbeten und geprüft, inwieweit es Überlagerungen gibt. Die textliche Festsetzung Nr. 6.4 zur Grünfläche G2 wurde im Hinblick auf den Amphibienschutz angepasst.

Die *obere Immissionsschutzbehörde (OIB)* hat darauf hingewiesen, dass sich die Planung auf Grund des direkt südlich angrenzenden Wohngebietes als problematisch im Hinblick auf den Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Immissionen darstellt.

Die Nachbarschaft des Gewerbe- und Industriegebietes zur Ortschaft Salzfurkapelle wurde beachtet. Begleitend zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die festgesetzten Emissionskontingente und die Festsetzung des südlichen Teils des Plangebietes als Gewerbegebiet stellen sicher, dass es nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen für die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen kommt.

Die *OIB* hat festgestellt, dass sich im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung Emissionskontingente ergeben, die weder eine gewerbegebietstypische Nutzung im südlichen Teilgebiet noch industriegebietstypische Nutzungen in den nördlichen Teilgebieten GI 1 und GI 2 zulassen und, dass aus schalltechnischer Sicht nach den vorgesehenen Emissionskontingenten eine Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet im Süden und als Gewerbe- bzw. eingeschränktes Industriegebiet im Norden möglich wäre.

Hierzu ist festzustellen, dass die ermittelten zulässigen Schallemissionen derart sind, dass eine Festsetzung als Industriegebiet im Bebauungsplan noch als angemessen angesehen wird. In diesem Zusammenhang ist auf die Funktion eines Industriegebietes im Sinne der BauNVO zu verweisen. Industriegebiete dienen gemäß § 9 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Dabei definiert sich die Zulässigkeit über die Störintensität, welche jedoch ausdrücklich nicht nur an den ausgelösten Schallemissionen feststellbar ist. Weitere im Bauleitplan zu berücksichtigende Emissionen können beispielsweise Beeinträchtigungen bei der Verkehrserschließung, Erschütterungen, Staub-, Geruchs- oder Lichtemissionen oder ähnliches sein. Hier sind jedoch – außer dem Ausschluss von Störfallbetrieben nach § 12 BmlSchV – keine weitreichenden weiteren Einschränkungen geplant, so dass in einer Gesamtabwägung die Festsetzung eines Industriegebietes auch in Anbetracht der Festsetzungen zum Schallschutz vertretbar ist.

Die *OIB* hat die vorstehenden Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplans wiederholt, die folgenden wurden nicht aufrechterhalten.

Als besonders konfliktträchtig wird von der *OIB* die mögliche Ansiedlung einer großen Spedition im südlichen Teilgebiet angesehen und in diesem Zusammenhang auf den Abstandserlass Sachsen-Anhalt verwiesen. Er orientiert für Speditionen auf einen Mindestabstand von 300 m, der bei der Heranplanung an ein reines Wohngebiet (WR) aus Schallschutzgründen gewährleistet sein sollte und im Falle eines allgemeinen Wohngebietes (WA) auf 200 m reduziert werden kann. Es wird festgestellt, dass die Belange des Immissionsschutzes der Planung auf Grund der sehr deutlichen Unterschreitung des 200 m-Abstandes vom Grundsatz her entgegenstehen. Bei schalltechnisch optimaler Anordnung von Gebäuden und Fahrwegen sind ggf. geringere Abstände möglich. Die direkte Heranplanung einer Spedition auf ca. 50 m an ein WA-Gebiet wurde in hohem Maße als konfliktträchtig eingeschätzt.

Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass der Abstandserlass in der Regel herangezogen wurde, wenn keine genaueren Angaben zu den geplanten Vorhaben und keine Gutachten vorlagen¹.

¹ Der Abstandserlass Sachsen-Anhalt ist mit Runderlass vom 30.10.2025 (MBL LSA Nr. 40 vom 24.11.2025) aufgehoben worden.

Das ist vorliegend nicht der Fall. Die Ansiedlung eines Logistikunternehmens im südlichen Teil des Plangebietes wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet. Aktuell ist beabsichtigt, dass die Logistikhallen in einem Abstand von mind. 80 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung errichtet werden. Sie sollen auch so angeordnet werden, dass die Gebäude den Schall in Richtung der Ortslage abschirmen.

Aufgrund der geplanten Hallenanordnung wurde die südliche Baugrenze im Vergleich zum Vorentwurf um 30 m nach Norden verschoben.

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Der *Landkreis Anhalt-Bitterfeld* hat sich überwiegend zustimmend geäußert.

Allerdings hat die *untere Naturschutzbehörde (UNB)* darauf hingewiesen, dass ein erhebliches Planungsdefizit aufgrund der bisher nicht betrachteten Wechselbeziehung zu den im Planfeststellungsbeschluss für die B 6n formulierten natur- und artenschutzrechtlichen Auflagen/Maßnahmen besteht und insbesondere auf die Konfliktproblematik für die im Gebiet im hohen Maße registrierten Amphibienvorkommen verwiesen, für deren Kompensation die Planung zur B 6n ein komplexes Maßnahmenprogramm vorsieht.

Die Hinweise wurden beachtet. Das im Bereich des Plangebietes umgesetzte Maßnahmenkonzept wurde berücksichtigt und die im Plangebiet umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen darauf abgestimmt. Die Inhalte zu den Artenschutzmaßnahmen der B 6n werden im Umweltbericht sowie im Artenschutzfachbeitrag dargestellt.

Des Weiteren wurden Hinweise zum Eingriffs-Ausgleichskonzept und zur Bilanzierung gegeben, die beachtet wurden.

In seiner Stellungnahme zum Planentwurf im Rahmen der **förmlichen Behördenbeteiligung** nach § 4 Abs. 2 BauGB hat der AZV Raguhn-Zörbig der Planung unter Berücksichtigung der vorliegenden Machbarkeitsuntersuchung zur Schmutzwasserentsorgung grundsätzlich zugestimmt. Es wurden Hinweise gegeben, die bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind.

Es wurden weitere Informationen zum Umgang mit dem im Plangebiet vorhandenen Anlagenbestand der Versorgungsunternehmen (Fernwasserversorgung *Elbaue-Ostharz*, *ONTRAS*) gegeben.

Da die Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und die damit verbundene geringere Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche wurde seitens des *ALFF* positiv bewertet, jedoch auch geäußert, dass die zum Vorentwurf geäußerten Bedenken weiterhin bestehen.

Die *untere Wasserbehörde* hat in ihrer Stellungnahme zum Entwurf darauf hingewiesen, dass abschließend zu klären ist, welche der beiden Verbandskläranlagen (Raguhn und Zörbig) die entsprechende Kapazität zur Aufnahme des Schmutzwassers aus dem Plangebiet aufweist.

Die Hinweise wurden beachtet. In der o.g. Machbarkeitsuntersuchung sind die Schmutzwasserabflüsse auf Grundlage der technischen Regelwerke ermittelt worden. Ziel dieser Bemessung war es, die hydraulische Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen insbesondere im Regenwetterfall sicherzustellen und Überlastungen zu vermeiden. Die Ableitung des Schmutzwassers ist zur Kläranlage Raguhn vorgesehen. Der Gutachter hat zwei Varianten untersucht. Variante A sieht einen Anschluss der Druckentwässerung des geplanten Gewerbegebiets an den Schacht 25050 des öffentlichen Abwassersystems der Ortslage Salzfurkapelle vor (Einmündung Straße Am Sandberg).

Die im Rahmen der Machbarkeitsstudie durchgeführte Berechnung hat ergeben, dass das erforderliche Abflussvermögen des Schmutzwassersystems – auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Pumpwerksförderleistung aus dem Gewerbegebiet – ausreichend ist. Der ermittelte Schmutzwasserabfluss ist kleiner als das Abflussvermögen im Kanalsystem. Eine hydraulische Überlastung des nachgeschalteten Kanalabschnitts ist daher nicht zu erwarten.

In Variante B wird das Schmutzwasser des Gewerbeparks über eine separate Druckrohrleitung direkt an die bestehende Transportdruckrohrleitung nach Tornau vor der Heide angeschlossen.

Seitens der *UNB* wurde auf das Kompensationsdefizit hingewiesen, das die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ausweist und das durch naturschutzfachlich geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Die Absicht, den Ausgleich über die Entwicklung einer Ökokontomaßnahme auszugleichen, wurde nicht mitgetragen. Das wurde damit begründet, dass die Maßnahmen erst nach erreichtem Maßnahmenziel und damit nur für eine spätere Eingriffskompensation wirksam werden, aber eine zeitnahe Eingriffskompensation notwendig ist.

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Auf den Ausgleich über ein Ökokonto wurde verzichtet. Dem Bebauungsplan wurde durch die textliche Festsetzung Nr. 5.11 ein extern umzusetzendes Maßnahmenkonzept zugeordnet.

In einer Stellungnahme zum übergebenen Abwägungsvorschlag hat die UNB festgestellt, dass ihre Anregungen berücksichtigt wurden und dass die vollständige naturschutzfachliche Eingriffskompensation mit dem extern umsetzenden Maßnahmenkonzept erreicht wird. Es wurden jedoch Nachforderungen gestellt. Mit Schreiben vom 10. November 2025 hat die UNB festgestellt, dass ihre Nachforderungen erfüllt wurden. Im Ergebnis hat sie der Planung zugestimmt.

Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Es sind keine Standortalternativen geprüft worden, da das bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt ist.