



Landkreis Börde

Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Firma
Stadt Oschersleben (Bode)
Markt 1
39387 Oschersleben (Bode)

**Bauordnungsamt
Kreisplanung**

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2025-03908-cso

Datum:
11.12.2025

Sachbearbeiter/in:
Frau Schuster-Orzel

Haus / Raum:
H2/106b

Telefon / Telefax:
03904-7240-6246
03904-7240-56100

E-Mail:
christin.schuster-orzel@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Triftstraße 9-10
39387 Oschersleben

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

**E-Mail-Adressen nur für formlose
Mitteilungen ohne elektronische Sig-
natur**

Sprechzeiten:
Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 18:00 Uhr
Do. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 16:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB zum Bebauungsplan Nr.03/2024 „Gewerbegebiet Ost - Hinter dem Pfefferbache“ - Stadt Oschersleben (Bode)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen übergebenen Planunterlagen zum o. g. Planverfahren wurden von den Ämtern des Landkreises Börde geprüft.

Folgende Unterlagen wurden eingereicht:

- Vorentwurf Planzeichnung M 1:1.000 (Stand 10/2025)
- Vorentwurf Begründung mit Umweltbericht (Stand 10/2025)

Seitens des Landkreises Börde wird mit folgenden Hinweisen und Anregungen Stellung genommen:

Bauordnungsamt
SG Kreisplanung
Regionalplanung

Untere Landesentwicklungsbehörde

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 11.03.2011 (BVBl LSA Nr. 6/2011, S. 160) und die konkreten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg 2025 geregelt. Der Regionale Entwicklungsplan (REP Magdeburg 2025) wurde mit Bekanntmachung vom 15.07.2025 im Amtsblatt LVwA Nr. 07/2025 rechtswirksam.

Weiterhin maßgebend auf der Ebene der Regionalplanung ist der Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel“ (STP ZO Magdeburg), welcher aus dem Gesamtplan herausgelöst und durch Veröffentlichung am 16.04.2024 rechtswirksam wurde.

In der Sitzung der Regionalversammlung vom 12.10.2022 wurde das Kapitel 5.4 mit Beschluss ebenfalls aus dem Gesamtplan herausgelöst



und mit Beschluss der Regionalversammlung die Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie“ beschlossen.

Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten.

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203) ist der Antragsteller verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Ref. 24), die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gem. § 3 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.

Hinweis:

Zur Beachtung der in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung ist die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg einzuholen.

Begründung

Beim o. g. Vorhaben handelt es sich um die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Nr. 03/2024 „Gewerbegebiet Ost – Hinter dem Pfefferbache“ der Stadt Oschersleben.

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Oschersleben folgende Ziele:

- Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes entsprechend dem Bedarf
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Einordnung von Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Nordosten und Nordwesten der Flächen
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Berücksichtigung des erforderlichen Abstandes zur Bundesstraße B246

Das Plangebiet befindet sich östlich des bebauten Stadtgebietes der Stadt Oschersleben und umfasst eine Fläche von rund 38,3 ha.

Das Vorhaben fällt somit unter keinen der in Nummer 3.3 des Runderlasses des MLV 1. 11. 2018–24-20002-01 genannten Maßnahmen.

Sollte die oberste Landesentwicklungsbehörde einschätzen, dass eine raumbedeutsame Planung vorliegt, sind die Ziele der Raumordnung zu beachten.

Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, dabei hat sich die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen (Abs. 4).

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Oschersleben (Bode) , wirksam seit März 1994, sieht für das Plangebiet eine Fläche für Industrie vor.

Für das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr.03/2024 „Gewerbegebiet Ost - Hinter dem Pfefferbache“ wurde als Art der baulichen Nutzung ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr.03/2024 „Gewerbegebiet Ost - Hinter dem Pfefferbache“ entwickelt sich aus den aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Oschersleben (Bode).

Aus den Planunterlagen geht hervor, dass sich das Plankonzept mit dem benachbarten Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd-Ost“ 1. BA befasst und diesen berücksichtigt.

SG Bauaufsicht

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Vorbeugender Brandschutz

Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen, bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes gegen das o.g. Vorhaben keine Einwände / Bedenken.

Amt für Natur- und Umweltschutz

SG Abfallüberwachung

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem Bebauungsplan Nr. 03/2024 "Gewerbegebiet Ost - Hinter dem Pfefferbache" der Stadt Oschersleben (Bode) nichts entgegen.

Auf den Flurstücken des Plangebiets liegt ein Altstandort mit der Bezeichnung "LPG Agrarflugplatz". Das bis 1991 genutzte Flugfeld verlief in ca. 60 m Entfernung parallel zur B246. Die ca. 60 m breite Fläche wurde im Jahr 2007 archiviert, da sich der Verdacht nicht bestätigte.

Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Amt für Natur- und Umweltschutz des Landkreises Börde anzuzeigen.

SG Naturschutz und Forsten

Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03/2024 „Gewerbegebiet Ost - Hinter dem Pfefferbache“. Dem Umweltbericht und der Begründung zum B-Plan wird zugestimmt. Die Eingriffsbilanz wird grundsätzlich gebilligt.

Für die nicht innerhalb des B-Plan-Gebiets ausgleichbaren Beeinträchtigungen im Umfang von 1.041.142 Wertpunkten müssen im weiteren Planungsverfahren externe Flächen gefunden und festgelegt werden.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen laut §§ 39-44 BNatSchG zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope sind zu beachten. Geschützte Tierarten und deren Lebensstätten, die auf dem Baugelände vorhanden sein können, dürfen durch die Bauarbeiten nicht in ihrem Bestand gefährdet werden.

Dem Vorentwurf des B-Plans vom Oktober 2025 liegt noch kein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag bei. Es kann zu diesem wesentlichen Bestandteil der Bauleitplanung deshalb noch keine Stellungnahme abgegeben werden.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist eine repräsentative und plausible Bestandsaufnahme und Bewertung der Zustände der jeweiligen lokalen Populationen der Tierarten sowie eine Einschätzung der Auswirkung des Vorhabens auf den Gesamtbestand dieser Arten vorzunehmen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Feldhamster und Feldlerche in diesen Bereichen vorkommen, ist eine systematische Untersuchung des Geländes erforderlich, um das artenschutzrechtliche Potenzial zu bewerten.

Werden Bruten der Feldlerche oder Feldhamsterbaue gefunden, sind die notwendigen Maßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

SG Immissionsschutz

Es bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

SG Wasserwirtschaft

Ergebnis Abwasser: positiv

Abwasserbeseitigungspflichtig für die Stadt Oschersleben (Bode) ist der Trink- und Abwasserverband (TAV) Börde (§ 78 WG LSA i.V.m. § 56 WHG).

Das auf dem Grundstück anfallende Abwasser ist durch den Verfügungsberechtigten für das Grundstück dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überlassen (§ 78 (3) WG LSA).

Das Schmutzwasser (soziales und sanitäres) ist grundsätzlich getrennt vom Niederschlagswasser abzuführen.

Die Abwasserbeseitigung ist über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation des TAV Börde vorzunehmen.

Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept befindet sich auf der rechten Seite der B 245 Richtung Wanzleben eine Abwasserdruckrohrleitung.

Die Erschließung ist mit dem TAV Börde abzuklären, auch in Bezug auf die einzuhaltenden Schutzstreifen zu der Leitungstrasse.

Einleitungsbedingungen werden durch den TAV Börde festgelegt.

Für die Einleitung von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleitung) ist eine Genehmigung (§ 58 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der unteren Wasserbehörde erforderlich, wenn an das Abwasser in der Abwerverordnung (AbwV) vom 17.06.2004 (BGBl. I S. 1108, 2625), in ihrer jeweils geltenden Fassung, Anforderungen für den Ort des Anfalls des Abwassers oder seiner Vermischung festgelegt sind oder wenn für das Abwasser in den nach § 7 der Abwerverordnung fortgeltenden Vorschriften Anforderungen nach dem Stand der Technik gestellt werden.

Fundstellenverzeichnis

WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geltenden Fassung

WG LSA - Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492), in der zuletzt geltenden Fassung

Ergebnis Niederschlagswasser: negativ

Das anfallende Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen vor Ort zur Versickerung gebracht werden. (§ 78a (1) WG-LSA in Zusammenhang mit § 55 WHG)

Die Pflicht des Grundstückseigentümers zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten, ergibt sich aus dem § 78 a (2) des WG-LSA. Für die öffentlichen Verkehrsflächen gilt jedoch nach § 78 a (3) WG-LSA, dass die Gemeinde als Träger der öffentlichen Verkehrsanlage die Entwässerung ihrer Anlagen obliegt.

Aufgabenträger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Stadt Oschersleben

(Bode). Entsprechend der Festlegungen im Bebauungsplan, soll das Niederschlagswasser des Plangebietes im Gebiet soweit möglich zur Versickerung gebracht werden.

Eine Prüfung ob und wie dieses möglich ist, soll erst im Zuge der Erschließungsplanung geprüft und festgesetzt werden.

Um einschätzen zu können, ob die Erschließung in einem Plangebiet gesichert werden kann, ist die mögliche Abwasserbeseitigung/ Niederschlagswasserentsorgung hinsichtlich einer generellen Realisierbarkeit zu prüfen.

Zur gesicherten Erschließung eines Bebauungsgebietes nach BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. (§§ 30, 33, 34, 35 BauGB) Der Niederschlagswasserbeseitigungspflichtige (Stadt Oschersleben) realisiert bzw. organisiert den Betrieb sowie die Planung und Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung selbst.

Um die Belange der Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet mit den Umweltbelangen ausreichend zu berücksichtigen und dieses Prüfen zu können, ist die Erarbeitung eines Konzeptes der Regenwasserbewirtschaftung bzw. die Erstellung eines wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages erforderlich. Nur anhand dieser Unterlagen, kann von der unteren Wasserbehörde geprüft

werden, ob die Niederschlagswasserbeseitigung entsprechend des geltenden Rechtes ordnungsgemäß erfolgen kann.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu betrachten. Hierzu gehört auch die Betrachtung des Wasserhaushaltes im Gebiet.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet muss sich den neuen klimatischen Herausforderungen stellen. Hierzu zählen vor allem zunehmende Starkregenereignisse und längere Trockenperioden.

Im wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag sind generell die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), „Schutz und Verbesserung des Zustandes aquatischer Ökosysteme und des Grundwassers einschließlich von Landökosystemen, die direkt vom Wasser abhängen“ zu betrachten. Zielvorgabe ist die Förderung einer nachhaltigen Nutzung der Wasserressourcen, mit dem Ziel den guten chemischen und ökologischen Zustand für die natürlichen Wasserkörper zu erreichen.

Umfang und Inhalt des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages (Darstellung und Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Bewirtschaftungszielen nach §§ 27 ff. WHG und § 47 WHG: Verschlechterungsverbot, Verbesserungsgebot (bzw. Zielerreichungsgebot) und Trendumkehrgebot)

richten sich nach dem Vorhandensein vorhabenbedingter Auswirkungen auf die Wasserkörper, die eine Prüfung des Verschlechterungsverbots und Verbesserungsgebots nötig machen. Die bekannte Mustergliederung bildet den gesamten Prüfumfang im Hinblick auf die Ziele der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) ab. Bei kleineren Vorhaben, mit wenigen gewässerbezogenen Auswirkungen bzw. bei denen ein Verstoß gegen die Bewirtschaftungsziele fachlich offensichtlich ausgeschlossen werden kann, kann von der Mustergliederung abgewichen werden oder sich auf die maßgeblichen Aussagen zum Ausschluss eines Verstoßes gegen die entsprechenden wasserrechtlichen Anforderungen beschränkt werden.

Ein Fachbeitrag zur WRRL im Sinne eines eigenständigen Gutachtens ist ggf. bei Vorhaben mit geringen/keinen gewässerrelevanten Auswirkungen nicht erforderlich und die Vereinbarkeit mit den Bewirtschaftungszielen in diesen Fällen an anderer geeigneter Stelle (beispielsweise in einem Erläuterungsbericht), aber in einem eigenen Gliederungspunkt, in den Unterlagen abgehandelt werden kann.

Aussagen hierzu sind in den Unterlagen zum Bebauungsplan nicht im ausreichenden Umfang enthalten.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird ein Entwässerungsgraben und eine Grünfläche im südlichen Teil zur hin Bahnlinie ausgewiesen. Eine nähere Erläuterung dazu ist in den Unterlagen nicht enthalten.

Wenn ein vorhandener Graben als Bestandteil der Bahnanlage gemeint ist, so ist dieser Eigentum und Einrichtung der DB und nicht zur Nutzung der Niederschlagswasserentsorgung aus dem Plangebiet geeignet. Wenn im Grünstreifen ein eigener Sickergraben für das Plangebiet errichtet werden soll, so müssen Mindestgrenzabstände der Sickeranlage zum Bahngelände eingehalten werden.

Für angedachte Ableitung von Niederschlagswassers über Versickerungsanlagen gilt generell, dass diese Anlagen mit einer belebten Bodenschicht wie Sickermulden bevorzugt werden sollten. Die Planung einer Sickeranlage hat unter Beachtung der technischen Merkblätter DWA-A138-1 und DWA-A 102 sind zu erfolgen.

Für ein Gewerbegebiet, bei dem davon auszugehen ist, dass der Versiegelungsgrad der einzelnen Grundstücke hoch ist, sollte ein Niederschlagswasserbeseitigungssystem für Verkehrs- und Gewerbeflächen mit einer geeigneten Rückhaltung geplant werden.

Zur Ableitung von Niederschlagswasser über gezielte Versickerung bzw. Ableitung in die Vorflut ist zu beachten, dass für Gewässerbenutzungen gemäß § 9 WHG nach § 8 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Für die Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis sind die Anforderungen des Runderlasses des Landes Sachsen-Anhalt „Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers Gewässerbenutzungen durch das Einleiten von Niederschlagswasser aus einem Regenwasser- oder Mischwasserkanal“ vom 7. Mai 2025 (MBI. LSA Nr. 22 vom 30.06.2025, S. 413 - zu beachten.

Fundstellen

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) Vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492) BS LSA 753.31 Zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Verbesserung des Wassermanagements LSA vom 1.10.2025 (GVBl. LSA S. 748)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)

Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. BGBL Jahr 2009 I Seite 2585) FNA 753-13

Zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Umsetzung von Vorgaben der RL (EU) 2023/2413 für Zulassungsverfahren nach dem BImSchG und dem WHG sowie für Planverfahren nach dem BauGB und dem ROG, zur Änd. des WaStrG und zur Änd. des WindBG vom 12.8.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Die von der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) erarbeiteten Arbeitsblätter DWA-Regelwerke geben fachspezifischer Normen, Erklärungen und Empfehlungen zu technischen Details. Sie geben in ihrer Umsetzung den Stand der Technik wieder.

Ergebnis: wassergefährdende Stoffe: positiv

Der Standort gilt zu einem geringen Teil als ehemals altlastenverdächtig, ist aufgrund der derzeitigen Datenlage jedoch aus dem Verdacht entlassen. Sollten bei der weiteren Planung und Ausführung Anhaltspunkte für das Vorliegen von Boden- und/oder Gewässerverunreinigungen auftreten, so ist die Gewässeraufsicht des Landkreises Börde unter Vorlage aller relevanten Daten unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Ergebnis Trinkwasser/Grundwasser: positiv

Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr.03/2024 "Gewerbegebiet Ost - Hinter dem Pfefferbache" (Vorentwurf - Oktober 2025), wenn folgende Hinweise (H) berücksichtigt und Auflagen (A) eingehalten werden:

Der Standort befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes.

Die flächenhafte Grundwassergeschütztheit gegenüber Stoffeinträgen aus dem Oberboden ist für die genannten Grundstücke als mittel bis gering eingestuft.

Auflagen

(A1) Das Plangebiet ist aus dem öffentlichen Netz mit Trinkwasser zu versorgen. Träger der Wasserversorgung in der Stadt Oschersleben (Bode) ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV).

(A2) Wenn im Plangebiet Aufschüttungen erstellt werden sollen, muss das verwendete Material so beschaffen sein, dass von der Aufschüttung keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht. Das für die Aufschüttung vorgesehene Material ist so auszuwählen, dass durch entstehendes Sickerwasser keine Schadstofffreisetzung mit schädlicher Grundwasserveränderung zu besorgen ist. Die Eignung des verwendeten Materials ist gegenüber dem Amt für Natur- und Umweltschutz des Landkreises Börde nachzuweisen.

Hinweise

(H1) Wenn im Plangebiet Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o. ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (<http://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/lagb/>) zu erfolgen. Im Geothermie-Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeanlagen abgerufen werden.

(H2) Wenn im Plangebiet Brunnen (z. B. zur Gartenbewässerung oder Grünflächenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

(H3) Wenn im Plangebiet Bohrungen (z. B. zur Baugrunderkundung oder für Feuerlöschbrunnen) abgeteuft werden sollen, ist diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

(H4) Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z. B. für Fundamentbau) sind für diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß §8 -10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen.

(H5) Wenn bei Baumaßnahmen Stoffe verwendet werden, die die Grundwasserqualität dauerhaft verschlechtern können, handelt es sich um eine Gewässerbenutzung gemäß § 9 (2) Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz erforderlich, egal ob diese Stoffe oberhalb oder unterhalb des Grundwasserspiegels eingebaut werden. Stoffe, die die Grundwasserqualität dauerhaft verschlechtern können, sind z. B. Hausmüllverbrennungsschlacke und andere Ersatzbaustoffe mit löslichen Bestandteilen. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Eine Auflistung der notwendigen Unterlagen kann bei der unteren Wasserbehörde abgefordert werden.

(H6) Aufgrund der geringen Geschützttheit des Grundwassers sind bei sämtlichen Handlungen und Maßnahmen die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG in besonderem Maße zu beachten.

Fundstellenverzeichnis:

WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

WG LSA - Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. Oktober 2025 (GVBl. LSA S. 748)

Ergebnis Wasserbau: positiv

Gegen das Vorhaben bestehen grundsätzlich keine Einwände, wenn die formulierten Hinweise beachtet werden.

Der Standort befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete (§ 76 Wasserhaushaltsgesetz - WHG) sowie außerhalb von Hochwasserrisikogebieten (§78b WHG).

Gewässer erster Ordnung sind nicht betroffen.

(H1) Hinweis zum Punkt 2.2.5. Schutzgut Wasser erfolgt in Bezug auf "Oberflächenwasser"

Das Gewässer zweiter Ordnung "Pfefferbach" wird südwestlich durch das Plangebiet ausschließlich dadurch berührt, dass das Flurstück 463 der Flur 10 der Gemarkung Oschersleben in das Plangebiet einbezogen wurde.

Bei diesem Flurstück sollte es sich um den Entwässerungsgraben der Bahnlinie im Eigentum der Deutschen Bahn handeln. Nach den Katasterunterlagen des Unterhaltungsverbandes Großer Graben stellt er kein Gewässer zweiter Ordnung dar.

Inwieweit dieser Bahnseitengraben zur Ableitung von Niederschlagswasser in den Pfefferbach geeignet wäre (wenn dies geplant sein sollte) ist rechtzeitig rechtlich und fachlich zu prüfen.

(H2) Hinweis zum geplanten Standort des RRB

Der geplante Standort des Regenrückhaltebeckens unmittelbar östlich neben dem Umspannwerk ist in Bezug auf eine mögliche Überflutungsgefahr kritisch zu betrachten und zu überprüfen. Im Falle von wasserwirtschaftlichen Extremsituationen (z.B. Starkregenereignisse, Rückstau bei Hochwasserereignissen in Lehnertsgraben und Pfefferbach) sind flächenhafte Überschwemmungen nicht ausgeschlossen (siehe Anlage – Auszug aus Starkregenhinweiskarte LSA). Bei Beibehaltung des Standortes sind gegebenenfalls technische Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Amt für Gesundheit und Verbraucherschutz
SG Hygiene und umweltmedizinischer Dienst

Nach eingehender Durchsicht und Prüfung der Unterlagen ergeht von Seiten des Amtes für Gesundheit und Verbraucherschutz auf der Grundlage des § 6 des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst und die Berufsausübung im Gesundheitswesen im Land Sachsen-Anhalt (Gesundheitsdienstgesetz – GDG LSA) vom 21.11.1997 nachfolgende Stellungnahme:

Der vorliegende Bebauungsplan schafft neue Entwicklungsmöglichkeiten für den nahezu vollständig ausgelasteten Gewerbestandort im Osten Oscherslebens. Er dient der Umsetzung des Flächennutzungsplans und legt als Angebotsbebauungsplan die gesetzlichen Rahmenbedingungen für eine künftige gewerbliche Nutzung fest.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden im Wesentlichen durch gebietstypische Lärmemissionen eines Industriegebietes bestimmt. Aufgrund der großen Entfernung zu schützenswerten Nutzungen und des Fehlens sensibler Nutzungen im näheren Umfeld wird eine Steuerung nach dem Abstandserlass Sachsen-Anhalt als ausreichend erachtet.

Sonstige Auswirkungen sind im Rahmen der Bauleitplanung nur für Betriebe zu berücksichtigen, die kein gesondertes Genehmigungsverfahren einfordern. Über Genehmigungspflichtige Betriebe wird im jeweiligen Fachverfahren entschieden; vergleichbare Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen sind durch die übrigen Betriebe nicht zu erwarten.

Unter Einhaltung o. g. Festlegungen bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Rechtsamt
SG Sicherheit und Ordnung

Auf der Grundlage der derzeit hier vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse wurde für die Flurstücke

Gemarkung	Flur	Flurstück/e
Oschersleben	10	64/3, 422, 440, 442, 444

festgestellt, dass diese als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft sind.

Somit kann bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Kontakt mit Kampfmitteln oder ein Auffinden dieser nicht ausgeschlossen werden.

Da jeder Kontakt mit Kampfmitteln schwerwiegende gesundheitliche Schädigungen nach sich ziehen kann, ist es zwingend erforderlich, dass vor Beginn jeglicher erdeingreifender Maßnahmen der Plan- bzw. Baubereich bauvorbereitend überprüft/sondiert wird. Sofern die örtlichen Gegebenheiten eine bauvorbereitende Sondierung nicht zulassen, ist alternativ eine Baubegleitung einzuleiten.

Die Sicherheitsbehörde hat dafür zu sorgen, dass bei den Baumaßnahmen die Gefahren, die von einer möglichen Kampfmittelbelastung ausgehen, für Leib und Leben sowie für schützenswerte Güter so gering wie möglich gehalten werden müssen.

Nur durch eine Überprüfung/ Sondierung i.V. mit einer Beräumung vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen ist eine wirksame Gefahrenminimierung gewährleistet.

Ein weniger belastendes Mittel ist nicht sichtbar.

Eine bauvorbereitende Sondierung/Überprüfung ist nur entbehrlich, wenn nachweislich dieses Flurstück / diese Flurstücke bereits durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder einer auf Kampfmittelprüfung zugelassenen Firma untersucht und keine Kampfmittel gefunden wurden.

Sofern eine Überprüfung durch die Polizeiinspektion Zentrale Dienste, Kampfmittelbeseitigungsdienst, erfolgen soll, sind dem Rechtsamt unter Benennung meines Aktenzeichens K346/2025 folgender Unterlagen zweifach und in Papierform vorzulegen:

- ➔ Beschreibung der Maßnahme
- ➔ Auflistung der Flurstücke nach Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer (mit Benennung der Eigentümer)
- ➔ Übersichtspläne bzw. Karten mit topografischer Übersichtskarte mit Kennzeichnung der beantragten Fläche
- ➔ Detailkarten mit erkennbarer und lesbarer Bezeichnung nach Flur/Flurstück einschließlich deren Grenzen und Kennzeichnung der Fläche für die Maßnahme

Hier wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine längere Bearbeitungszeit zu erwarten ist.

Wenn aus zeitlich oder technischen Gründen eine private Räumfirma auf eigene Kosten die Sondierung oder eine Baubegleitung vornehmen soll, so ist vorher eine Zuverlässigkeitsprüfung dieser Firma erforderlich.

Hierzu sind dem Rechtsamt des Landkreises Börde vor Beginn der Überprüfungs- und Räummaßnahmen folgende Unterlagen in schriftlicher Form mit Benennung des Aktenzeichens K346/2025 vorzulegen:

- ➔ Bauherr, Auftraggeber mit vollständiger Anschrift
- ➔ Angaben über die Art der auszuführenden Tätigkeiten
- ➔ Zum Einsatz kommende Technik bzw. Verfahren
- ➔ Zeitraum der Maßnahme
- ➔ Ort/Gemarkung mit Fluren und den dazu betreffenden Flurstücken
- ➔ Vorhabenbezogenes ggf. digitales Kartenmaterial (Liegenschaftskarte, Lageplan, topografische Karte) ggf. mit Trassenverlauf, in gut leserlichen Maßstab
- ➔ Angabe verantwortlicher Personen mit Vorlage (in Kopie) entsprechendem Befähigungsnachweis

Den für dieses Aufgabengebiet autorisierten Firmen ist der Verfahrensweg bekannt.

Für die Flurstücke

Gemarkung	Flur	Flurstück/e
Oschersleben	10	74, 75/1, 78, 85/1, 91/1, 131/68, 197/70, 198/70, 219/68, 227/70, 228/70, 284/88, 285/89, 286/90, 287/91, 288/91, 385/87, 446, 453, 459, 465, 466, 467

wurde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt.

Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen.

Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor.

Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, ist der Antragsteller auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 8/2015, S. 167 ff.) hinzuweisen.

Straßenverkehrsamt

Die Prüfung der vorliegenden Unterlagen ergab keine Einwände bzw. Hinweise zu o.g. Vorhaben. Wir erteilen hiermit unsere verkehrsbehördliche Zustimmung.

Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften.

Im Auftrag

A. Dippe
Sachgebietsleiterin