



Salzlandkreis 06400 Bernburg (Saale)

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

WsGS/UBvS
Fraktion im Kreistag
über Kreistagsbüro
Karlsplatz 37
06406 Bernburg

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen: 09/2023-00177-MAYER
Unsere Nachricht vom:

Name: Herr Mayer
Organisationseinheit: 09 StS Sonderbeauftragter für bau-
und umweltrechtliche Belange
Ort: Aschersleben
Straße, Zimmer: Ermslebener Str. 77, Zimmer 208
Telefon: +49 3471 684-1780
Fax: +49 3471 684-551780
E-Mail: mmayer@kreis-slk.de

Datum: 26.06.2025

Sicherung Wolmirslebener Schachtsee als Ort der Kultur und Freizeitgestaltung in der Region

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 10.06.2025 haben Sie die o.g. Thematik aufgegriffen und um Information zu den Maßnahmen in Bezug auf den Campingplatz am Schachtsee Wolmirsleben gebeten. Ich danke Ihnen für Ihre Anfrage und möchte die Gelegenheit nutzen, die bisherigen Ereignisse chronologisch darzustellen und Ihre konkreten Anfragen im Einzelnen zu beantworten.

1) Welche Sachverhalte stellen sich unabhängig von den Medienberichten tatsächlich dar?

Nachdem im Jahr 2022 aufgrund der Überlastung des Campingplatzes durch Irish Travellers die Verbandsgemeine Egelner Mulde die untere Bauaufsichtsbehörde des Salzlandkreises auf die Zustände im Bereich des Campingplatzes hingewiesen und um Einleitung von ordnungsrechtlichen Maßnahmen gebeten hatte, hat sich der Salzlandkreis mit der Thematik eingehend befasst.

Zunächst war zu prüfen, in welchem Umfang der Campingplatz betrieben werden darf. Dazu war der aktuelle Bestand mit den für den Platz vorliegenden baurechtlichen Genehmigungen zu vergleichen. Deshalb erfolgte zunächst eine Bestandsermittlung anhand von Luftbildaufnahmen aus der Landesluftbildsammlung.

Die Auswertung von Luftbildern aus den Jahren 2013 bis 2023 hat ergeben, dass insbesondere in den Jahren ab 2019 massive Veränderungen auf dem Platz vorgenommen wurden. So wurde der Uferbereich auf einer Länge von ca. 250 m durch Aufschüttungen und Plattformen verändert und der vormals vorhandene Schilfgürtel vollständig beseitigt. An diesem überformten Uferbereich wurden 16 Mobilheime in einer Größe zwischen 40 m² und 60 m² errichtet. Jedes einzelne dieser Mobilheime bedarf für die Errichtung einer Baugenehmigung.

Das Bereinigen des Uferbereiches durch Aufschüttungen und das Herstellen von Plattformen sind ebenfalls baugenehmigungspflichtige Maßnahmen. Dieser Eingriff in das Gewässer ist als eine wasserrechtlich unzulässige Maßnahme einzustufen. Das Beseitigen des Schilfgürtels stellt einen unzulässigen Eingriff in die Natur dar.



Neben den 16 Mobilheimen, welche sich unmittelbar am Ufer befinden, wurden weitere 19 Mobilheime auf dem Platz errichtet.

Auf 27 Parzellen waren massiv errichtete Bauten festzustellen. Zudem befanden sich auf 21 Parzellen Wohnwagen mit massiven Anbauten. Massive Bauten und Anbauten an Wohnwagen sind auf einem Campingplatz nicht zulässig.

Recherchen in den Archiven der Verbandsgemeinde Egelner Mulde, des Salzlandkreises und im Landesarchiv haben ergeben, dass weder für den Campingplatz als bauliche Anlage, noch für die einzelnen baulichen Anlagen (Wohnwagen mit diversen An- Aus und Umbauten) und Gebäude (Mobilheime, Sanitär- und Verwaltungsgebäude, Finnhütten) baurechtliche Genehmigungen vorliegen.

Die Errichtung eines Campingplatzes, das Aufstellen von Mobilheimen zur Dauernutzung, das Einhausen von Wohnwagen zur ortsfesten Nutzung und das Errichten von Sanitär und Verwaltungsgebäuden sowie von Finnhütten stellen baugenehmigungspflichtige Vorhaben im Sinne von § 58 Abs. 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440) in der derzeit geltenden Fassung dar.

Es war aufgrund dieser Umstände festzustellen, dass es sich vorliegend um einen illegal errichteten und genutzten Campingplatz sowie um die illegale Errichtung der o.g. baulichen Anlagen handelt. Alle baulichen Anlagen auf dem Campingplatz sind aufgrund dieser Feststellungen als illegal einzustufen. Für keines der vorgefundenen Objekte existiert eine baurechtliche Genehmigung. Für den Platz war demnach kein Bestandsschutz festzustellen.

Aufgrund der ortsfesten Nutzung von Wohnwagen, dem Vorhandensein von Mobilheimen, welche zum damaligen Zeitpunkt teilweise auch als Dauerwohnsitz genutzt wurden, war es zudem fraglich, ob der Platz überhaupt dem baurechtlichen Begriff Campingplatz zugeordnet werden kann. Zwischenzeitig ist bekannt geworden, dass Mobilheime teilweise auch als Ferienwohnungen vermietet wurden.

Campingplätze sind dadurch gekennzeichnet, dass sie ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen einer gewissen Anzahl von Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind. Eine dauerhafte Aufstellung von Wohnwagen und Mobilheimen sowie eine dauerhafte Wohnnutzung oder eine Nutzung als Ferienwohnungen ist damit nicht erfasst.

Neben der baurechtlichen Unzulässigkeit der Nutzung des Geländes, waren auch noch konkrete Gefahren für die Nutzer des Platzes festzustellen.

So waren die Brandschutzabstände zwischen den ortsfest genutzten und teilweise in Massivbauweise errichteten Anlagen in einigen Bereichen (besonders im Altbestand) so gut wie nicht vorhanden und an vielen anderen Stellen (vorwiegend im Bereich der neu entstandenen Mobilheime) unzureichend, so dass bei Entstehung eines Brandes davon auszugehen ist, dass sich dieser ungehindert sehr schnell ausbreiten kann und dadurch eine Vielzahl von Personen gefährdet werden. Hinzu trat, dass keine ausgewiesenen Feuerwehrezufahrten im Gelände vorhanden waren und es an Feuerwehraufstellflächen sowie an Löschwasser fehlte. Eine Brandschutzordnung für den Platz war nicht vorhanden.

Schon allein aus diesen Umständen ergaben sich erhebliche Gefahren für die Nutzer des Platzes. Diese waren auch gegenwärtig, da nach allgemeiner Lebenserfahrung jederzeit mit dem Ausbruch eines Brandes gerechnet werden muss.

Hinzu trat, dass die damaligen Betreiber offensichtlich in unverantwortlicher Weise die Überfüllung des Platzes zuließen. Während des Aufenthaltes der Irish Travellers im Jahr 2022 wurden für ca. 200 Wohnwagen und Wohnmobile zusätzliche Stellplätze bereitgestellt. Mit dieser Anzahl war die Infrastruktur des Platzes weit überbeansprucht. Auch die sanitären Einrichtungen waren völlig überlastet und auch die Versorgung mit Elektroenergie konnte nicht abgesichert werden.



Es ist eher als Glücksfall zu betrachten, dass es damals zu keinen größeren Zwischenfällen gekommen ist. Nicht auszudenken wäre, wenn es z.B. durch einen Stromausfall zu einer Massenpanik gekommen wäre. Nicht vorhandene Fluchtwege hätten ihr Übriges dazu beigetragen.

Es musste damit gerechnet werden, dass sich derartige Vorfälle wiederholen.

Nach alldem sah sich der Salzlandkreis dazu veranlasst, gegen die rechtswidrigen Zustände auf dem „Campingplatz“ vorzugehen.

Deshalb wurde mit Verfügung vom 17.03.2023 der damaligen Betreiberin des Campingplatzes, unter Anordnung der sofortigen Vollziehung, die Nutzung des Campingplatzes untersagt.

Die Nutzungsuntersagung war als mildestes Mittel gedacht, um schnell die Gefährdung von Personen, welche sich auf dem Platz aufhalten auszuschließen. In der Folgezeit hätten sich Betreiber, Eigentümer und Gemeinde zusammenfinden können, um Legalisierungsmöglichkeiten zu erörtern und in die Wege zu leiten.

Der Salzlandkreis hat in mehreren Gesprächen mit Betreiber, Eigentümern und Gemeinde auf diese Möglichkeit hingewiesen und auch immer allen Beteiligten vor Augen gehalten, welche konkreten Maßnahmen erforderlich sind, um rechtmäßige Zustände herzustellen.

Hierzu zählen neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes auch der Rückbau der Eingriffe in das Gewässer und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

Dass die gravierenden brandschutzrechtlichen Probleme auf dem Platz im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens auszuräumen sind, versteht sich von selbst.

Anstatt konstruktiv an Lösungsmöglichkeiten gemeinsam mitzuwirken, hat es die damalige Betreiberin bevorzugt, den Rechtsweg gegen die Verfügung bis zu Ende zu beschreiten, mit dem Ziel, den Platz ohne Veränderungen weiterbetreiben zu können.

Allerdings wurde die Nutzungsuntersagungsverfügung in dem anschließenden vorläufigen Rechtschutzverfahren durch das Verwaltungsgericht Magdeburg (Verfahren 4 B 70/23 MD; Anlage I) und das Obergerverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt (Verfahren 2 M 110/23; Anlage II) bestätigt. Die Gerichte haben damit nicht nur die Rechtmäßigkeit der Nutzungsuntersagung untermauert, sondern auch alle dieser Verfügung zugrundeliegenden Feststellungen hinsichtlich der Illegalität des Platzes und der konkreten Gefahren bestätigt. Hinsichtlich der Gefahrenlage hat das Verwaltungsgericht zudem festgestellt, dass der Landkreis bei konkreten Brandgefahren ohne weitere Kompromisse auch weitere Maßnahmen gegenüber Betreiber, Eigentümer und Nutzer ergreifen muss.

Die Betreiberin hat dann nach Abschluss der Gerichtsverfahren mitgeteilt, sie habe die Nutzung des Campingplatzes aufgegeben und die Pachtverträge mit den Eigentümern und Nutzern gekündigt.

Hiernach ergingen am 23.05.2024 gleichlautende und im vorherigen Verfahren gerichtlich bestätigte Nutzungsuntersagungsverfügungen gegenüber den Grundstückseigentümern.

Gleichzeitig wurde den Nutzern des Campingplatzes per Allgemeinverfügung aufgetragen, die ausgesprochene Nutzungsuntersagung zu dulden, was bedeutet, dass diese alle Maßnahmen zu dulden haben, welche die Eigentümer zur Einstellung der Nutzung veranlassen. Sie hätten deshalb auch einer per Aushang auf dem Campingplatz von mehreren Eigentümern erfolgten Aufforderung, den Platz bis zum 02.08.2024 zu verlassen, folgen müssen.

Da weiterhin eine Nutzung des Campingplatzes erfolgte, wurde mit Allgemeinverfügung vom 14.08.2024 gegenüber den Nutzern des Campingplatzes die Anwendung unmittelbaren Zwangs für den Fall, dass diese die Nutzung nicht bis spätestens 31.08.2024 einstellen, angedroht.

Unter unmittelbarem Zwang sind solche Maßnahmen, wie das Versiegeln von Campingobjekten, das Versiegeln und Verschließen von Toren, das Trennen des Platzes von der Energie- und Wasserversorgung aber auch Maßnahmen gegen unberechtigt anwesende Nutzer zu verstehen.



Weil in den Wintermonaten keine klaren Aktivitäten der Nutzer zur Einstellung der Nutzung erkennbar waren und somit zu befürchten war, dass sich zu Saisonbeginn wieder zahlreiche Personen auf dem Campingplatz aufhalten, erfolgte nach vorheriger Ankündigung im Amtsblatt Nr. 01/2025 vom 27.02.2025, am 02.04.2025 die Anwendung unmittelbaren Zwangs in Form von Versiegelungen der einzelnen Nutzungseinheiten und der Zugänge des Campingplatzes.

Unmittelbarer Zwang gegen Personen kam nicht zur Anwendung, da die am Tage der Versiegelung angetroffenen Personen eigenständig den Platz verlassen haben.

In der Folgezeit war festzustellen, dass die Versiegelungen trotz der Tatsache, dass es sich bei einem Siegelbruch um eine Straftat handelt, immer wieder zerstört wurden und der Platz weiter genutzt wurde.

Mehrere Nachversiegelungen erbrachten ebenfalls keinen Erfolg, so dass am 04.06.2025 im Rahmen einer weiteren Vollstreckungsmaßnahme die Trennung des Platzes von der öffentlichen Energieversorgung erfolgte.

2) Welche Handlungsoptionen bestehen, um den Wolmirslebener Schachtsee als bekannte Freizeiteinrichtung wieder den Bürger*innen als Ort der Freizeit, Erholung, des Schwimmens usw. zur Verfügung zu stellen?

Der Salzlandkreis ist in dieser Angelegenheit im Rahmen des übertragenen Wirkungskreises tätig weshalb hierbei enge gesetzliche Vorgaben gelten.

Nach der Schließung des Platzes bestehen keine Gestaltungsspielräume mehr.

Nach Beendigung einer rechtswidrigen Nutzung kann der Salzlandkreis keine erneute Nutzungsaufnahme zulassen. Ein solches Zulassen einer erneuten rechtswidrigen Nutzung wäre eine aktive Beteiligung einer Behörde an der Herbeiführung eines rechtswidrigen Zustandes durch Unterlassen. Dies würde rechtsstaatlichem Verwaltungshandeln widersprechen.

Anders verhält es sich, wenn die Behörde gegen einen bestehenden rechtswidrigen Zustand einschreitet. Hierbei bestehen immer Ermessensspielräume beim Vorgehen gegen den rechtswidrigen Zustand. So können zunächst nur teilweise rechtmäßige Zustände hergestellt werden um im Rahmen einer befristeten Duldung weitere Voraussetzungen zur Herstellung endgültiger rechtmäßiger Zustände zu schaffen.

Nach der Durchsetzung einer Nutzungsuntersagung, wie im vorliegenden Fall, ist eine Rückkehr in einen Zustand, welcher Ermessensspielräume in Richtung einer Duldung eröffnet, nicht mehr möglich.

Dieser Umstand ist auch den Nutzern, welche teilweise anwaltlich vertreten werden und sich im vergangenen Sommer an den Salzlandkreis gewandt hatten, bekannt. Der Salzlandkreis hat immer wieder Empfehlungen (insbesondere hinsichtlich der Verbesserung des Brandschutzes) gegeben, um einen Zustand herbeizuführen, welchen der Landkreis noch im Rahmen einer Ermessensentscheidung für einen befristeten Zeitraum (bis zum Abschluss eines B-Plan-Verfahrens) dulden kann. Dieser angestrebte (Zwischen-)Zustand (Beseitigung der gravierendsten Brandschutzprobleme) ist allerdings nicht erreicht worden, weshalb letztlich die Schließung erfolgen musste.

Grundsätzlich besteht hier für den Salzlandkreis kein weiterer Gestaltungsspielraum. Möglich ist nur eine Beratung der Beteiligten (Grundstückseigentümer, Nutzer, Gemeinde).

Wie bereits dargestellt ist der Salzlandkreis in den vergangenen 2 ½ Jahren auch entsprechend beratend tätig geworden und hat Empfehlungen gegeben, wie rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Der Landkreis hat dazu Gespräche mit den Betreibern, den Eigentümern, Nutzern, der Verbandsgemeinde und der Gemeinde geführt. Auch ein Rundtischgespräch hat zu der Thematik stattgefunden. Alle Betroffenen sind über die erforderlichen Schritte informiert.



Der erste Schritt muss die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens sein, in welchem alle berührten öffentlichen Belange Berücksichtigung finden. Dazu zählen u.a. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und das Rückgängigmachen von Eingriffen in das Gewässer. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass sich die Grundstückseigentümer und die Gemeinde auf ein gemeinsames Vorgehen verständigen. Bisher ist eine solche Einigung nicht zu erkennen.

Auf der Basis eines im Ergebnis dieses Verfahrens rechtskräftigen Bebauungsplanes können dann in einem Baugenehmigungsverfahren alle übrigen bauordnungsrechtlichen Belange (insbesondere hinsichtlich des Brandschutzes) geklärt werden.

3) Weshalb konnten die Bürgerbemühungen und Investitionen zur Brandsicherheitsherstellung dann doch nicht greifen, trotz enormen persönlichen Einsatzes?

Aufgrund der unter 1) beschriebenen, gegenüber den Nutzern des Campingplatzes per Allgemeinverfügung angeordneten Duldung der Nutzungsuntersagung, erfolgte im Juni 2024 die Kontaktaufnahme eines Rechtsanwaltes, welcher ca. 30 Nutzer vertrat. Die Nutzer wollten selbst tätig werden, um die Durchsetzung der Nutzungsuntersagung abzuwenden. Sie waren zu der Erkenntnis gelangt, dass von den Eigentümern keine zielführenden Aktivitäten zu erwarten waren.

In einem ersten Gespräch wurde die Idee entwickelt, die Nutzungsuntersagung unter der Voraussetzung auszusetzen, dass ein kurzfristig (innerhalb von 2 Wochen!) zu erarbeitendes Brandschutzkonzept umgesetzt ist. Nach Umsetzung des Brandschutzkonzeptes sollte dann über eine Duldung der Nutzung bis zum Abschluss eines Bebauungsplanverfahrens verhandelt werden.

Das Brandschutzkonzept sollte der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden, welche dieses zur Prüfung an einen Prüfenieur für Brandschutz weiterleiten wollte. Nach Bestätigung durch den Prüfenieur sollte dann die Umsetzung erfolgen.

Allerdings war dieses, von den Nutzern beauftragte, Brandschutzkonzept von Anfang an so mangelbehaftet, dass immer wieder Korrekturen abgestimmt werden mussten. Hauptproblem war, dass dem Konzept kein, der Bauvorschriftenverordnung entsprechender Lageplan, mit Darstellung der Abstände zwischen den einzelnen Anlagen, beigefügt war. Nur in Kenntnis von Abständen zwischen den einzelnen Objekten wäre es möglich gewesen konkrete brandschutzverbessernde Maßnahmen festzulegen. Die auf der Grundlage von Google Maps erstellten Pläne entsprachen keiner fachlich akzeptablen Bauvorlage.

Letztlich musste festgestellt werden, dass das vorgelegte Konzept in Ermangelung konkreter Maßnahmen nicht akzeptiert werden kann.

Nachdem das notwendige Konzept nicht zustande gekommen war, wurde ein Versuch unternommen, gemeinsam mit den Nutzern, Maßnahmen im Rahmen der Gefahrenabwehr zu ergreifen, um den Brandschutz zu verbessern. Hierfür hat der Salzlandkreis im Rahmen von Ortsterminen entsprechende Empfehlungen gegeben, welche teilweise umgesetzt wurden. Einige Nutzer zeigten sich sehr offen und engagiert. Andere verweigerten jedoch eine Mitwirkung. Insbesondere erwies es sich immer als schwierig, wenn eine Mitwirkung der Eigentümer erforderlich war, wie z.B. bei der Herstellung einer für die Feuerwehr befahrbaren Zufahrt zum See, um diesen als Löschwasserentnahmestelle nutzen zu können.

Da Brandschutzabstände zwischen verschiedenen Objekten (Mobilheime, Wohnwagen und anderen Anlagen) auch in der Folge nicht eingehalten wurden, mussten bereits im Herbst 2024 teilweise Versiegelungen von Objekten vorgenommen werden. Hierzu ist jedoch anzumerken, dass Versiegelungen an sich nicht geeignet sind Brandschutzmängel zu beheben, sondern im Rahmen der Gefahrenabwehr lediglich dazu dienen können und sollten, die Nutzer der Objekte zu schützen, indem ein Aufenthalt in den gefährdeten Bereichen verhindert wird. Ein Brand oder Brandüberschlag auf andere Objekte wird mit einer Versiegelung nicht verhindert.

Es war also festzustellen, dass trotz einiger, sehr engagierter Bemühungen von Campnern kein Zustand hergestellt werden konnte, welcher im Rahmen der Gefahrenabwehr akzeptiert werden kann.



Zu dem Problem, dass es Bereiche gab, in welchen weiterhin die Brandschutzabstände nicht eingehalten waren trat hinzu, dass es den Nutzern abschließend nicht gelungen ist, die Bereitstellung von Löschwasser abzusichern.

Es konnte weder erreicht werden, eine für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Zufahrt zum See zu schaffen, noch ist ein Feuerlöschteich, als kostengünstigere, vom Landkreis vorgeschlagene Alternative, realisiert worden.

Mithin war festzustellen, dass sich damit leider auch die von zahlreichen Nutzern bereits vorgenommenen Verbesserungen als nutzlos erwiesen haben.

Alle Brandschutzmaßnahmen (u.a. die Einhaltung von Brandschutzabständen, die Feuerwiderstandsdauer einzelner Bauteile, das Vorhandensein von Löschwasser) bauen aufeinander auf. Ist eine Komponente (hier das Löschwasser) nicht gegeben, kann nicht von einer Situation ausgegangen werden, in welcher ein wirksamer Brandschutz besteht.

4) Inwieweit können der Kreistag und seine Gremien hier lösungsorientiert aktiv und unterstützend tätig sein?

Zwecks Beantwortung dieser Frage wird grundsätzlich auf Frage 2) verwiesen. Da der Salzlandkreis hier im übertragenen Wirkungskreis tätig ist und wie beschriebenen im Rahmen des Gesetzesvollzugs keine Handlungsspielräume gegeben sind, ergeben sich auch keine Gestaltungsmöglichkeiten für den Kreistag.

5) Sind hier privatwirtschaftliche oder / und kommunale Anstrengungen angezeigt?

Zur Lösung des Problems sind sowohl privatwirtschaftliche als auch kommunale Aktivitäten erforderlich.

Einerseits muss seitens der Grundstückseigentümer die tatsächliche Bereitschaft vorliegen in den Standort zu investieren, andererseits müsste sich der Gemeinderat im Rahmen seiner kommunalen Planungshoheit für den Standort positiv positionieren und ein Bebauungsplanverfahren einleiten.

Voraussetzung ist, dass die Eigentümer, anders als in den vergangenen zwei Jahren nicht nur Lippenbekenntnisse abgeben und Forderungen gegenüber der Gemeinde aufmachen, sondern sich klar auch zu den finanziellen Notwendigkeiten bekennen und ein Vertrauensverhältnis zur Gemeinde aufbauen.

Mit freundlichen Grüßen

Markus Bauer
Landrat