



# Stadt Bernburg (Saale)

**Bebauungsplan Nr. 89**

**Kennwort: „Gewerbe- und Industriegebiet ehemalige  
Ziegelei Baalberge“**

## **BEGRÜNDUNG**

**Vorentwurf**

Stand: 11. Januar 2017

**PLANVERFASSER:**

**Stadt Bernburg (Saale)**

**Planungsamt**

Schlossgartenstraße 16

06406 Bernburg (Saale)

E-Mail: [frank.wiemann.stadt@bernburg.de](mailto:frank.wiemann.stadt@bernburg.de)

Tel.: 03471 659-626

Fax: 03471 659-445

**StadtLandGrün**

**Stadt- und Landschaftsplanung GbR**

Am Kirchtor 10

06108 Halle (Saale)

E-Mail: [info@slg-stadtplanung.de](mailto:info@slg-stadtplanung.de)

Tel. 0345 239 772-0

Fax: 0345 239 772-22

**BERNBURG**



STADT  
PLANUNG

SALESTADT IN ANHALT

# INHALTSVERZEICHNIS

## TEIL I - Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>5</b>
1.1	Ziel und Inhalt der Planaufstellung.....	5
1.2	Erfordernis der Planaufstellung.....	5
1.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planung.....	6
1.4	Plangrundlage und Ausarbeitung der Planung.....	6
1.5	Aufstellungsverfahren .....	6
<b>2</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich .....	7
2.2	Bestand und Nutzungen .....	7
2.3	Angrenzende Nutzungen.....	7
2.4	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.....	8
2.5	Baugrundverhältnisse.....	8
2.6	Grundwasserverhältnisse .....	8
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben und sonstige städtebauliche Situation .....</b>	<b>8</b>
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung .....	8
3.2	Sonstige städtebauliche Planungen.....	10
3.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) .....	10
3.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen .....	13
3.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen .....	13
3.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen.....	13
3.4.2	Bau- und Nutzungsbeschränkungen.....	13
<b>4</b>	<b>Planungskonzept .....</b>	<b>14</b>
4.1	Städtebauliches Zielkonzept.....	14
4.2	Grünordnerisches Zielkonzept .....	14
4.3	Planungsalternativen.....	14
<b>5</b>	<b>Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung .....</b>	<b>14</b>
5.1	Art der baulichen Nutzungen .....	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	24
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	26
5.4	Verkehrerschließung.....	27
5.4.1	Äußere Verkehrerschließung .....	27
5.4.2	Innere Verkehrerschließung .....	27
5.4.3	Ruhender Verkehr .....	27
5.5	Medientechnische Ver- und Entsorgung.....	27
5.5.1	Wasserversorgung.....	27
5.5.2	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung.....	28
5.5.3	Energieversorgung.....	29

5.5.4	Telekommunikation.....	29
5.6	Fläche für Versorgungsanlagen .....	29
<b>6</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>30</b>
6.1	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	30
<b>7</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen und sonstige Hinweise .....</b>	<b>32</b>
7.1	Artenschutz .....	32
7.2	Kampfmittelverdachtsflächen .....	33
7.3	Bergrecht .....	33
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>35</b>
<b>9</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>35</b>
9.1	Natur und Landschaft .....	35
9.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils .....	35
9.3	Ortsbild .....	36
9.4	Verkehr .....	36
9.5	Belange der Bevölkerung .....	36
9.6	Wirtschaft .....	36
<b>10</b>	<b>Finanzierung und Durchführung .....</b>	<b>37</b>

## TEIL II - Umweltbericht

<b>11</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>38</b>
11.1	Einleitung .....	38
11.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes .....	38
11.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung .....	38
11.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	39
11.2.1	Schutzgut Mensch .....	40
11.2.2	Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt .....	40
11.2.3	Schutzgut Boden .....	42
11.2.4	Schutzgut Wasser .....	43
11.2.5	Schutzgut Klima/Luft .....	43
11.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholungseignung .....	44
11.2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	44
11.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	45
11.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	45
11.3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	45
11.3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	46

11.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen .....	46
11.4.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen .....	46
11.4.2	Schutzgut Mensch .....	47
11.4.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	47
11.4.4	Schutzgut Boden.....	47
11.4.5	Schutzgut Wasser .....	47
11.4.6	Schutzgut Klima / Luft.....	48
11.4.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung .....	48
11.4.8	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	48
11.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	49
11.6	Zusätzliche Angaben.....	49
11.6.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung.....	49
11.6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	50
11.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	50

**Anlage:**

Karte 1      Biotoptypen Bestand

## **T E I L I      Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes**

### **1      Vorbemerkungen**

#### **1.1      Ziel und Inhalt der Planaufstellung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Tagesanlagen der ehemaligen Ziegelwerke Baalberge. Der Standort liegt im Außenbereich der Gemarkungen Bernburg (Saale), Baalberge und Poley.

Die vorhandenen Betriebsgebäude der ehemaligen Ziegelei waren als mitgezogene Privilegierung für die vorhandene Tongrube (privilegiertes Außenbereichsvorhaben) am betroffenen Standort zulässig.

Die Fläche wurde von der Firma Sicora Logistik GmbH erworben und es besteht die Absicht einer allgemeinen gewerblichen Nutzung. Diese geplanten Nutzungen sind nicht privilegiert gem. § 35 Abs. 1 BauGB.

Ziel ist die Festsetzung eines Gewerbe- und Industriegebietes nach §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung (BaunVO). Durch die beabsichtigten Festsetzungen soll der bestehende Standort nach Wegfall der Privilegierung weiterentwickelt werden und langfristig lebensfähig sowie wettbewerbsfähig erhalten werden.

#### **1.2      Erfordernis der Planaufstellung**

Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Da das Plangebiet dem Außenbereich zuzuordnen ist, ist eine allgemeine gewerbliche Nutzung für das Gebiet mit einer Fläche von ca. 7,7 ha nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Außenbereich, ist ein Vollverfahren mit Umweltbericht erforderlich.

Im Weiteren wird durch die Bebauungsplanung und die damit angestrebte Entwicklung des Gewerbestandortes bezweckt, zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen bzw. die bestehenden zu sichern.

Es ist also festzustellen, dass die Aufstellung des zu betrachtenden Bebauungsplanes einer strukturierten baulichen Entwicklung des Plangebietes dient und somit ein öffentliches Interesse an einer Planaufstellung besteht. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist für das Plangebiet eine städtebauliche Planung erforderlich.

### 1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planung

Rechtliche Grundlagen bilden:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage der Planzeichenverordnung:

- Planzeichenverordnung - PlanzV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Innerhalb des Baugesetzbuches sind insbesondere die §§ 1 bis 4a sowie die §§ 8 bis 10 für die Aufstellung von Bebauungsplänen relevant. Die Inhalte sind in § 9 BauGB geregelt.

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese liegen in Form des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010, beschlossen am 14.12.2010) sowie der Regionalen Entwicklungspläne (REP) für die Planungsregionen Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg (Entwurf) bzw. Magdeburg (Entwurf) vor.

Darüber hinaus sind Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Abweichende Regelungen treffen § 8 Abs. 3 und 4 BauGB.

### 1.4 Plangrundlage und Ausarbeitung der Planung

Die Plangrundlage wurde unter Verwendung von Geobasisdaten und Diensten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt aus dem Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften unter dem Aktenzeichen AZ: ©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2016, A18-224-2009-7 erstellt, das auch eine Vervielfältigungserlaubnis beinhaltet.

Dem Bebauungsplan - bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen - ist eine Begründung nach § 2a BauGB beigefügt. Teil I der Begründung beschreibt Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung sowie die zu den einzelnen Planinhalten getroffenen Festsetzungen.

Im Umweltbericht (Teil II) werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes beschrieben.

### 1.5 Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat in seiner Sitzung am 9. März 2017 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Bernburg (Saale) ortsüblich bekannt gemacht.

## **2 Plangebiet**

### **2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt zwischen Bernburg (Saale) und Baalberge östlich der Bernburger Straße (Baalberge) (Landesstraße L 146). Administrativ gehört die Stadt Bernburg (Saale) zum Salzlandkreis innerhalb des Landes Sachsen-Anhalt.

Die Stadt Bernburg (Saale) umfasst in ihren aktuellen Grenzen eine Fläche von ca. 11.347 ha mit 33.920 Einwohnern (Quelle: Statistisches Landesamt, Stand: 31.12.2015).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 7,7 ha.

Zum räumlichen Geltungsbereich gehören die folgenden Flurstücke, jeweils vollständig:

Gemarkung Bernburg, Flur 90:

16/4, 16/5, 16/6, 16/7, 16/9, 16/10, 1011, 1013 und 1015

Gemarkung Poley, Flur 5:

1002, 1004 und 1006

Gemarkung Baalberge, Flur 5

1176

Die genaue Lage und Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 sowie der Übersichtskarte auf der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.2 Bestand und Nutzungen**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die ehemaligen Tagesanlagen der angrenzenden Tonabbauflächen. Nach 1990 wurde die Nutzung durch die Wienerberger Ziegelwerke als „privilegiertes Vorhaben“ nach § 35 BauGB fortgesetzt.

Das Gelände ist überwiegend bebaut und versiegelt. Es sind mehrere Produktionshallen und Bürogebäude, aber auch Nebenanlagen wie Rohrbrücken, eine Bandanlage zum Tagebau, Silos und ein gemauerter Schornstein vorhanden. Zwischen den Gebäuden befinden sich großflächig Freilagerflächen.

In der Nähe des Bürogebäudes ist ein Pkw-Parkplatz vorhanden.

Die Flächenbefestigungen sind überwiegend in Asphalt bzw. Beton ausgeführt. In der Nähe des Bürogebäudes gibt es gepflasterte Bereiche.

In den Randbereichen sind Grünflächen vorhanden.

### **2.3 Angrenzende Nutzungen**

An den Geltungsbereich grenzen nachfolgende Nutzungen an:

Im Norden: Tagebauflächen und nördlich der Poleyer Straße landwirtschaftlich genutzte Flächen,

im Süden: Tagebauflächen und südlich davon das Gewerbegebiet Baalberge,  
im Osten: Tagebauflächen und östlich davon landwirtschaftlich genutzte Flächen  
und

im Westen: die Landesstraße L 146 und daran anschließend Landwirtschaftsflächen

Die am nächsten gelegenen Wohnnutzungen befinden sich in ca. 800 m Entfernung in Baalberge. Zu der Wohnbebauung am südöstlichen Rand von Bernburg (Saale) beträgt der Abstand ca. 900 m. In ca. 500 m Entfernung liegt eine Splittersiedlung im Außenbereich an der Bernburger Straße (Baalberge).

Damit ist das Plangebiet überwiegend von Tagebauflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

## 2.4 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs vorhandenen Flurstücke befinden sich ausnahmslos im Eigentum der Firma Sicora Logistik GmbH.

## 2.5 Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet selbst weist überwiegend ein flaches Relief auf. Es steht kein natürlich gewachsener Boden mehr an. Angaben zum Baugrund bzw. zu den Auffüllungen liegen nicht vor.

## 2.6 Grundwasserverhältnisse

Zu den Grundwasserverhältnissen liegen momentan noch keine Informationen vor. Es ist aber davon auszugehen, dass aufgrund des benachbarten Tagebaus eine Wasserhaltung erfolgt und das Grundwasser demzufolge großflächig abgesenkt ist.

# 3 Planungsvorgaben und sonstige städtebauliche Situation

## 3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind nach § 4 Raumordnungsgesetz an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung unterliegen als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot.

Das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9 vom 28.04.2015 S. 170 ff.) ist seit dem 1. Juli 2015 in Kraft und hat das Landesplanungsgesetz aus dem Jahr 1998 ersetzt. Für die Landesentwicklung werden darin weitere Grundsätze der Raumordnung formuliert. Das Gesetz enthält Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Sicherung von Raumordnungsplänen. Neben dem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Nach der

Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011) trat der LEP 2010 am 12. März 2011 in Kraft.

Der Landkreis Salzlandkreis wird der Planungsregion Magdeburg zugeordnet.

Hinsichtlich der Raumstruktur ist das Plangebiet dem ländlichen Raum zugeordnet. Dieser ist als eigenständiger, gleichwertiger Lebens-, Arbeits- und Wirtschaftsraum zu bewahren und im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln (Z 13). Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind unter Beachtung des Demografischen Wandels mindestens in den zentralen Orten vorzuhalten und soweit erforderlich auszubauen (Z 14).

Zentralörtliche Funktionen übernimmt die Stadt Bernburg (Saale) als Mittelzentrum (Z 37). Die Ortsteile werden von dieser zentralörtlichen Funktion nicht erfasst.

Die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe (außer großflächiger Einzelhandel) ist im gesamten Gemeindegebiet möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde durch den bestehenden Tontagebau mit zugehöriger Ziegelei in diesem Bereich aufgegeben. Der Rahmenbetriebsplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan ist durch die Bergbaubehörde zugelassen. Die Wiederherstellung von landwirtschaftlichen Flächen nach Beendigung des Abbaus ist nicht vorgesehen.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der **Regionalplanungsebene** konkretisiert.

Gem. § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14. Dezember 2010 [1] gelten die Regionalen Entwicklungspläne (REP) der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Der Regionale Entwicklungsplan vom 7. Oktober 2005 für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, zu der Bernburg (Saale) zum damaligen Zeitpunkt gehörte, ist am 24. Dezember 2006 in Kraft getreten.

Für die vorliegende Planung relevant ist die Ausweisung des Vorranggebietes Rohstoffgewinnung VI Baalberge (tonige Gesteine) (Pkt. 5.3.5.6 Z).

Die Stadt Bernburg (Saale) liegt seit der Kreisgebietsreform im Jahr 2007 als Gemeinde im Salzlandkreis innerhalb der Planungsregion Magdeburg. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 3. März 2010 beschlossen (Beschluss Nr. RV 04/2010), den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg neu aufzustellen. Im Rahmen der Neuaufstellung ist der Salzlandkreis der Planungsregion Magdeburg zugeordnet.

Der 1. Entwurf des neuen REP Magdeburg wurde durch die Regionalversammlung beschlossen. Er lag vom 11. Juli 2016 bis zum 11. Oktober 2016 öffentlich aus und somit bestehen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu beachten sind.

Der 1. Entwurf stuft die Stadt Bernburg (Saale) aufgrund ihrer landesbedeutsamen Funktion als Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe durch ihre günstige Infrastrukturanbindung als Mittelzentrum ein.

Ein allgemeiner Grundsatz für die regionale Entwicklung der Siedlungsstruktur ist die Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, die Nutzung vorhandener Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten sowie die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen.

Die Ausweisung des Vorranggebietes für Rohstoffgewinnung erfolgt auch im Entwurf des REP Madgeburg unter Punkt 6.2.3 - Rohstoffgewinnung (Z 137):

- Vorranggebiet Rohstoffgewinnung – XI.

Östlich angrenzend ist ein Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung vorgesehen. Das Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung soll in erster Linie der langfristigen Sicherung von Rohstoffvorkommen dienen.

Die Stadt Bernburg (Saale) hat in der Beteiligung zum 1. Entwurf des REP mitgeteilt, dass sich für die ausgewiesenen Flächen für Rohstoffgewinnung zwischenzeitlich veränderte Entwicklungen abzeichnen. Es wird davon ausgegangen, dass im weiteren Aufstellungsverfahren des Regionalen Entwicklungsplans diesen Entwicklungen Rechnung getragen wird.

## **3.2 Sonstige städtebauliche Planungen**

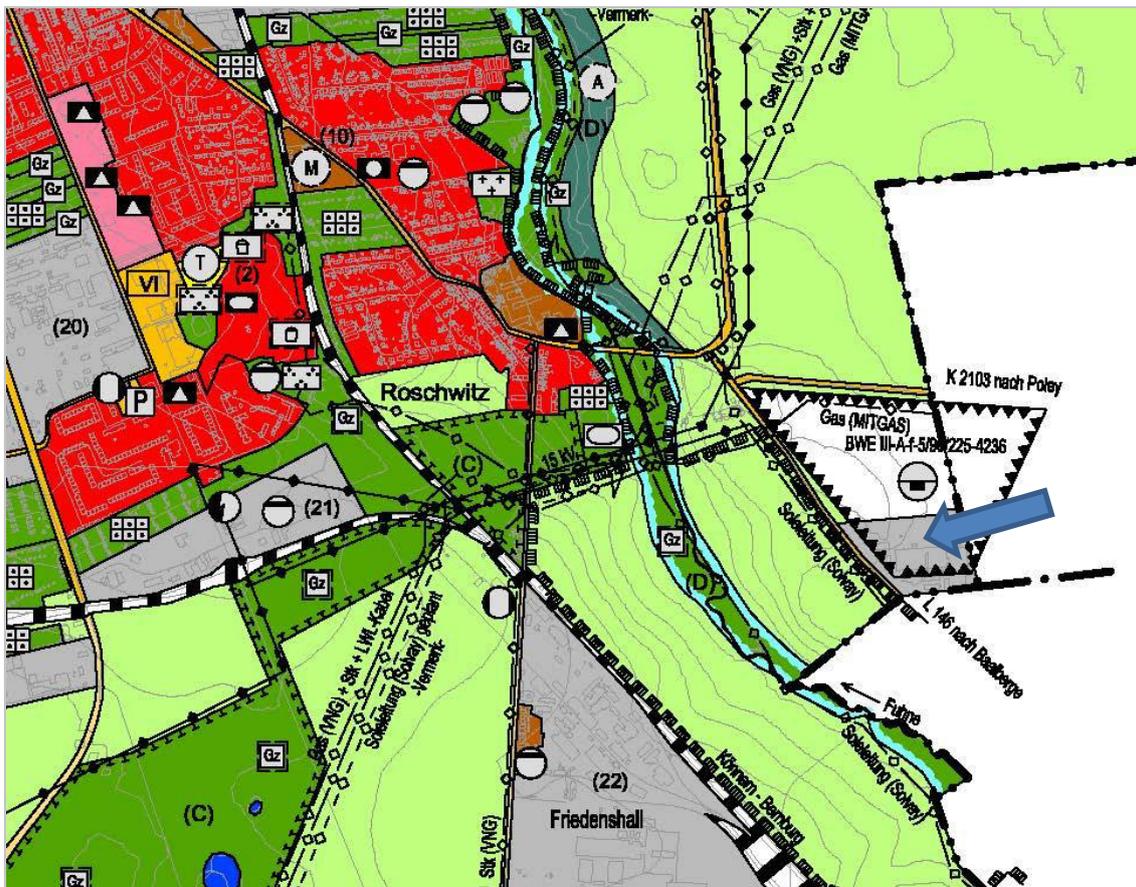
### **3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt wird, wenn dringende Gründe dies erfordern und die Planung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan).

Die Stadt Bernburg (Saale) in ihren heutigen Grenzen verfügt nicht über einen Flächennutzungsplan. Jedoch gelten in durch eine kommunale Gebietsreform neu gebildeten Gemeinden gemäß § 204 Abs. 2 BauGB bestehende Flächennutzungspläne fort. Diese liegen wie folgt vor:

Der seit 6. September 2007 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bernburg (Saale) [2] (in welchem der Großteil der aufgeführten Flurstücke liegt) weist den Standort zwar als gewerbliche Fläche aus, allerdings wurde er auch als Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen ausgewiesen.

Abb. 1: Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtswirksamen FNP Bernburg (Saale)



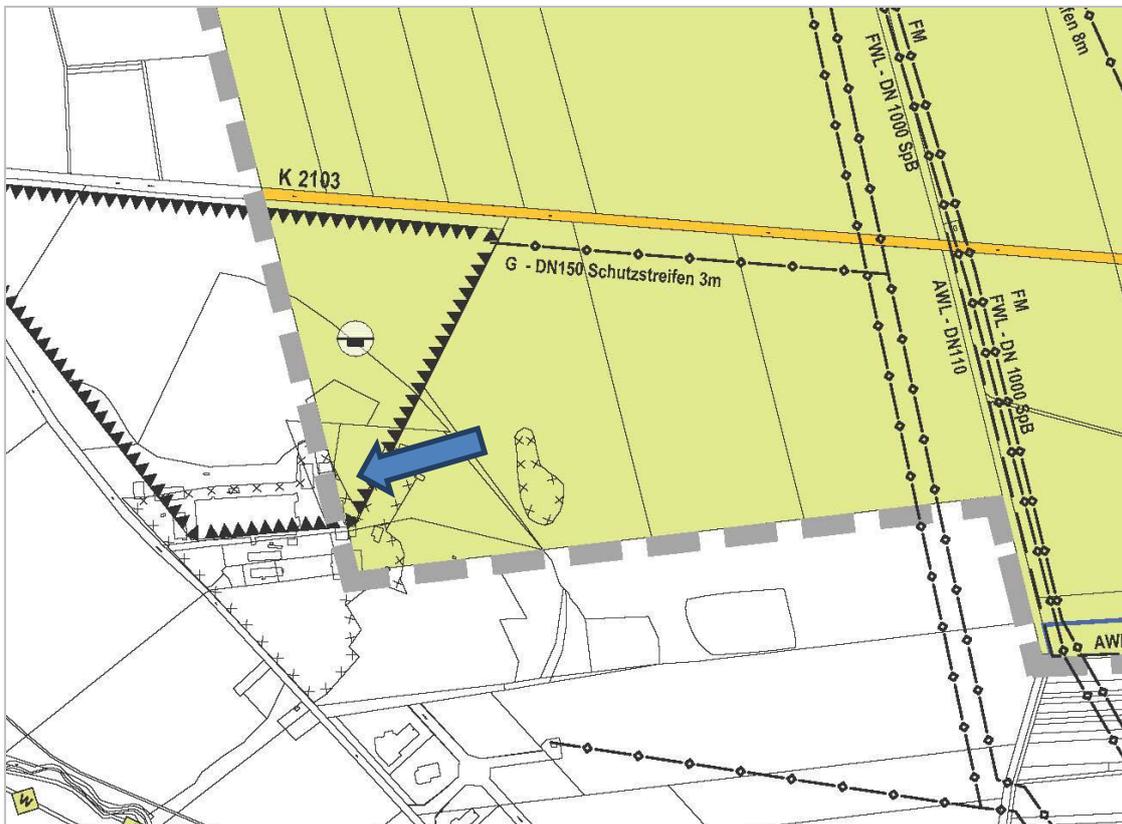
Die seit 13. Juli 2006 rechtswirksame 2. Änderung des FNP Baalberge [3] weist die Fläche als gewerbliche Fläche aus.

Abb. 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtswirksamen FNP Baalberge (2. Änderung)



Die seit 3. September 2015 rechtswirksame 1. Änderung des Flächennutzungsplans Poley [4] weist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche/Fläche für Abgrabungen/ Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist aus.

Abb. 3: Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtswirksamen FNP Poley (1. Änderung)



Demzufolge kann der Bebauungsplan nur teilweise aus den fortgeltenden Flächennutzungsplänen entwickelt werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist die Änderung des Flächennutzungsplans Poley erforderlich. Hierfür liegt ein Entwurf vor (Stand: 13. Dezember 2016).

### **3.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen**

Für das Land Sachsen-Anhalt existiert ein Landschaftsprogramm [5]. In ihm werden neben allgemeinen Aussagen zu den Zielstellungen der Landschaftspflege und des Naturschutzes, die die Grundlage für die grünordnerischen und landschaftsgestalterischen Überlegungen bilden, auch die einzelnen Landschaftseinheiten beschrieben.

Für den südlichen Teil Verwaltungsgemeinschaft Nienburg, zu der Baalberge und Poley gehörten, und für die Stadt Bernburg (Saale) (Gemarkung Bernburg) liegen Landschaftspläne vor [6, 7], deren Aussagen in die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht bzw. in das grünordnerische Konzept eingeflossen sind.

Darüber hinaus existiert für den Tonsteintagebau Baalberge ein Landschaftspflegerischer Begleitplan [8], der ebenfalls bei der Erarbeitung des Umweltberichts Berücksichtigung gefunden hat.

### **3.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen**

#### **3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen**

Von der Planung sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz zu beachtende Schutzgebiete unmittelbar betroffen.

Allerdings grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Fuhne“ südwestlich der Bernburger Straße (Baalberge) an das Plangebiet.

#### **3.4.2 Bau- und Nutzungsbeschränkungen**

Inwieweit sich aus dem angrenzenden Tagebau Nutzungsbeschränkungen ergeben, ist im weiteren Planverfahren zu klären.

Nutzungsbeschränkungen für den Störgrad der Betriebe ergeben sich im Hinblick auf die schutzbedürftigen Nutzungen im weiteren Umfeld (*vgl. Pkt. 5.1*).

## **4 Planungskonzept**

### **4.1 Städtebauliches Zielkonzept**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung,
- gewerbliche Nachnutzung der Tagesanlagen der ehemaligen Ziegelei Wienerberger,
- Förderung der Wirtschaft und
- Sicherung von Arbeitsplätzen.

### **4.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden hinsichtlich der Grünordnung/Landschaftsplanung folgende Planungsziele verfolgt:

- Berücksichtigung des südwestlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Fuhneue“ mit überregionalem (Lutherweg, Euro-Route R1) bzw. regionalem Radweg (Fuhneradweg)
- Eingrünung des Gebietes zum umgebenden Landschaftsraum
- Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft

### **4.3 Planungsalternativen**

Hinsichtlich des Standortes gibt es keine Alternativen, da es sich um ein bereits bestehendes Gewerbe- und Industriegebiet handelt, für dessen Weiterentwicklung es einer neuen planungsrechtlichen Grundlage bedarf, da die bisherige Privilegierung diese nicht ermöglicht.

## **5 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung**

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, angeführt und im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

### **5.1 Art der baulichen Nutzungen**

Entsprechend der vorgenannten Zielstellung wird innerhalb des Plangebietes ein Gewerbe- und Industriegebiet nach §§ 8 und 9 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung eines Gewerbe- und Industriegebietes entspricht der gemeindlichen Absicht, den bestehenden Gewerbestandort langfristig zu sichern und weiter zu

entwickeln. Aufgrund der Abstände zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen ist die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes ohne wesentliche Nutzungsbeschränkungen möglich.

Um eine auch in Zukunft flexible und auf die jeweiligen Anforderungen der ansiedlungswilligen Firmen zugeschnittene Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten, werden keine Wirtschaftszweige von vornherein ausgeschlossen, sondern – unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes – die Ansiedlung von Betrieben in einer breiten Palette ermöglicht. Dieses dient der Sicherung und Stärkung des Standortes. Die Maßnahme trägt zur wirtschaftlichen Belebung der Region und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze bei.

### *Immissionsschutz*

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sind nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) emittierende Betriebe und schützenswerte Gebiete (bzw. Objekte) räumlich voneinander zu trennen. Dieser Trennungsgrundsatz ist für alle raumbedeutsamen Planungen anzuwenden. Er fand zunächst bei der Darstellung der Entwicklungsfläche in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) Berücksichtigung.

Aufgrund störanfälliger Nutzungen im weiteren Umfeld (nächstgelegene Wohnnutzung in Baalberge in ca. 800 m Entfernung und in Bernburg (Saale) in ca. 500 m, wobei es sich allerdings um eine Splittersiedlung im Außenbereich an der Bernburger Straße (Baalberge) handelt) sind in der verbindlichen Bauleitplanung darüber hinaus Einschränkungen für die künftig zulässigen Betriebe und Anlagen erforderlich. Diese können nicht allein den dem Bauleitplanverfahren zeitlich nachfolgenden Genehmigungsverfahren überlassen bleiben.

Die im Rahmen der Bauleitplanung bereits notwendigen Einschränkungen werden im vorliegenden Bebauungsplan auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 und Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO nutzungsbezogen durch Ausschluss bestimmter Betriebs- und Anlagenarten vorgenommen.

§ 1 Abs. 4 BauNVO ermöglicht eine räumliche Aufteilung der zulässigen Nutzungsarten und deren Zuordnung zu bestimmten Standortbereichen. Dabei muss insgesamt die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleiben.

Diese Gliederung kann mit den weiteren Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO verbunden werden. Zur Feinsteuerung können nach § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen völlig ausgeschlossen oder ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 1 Abs. 9 BauNVO ergänzt § 1 Abs. 5 dadurch, dass anstelle der in der BauNVO erwähnten Kategorien auch nur bestimmte Arten der Nutzungen bzw. Unterarten feingesteuert werden können. Bei Gewerbebetrieben kann damit z. B. an bestimmte Branchen oder den typischen Störgrad angeknüpft werden.

Von diesem Instrumentarium soll im Bebauungsplan Nr. 89 Gebrauch gemacht werden.

**TF 1.1.1** *In dem Gewerbe- und Industriegebiet nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die nachfolgend aufgeführten Anlagen- bzw. Betriebsarten und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.*

*Unabhängig davon ist für die Ansiedlung von nicht bereits entsprechend der nachfolgenden Abstandsliste ausgeschlossenen Anlagen, die der 4. BImSchV unterliegen, eine gesonderte Genehmigung nach Immissionsschutzrecht erforderlich.*

*Abweichend davon können die in der nachfolgenden Abstandsliste aufgeführten Anlagen- bzw. Betriebsarten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass von ihnen keine unzumutbaren Störungen der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen ausgehen.*

Abstands- klasse lt. Abstands- erlass <sup>1</sup>	Abstand in Metern	Lfd. Nr.	Nummer (Verfahrensart) Anlage 1 der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart
I	1500	1	1.1 (G)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas (Kraftwerke, Heizkraftwerke, Heizwerke; Gasturbinenanlagen, Verbrennungsmotorenanlagen, Feuerungsanlagen) für den Einsatz von Brennstoffen in einer Verbrennungseinrichtung mit einer Feuerungswärmeleistung von 500 Megawatt oder mehr (#) (siehe auch lfd. Nrn. 27, 40)
		2	1.11 (G)	Anlagen zur Trockendestillation, z. B. Kokereien und Gaswerke
		3	3.2.1 (G)	Integrierte Hüttenwerke; Anlagen zur Herstellung oder zum Erschmelzen von Roheisen und zur unmittelbaren Weiterverarbeitung zu Rohstahl (siehe auch lfd. Nrn. 9, 31, 48)
		4	4.1.12 (G)	Anlagen zur Herstellung von Gasen wie Chlor, Chlorwasserstoff, Phosgen (#) (siehe auch lfd. Nr. 17)
		5	4.4 (G)	Anlagen zur Destillation und Raffination von Erdöl und Erdöl-erzeugnissen (#)
II	1000	6	1.14.1 (G) 1.14.2.1 (G) 1.14.2.2 (G)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle oder bituminösem Schiefer
		7	2.14 (V)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren im Freien; auch soweit nicht genehmigungsbedürftig mit einer Produktionskapazität von 1 Tonne oder mehr je Stunde (*) (siehe auch lfd. Nr. 99)
		8	3.1 (G)	Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern von Erzen
		9	3.2.2.1 (G)	Anlagen zur Herstellung oder zum Erschmelzen von Roheisen oder Stahl, einschließlich Stranggießen, mit einer Schmelzkapazität von 2,5 Tonnen oder mehr je Stunde (*) (siehe auch lfd. Nrn. 3, 31, 48, 101)

<sup>1</sup> Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes (RdErl. Des MLU vom 25.08.2015, MBl. LSA Nr. 45/2015 vom 07.12.2015)

Abstands- klasse lt. Abstands- erlass <sup>1</sup>	Abstand in Metern	Lfd. Nr.	Nummer (Verfahrensart) Anlage 1 der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart
		10	3.3 (G)	Anlagen zur Herstellung von Nichteisenrohmetallen aus Erzen, Konzentraten oder sekundären Rohstoffen einschl. Aluminiumhütten (#)
		11	-	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z. B. Container) (*) (siehe auch lfd. Nr. 107)
		12	3.18 (G)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freien; auch soweit nicht genehmigungsbedürftig (*) (siehe auch lfd. Nr. 108)
		13	4.1.3 (G)	Anlagen zur Herstellung von schwefelhaltigen Kohlenwasserstoffen (#)
		14	4.1.16 (G)	Anlagen zur Herstellung von Nichtmetallen, Metalloxiden oder sonstigen organischen Verbindungen (#)
		15	4.1.7 (G)	Anlagen zur Herstellung von metallorganischen Verbindungen (#)
		16	4.1.8 (G)	Anlagen zur Herstellung von Chemiefasern (#) (siehe auch lfd. Nr. 55)
		17	4.1.12 (G)	Anlagen zur Herstellung von Gasen wie Ammoniak, Fluor und Fluorwasserstoff, Kohlenstoffoxiden, Schwefelverbindungen, Stickstoffoxiden, Wasserstoff, Schwefeldioxid, (#) (siehe auch lfd. Nr. 4)
		18	4.1.18 (G)	Anlagen zur Herstellung von Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel oder Bioziden (#)
		19	4.1.19 (G)	Anlagen zur Herstellung von Arzneimitteln, Wirkstoffen für Arzneimittel (#)
		20	6.3.1 (G) 6.3.2 (V)	Anlagen zur Herstellung von Holzspanplatten, Holzfaserplatten, oder Holzfasermatten
		21	7.12.1.1 (G) 7.12.1.2 (G) 7.12.1.3 (V) 7.12.2 (G)	Anlagen zur Beseitigung, Verwertung, Sammlung oder Lagerung von Tierkörpern oder tierischen Abfällen, ausgenommen Kleintierkrematorien (siehe auch lfd. Nr. 222)
		22	7.23.1 (G) 7.23.2 (V)	Anlagen zur Herstellung oder Raffination von Ölen oder Fetten aus pflanzlichen Rohstoffen
		23	7.24.1 (G) 7.24.2 (G)	Anlagen zur Herstellung oder Raffination von Zucker unter Verwendung von Zuckerrüben oder Rohrzucker
		24	10.15.1 (G) 10.15.2.1 (G) 10.15.2.2 (V)	Offene Prüfstände für oder mit - Verbrennungsmotoren mit einer Feuerungswärmeleistung von insgesamt 300 Kilowatt oder mehr, - Gasturbinen oder Triebwerken (siehe auch lfd. Nr. 156)
		25	10.16 (V)	Offene Prüfstände für oder mit Luftschrauben (siehe auch lfd. Nr. 157)
26	-	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien (*)		
III	700	27	1.1 (G)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas (Kraftwerke, Heizkraftwerke, Heizwerke; Gasturbinenanlagen, Verbrennungsmotoren-

Abstands- klasse lt. Abstands- erlass <sup>1</sup>	Abstand in Metern	Lfd. Nr.	Nummer (Verfahrensart) Anlage 1 der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart
				anlagen, Feuerungsanlagen) für den Einsatz von Brennstoffen (auch Biomasse) in einer Verbrennungseinrichtung mit einer Feuerungswärmeleistung von mehr als 150 Megawatt bis 500 Megawatt (#) (siehe auch lfd. Nrn. 1, 40)
		28	1.12 (G)	Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teererzeugnissen (#)
		29	2.3.1 (G) 2.3.2 (G) 2.3.3 (V) 2.3.4 (V)	Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen
		30	2.4.1.1 (G) 2.4.1.2 (V) 2.4.2 (V)	Anlagen zum Brennen von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarzit oder von Ton zu Schamotte
		31	3.2.2.1 (G)	Elektro-Stahlwerke; Anlagen zur Stahlerzeugung durch Lichtbogenöfen mit einer Schmelzkapazität von 2,5 Tonnen oder mehr je Stunde (*) (siehe auch lfd. Nrn. 3, 9, 48, 101)
		32	3.24 (G)	Automobil- u. Motorradfabriken, Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren (*)
		33	4.1.1 (G) 4.1.2 (G) 4.1.4 (G) 4.1.5 (G) 4.1.6 (G)	Anlagen zur Herstellung von aliphatischen oder aromatischen Kohlenwasserstoffen, von sauerstoffhaltigen Kohlenwasserstoffen, von stickstoffhaltigen Kohlenwasserstoffen, von phosphorhaltigen Kohlenwasserstoffen oder von halogenhaltigen Kohlenwasserstoffen (#)
		34	4.1.13 (G) 4.1.14 (G) 4.1.15 (G)	Anlagen zur Herstellung von Säuren, von Basen oder von Salzen (#)
		35	4.1.17 (G)	Anlagen zur Herstellung von phosphor-, stickstoff- oder kaliumhaltigen Düngemitteln (#)
		36	4.6 (G)	Anlagen zur Herstellung von Ruß (#)
		37	8.8.1.1 (G) 8.8.1.2 (G) 8.8.2.1 (G) 8.10.1.1 (G) 8.10.1.2 (V) 8.10.2.1 (G)	Anlagen zur chemischen oder zur physikalisch/ chemischen Behandlung von gefährlichen Abfällen oder von nicht gefährlichen Abfällen mit einer Durchsatzkapazität an Einsatzstoffen von 50 Tonnen oder mehr je Tag (siehe auch lfd. Nr. 79)
		38	-	Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z. B. Hochofenschlacke)
		39	-	Freizeitparks mit Nachtbetrieb (*) (siehe auch lfd. Nr. 180)

\*= bei den gekennzeichneten Anlagenarten ergibt sich der angegebene Abstand ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Geräuschimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete; der Abstand

darf um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein allgemeines oder besonderes Wohngebiet oder ein Kleinsiedlungsgebiet handelt (vgl. Abstandserlass Pkt. 3.2.2.5); bei Misch-, Kern- oder Dorfgebieten können die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden (vgl. Abstandserlass Pkt. 3.2.2.6)

#= Anlagen, in denen gefährliche Stoffe gemäß Stoffliste des Anhang I der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) vorhanden sind oder sein können, die die Mengenschwelle in Spalte 4 und 5 erreichen oder überschreiten, bilden einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG und unterliegen somit dem Anwendungsbereich der 12. BImSchV. Die Anlagen, für die das erfahrungsgemäß zutreffend sein kann, sind durch (#) gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung (#) ist keinesfalls abschließend und die Abstandsklassenzuordnung nach Anhang 1 kann im Einzelfall für den betreffenden Betriebsbereich nicht sachgerecht sein (vgl. Abstandserlass Pkt. 3.2.2.12).

G: Genehmigungsverfahren gemäß § 10 BImSchG (mit Öffentlichkeitsbeteiligung)

V: Vereinfachtes Verfahren gemäß § 19 BImSchG (ohne Öffentlichkeitsbeteiligung)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird vorrangig das Ziel verfolgt, den vorhandenen Gewerbe- und Industriestandort, der momentan aufgrund der entfallenen Privilegierung dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist, mit seinem Gebäude- und Anlagenbestand weiterzuentwickeln (vgl. hierzu Pkt. 1.1 und 2.2). Dieser soll in seiner Entwicklungsoption so wenig wie möglich eingeschränkt werden.

Für das Land Sachsen-Anhalt liegt der Runderlass „Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes“ (RdErl. des MLU vom 25. 8. 2015 – 33.2/4410, Abstandserlass) vor.

Die Anwendung der darin enthaltenen Abstandslisten bietet in der verbindlichen Bauleitplanung eine nutzungsbezogene Gliederungsmöglichkeit für Gewerbe- und Industriegebiete.

Um die Einhaltung der erforderlichen Abstände erheblich belästigender Betriebe insbesondere zu den dem Wohnen dienenden Gebieten in der Umgebung zu gewährleisten, werden die betreffenden Betriebs- bzw. Anlagenarten in Form sogenannter Abstandslisten verschiedenen Abstandsklassen zwischen 1.500 m (Abstandsklasse I) und 100 m (Abstandsklasse VII) zugeordnet.

Die Abstandsliste des Abstandserlasses Sachsen-Anhalt umfasst in den 7 Abstandsklassen insgesamt 243 Anlagenarten.

Aufgrund des Abstandes zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen wurden im Plangebiet alle Anlagen der Abstandsklassen I bis III ausgeschlossen.

Mit der Festsetzung Nr. 1.1.1 werden innerhalb des Plangebietes somit alle Anlagenarten der Abstandsklassen IV (500 m) bis und VII (100 m) ermöglicht. Aufgrund des vorhandenen Abstandes zu schutzbedürftigen Nutzungen sind diese als unkritisch zu betrachten.

Grundsätzlich ist für die Ansiedlung von nicht bereits im Bebauungsplan ausgeschlossenen Anlagen, die der 4. BImSchV unterliegen, eine gesonderte Genehmigung nach Immissionsschutzrecht erforderlich. Dieser wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht vorgegriffen.

Andererseits wird mit der Festsetzung 1.1.1 auch geregelt, dass ausgeschlossene Anlagen- bzw. Betriebsarten ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass von ihnen keine unzumutbaren Störungen der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen ausgehen.

*TF 1.1.2 In dem Gewerbe- und Industriegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.*

*Ausnahmsweise zulässig sind:*

- *Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben, wenn*
  - *die Verkaufsstätten dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,*
  - *die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,*
  - *die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und*
  - *die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist,*
- *Kioske und Trinkhallen, die der Versorgung der Beschäftigten dienen.*

Die in der Festsetzung verwendeten Begriffe sind folgendermaßen definiert:

Unter dem Begriff des Einzelhandelsbetriebs sind alle eigenständigen Verkaufsstätten zu verstehen, die Waren an den Endverbraucher vertreiben. Erfüllt ein Betrieb diese Eigenschaften und ist er zudem mit einer baulichen Anlage verbunden, so ist er bauplanungsrechtlich relevant.

Soweit in der Festsetzung von der Verkaufsfläche die Rede ist, ist der Begriff im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken, auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „Kassenzone“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- die Flächen des Windfangs.

Ebenso zählen die Verkaufsflächen so genannter unselbstständiger Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „betriebliche Einheit“ bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebs (s. o.) [9].

Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und die zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Zur Begründung der Festsetzung ist Folgendes auszuführen:

Wie oben bereits dargestellt kann gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach § 8 BauNVO in Gewerbegebieten bzw. nach § 9 in Industriegebieten allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbe- bzw. Industriegebiets gewahrt bleibt. Das geschieht hinsichtlich des Einzelhandels vor folgendem Hintergrund:

Da zu den zulässigen Betrieben in einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet als "Gewerbebetriebe aller Art" u. a. auch Einzelhandelsbetriebe gehören, soweit sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich nur in einem für sie bestimmten Sondergebiet oder in einem Kerngebiet zulässig sind, sie aber im Plangebiet nicht angesiedelt werden sollen, mussten sie über § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO erfolgt dabei, um das produzierende bzw. reparierende Gewerbe zu stärken.

Er dient letztendlich auch der Sicherung bzw. Stärkung der Innenstadt von Bernburg (Saale) und damit der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Die Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung.

Für die meisten Handwerks- und Gewerbebetriebe ist der Direktverkauf allerdings eine standardmäßige wirtschaftliche Notwendigkeit. Deshalb gilt für Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen, keine Sortimentsbeschränkung für die untergeordneten Nutzungen. Das wird zusätzlich durch die Formulierungen „Waren aus eigener Herstellung“ bzw. „im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen“ unterstrichen. Es ist somit unzweifelhaft, dass es sich um den Verkauf, der in dem Gewerbebetrieb hergestellten Produkte handelt, der mit der Festsetzung zugelassen wird. Darüber hinaus wird der Bezug zu den ausgeübten handwerklichen Tätigkeiten hergestellt.

Als städtebaulicher Grund für die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzung gilt, dass von dieser Verkaufstätigkeit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen. Eine solche Ausnahmefestsetzung wurde auch bereits in der Rechtsprechung bestätigt.

Zu der verwendeten Formulierung „die Verkaufsfläche ... deutlich untergeordnet“ ist klarzustellen, dass eine Verkaufsfläche dann untergeordnet ist, wenn sie nicht mehr als 10 % der gesamten Geschossfläche eines Betriebes einnimmt. Auch diese Auffassung ist von der Rechtsprechung bestätigt. Unabhängig davon darf die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten sein.

Von dem Ausschluss nicht betroffen sind Kioske zur Versorgung der Beschäftigten. Sie fallen nicht unter diese Regelung, sondern gehören zu den Gewerbebetrieben selbst. Zur Klarstellung werden sie in der Festsetzung ausdrücklich aufgeführt.

Die Bezeichnung „Kioske zur Versorgung der Beschäftigten“ ist dabei im Zusammenhang mit der Hauptnutzung Gewerbe zu sehen. Die Beschäftigten sind die in

einem Gewerbegebiet zu erwartenden Kunden. Somit hat die Formulierung „zur Versorgung der Beschäftigten“ erläuternden Charakter. Es wird nicht die Absicht verfolgt, den Kundenkreis zu beschränken.

Ein Kiosk ist eindeutig definiert und zwar wie folgt: „Der „klassische“ ist eine spezielle Form des besonders kleinen Einzelhandelsbetriebs. Er weist meist nur eine geringe Verkaufsfläche auf, die unter 100 qm liegt.“

„Das Warenangebot eines Kiosks ist in der Regel nur begrenzt und deckt nur einen beschränkten kurzfristigen Bedarf. Typischerweise werden hier angeboten

- Zeitungen und Zeitschriften,
- Tabakwaren sowie
- Getränke und Lebensmittel einschließlich Süßigkeiten für den sofortigen Gebrauch.“

Daraus ergibt sich, dass ihre städtebauliche Bedeutung marginal und eine Sortimentsbeschränkung demzufolge nicht erforderlich ist (vgl. [10] Rdnr. 107 ff).

*TF 1.1.3 In dem Gewerbegebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO*

- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
  - *Vergnügungsstätten*
- nicht Bestandteil dieser Satzung.*

*TF 1.1.4 In dem Industriegebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO*

- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
- nicht Bestandteil dieser Satzung.*

Die in den vorstehenden Festsetzungen genannten, nur ausnahmsweise im Gewerbegebiet bzw. nur ausnahmsweise im Industriegebiet zulässigen Nutzungen wurden vor allem aufgrund der Lage des Plangebietes gänzlich ausgeschlossen. Innerhalb des kompakt bebauten Stadtgebietes stehen für diese Nutzungen wesentlich geeignetere Flächen zur Verfügung, die für die Bevölkerung auch besser zu erreichen sind.

Auch ist festzuhalten, dass die im Plangebiet zur Verfügung stehende Fläche mit ca. 7,7 ha relativ gering ist und diese deshalb dem eigentlichen Nutzungszweck des Plangebietes zur Verfügung stehen soll. Zudem entfalten die ausgeschlossenen Nutzungen, da sie mit Publikumsverkehr verbunden sind, ggf. einen eigenen Schutzanspruch. Das ist nicht gewollt.

Explizit ist auf die im Gewerbegebiet ausgeschlossenen Vergnügungsstätten einzugehen (in Industriegebieten sind diese generell unzulässig):

Unter Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunter-

haltung widmen. Hierzu zählen beispielsweise Diskotheken, Nachtlokale jeglicher Art, Swinger-Clubs, Sex-Kinos, Spiel- und Automatenhallen oder Wettbüros.

(Der Begriff Vergnügungsstätte in seiner bauplanungsrechtlichen Bedeutung ist nicht mit den gewerberechtlichen und steuerrechtlichen Regelungen gleichzusetzen.)

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist abschließend für die Baugebiete der BauNVO geregelt. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterscheidet dabei zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.

Nach der Rechtsprechung zeichnen sich kerngebietstypische Vergnügungsstätten dadurch aus, dass sie als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres Publikum erreichbar sein sollen. Maßgeblich für die Beurteilung ist in erster Linie die Größe des Betriebes. Diese Standortanforderungen und die mit der Nutzung einhergehenden Immissionen rechtfertigen kerngebietstypische Vergnügungsstätten deshalb nur in Kerngebieten und ausnahmsweise in Gewerbegebieten.

Als nicht kerngebietstypisch sind solche Vergnügungsstätten anzusehen, die wesentlich kleiner sind und einen engeren örtlichen Einzugsbereich aufweisen. Diese sind gemäß BauNVO in den besonderen Wohngebieten und in Dorfgebieten ausnahmsweise zulässig. In Mischgebieten sind sie in den gewerblich geprägten Bereichen allgemein zulässig und ausnahmsweise auch in den Bereichen die stärker durch Wohnnutzung geprägt sind.

Nach der Rechtsprechung liegt bei Spielhallen/Spielotheken die Schwelle zwischen kerngebietstypisch und nichtkerngebietstypisch bei ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, wobei jeweils eine Einzelfallprüfung erforderlich ist.

Städtebaulich relevant sind Vergnügungsstätten deshalb, weil sie wegen ihres Besucherkreises und ihrem oftmals großen Einzugsbereich, ihren nächtlichen Nutzungszeiten und z.T. wegen ihrer äußeren Gestalt mit greller Lichtwerbung, erhebliche Immission, insbesondere Lärmbelastigungen verursachen können.

Auch der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt vorliegend, um das Gewerbegebiet für seine eigentliche Zweckbestimmung vorzuhalten. Eine Flächeninanspruchnahme durch Spielhallen oder ähnliche Nutzungen soll vermieden werden.

Gleichzeitig wird mit ihrem Nutzungsausschluss das städtebauliche Ziel verfolgt, negative Auswirkungen, z.B. von Spielhallen oder Sexkinos, auf ihr Umfeld zu verhindern. Diese Nutzungen können auch bereits bei vereinzelter Auftreten das Image ihrer Umgebung negativ prägen. In der Folge können sogenannte „trading-down-Effekte“ (qualitative Abwertung) auftreten, in deren Rahmen Nutzungen mit negativem gesellschaftlichen Image oder anderen problematischen Begleitscheinungen (z.B. Lärm, Nachtbetrieb) auch zu einer ablehnenden Haltung von Standortsuchenden oder bereits ansässigen Gewerbebetrieben führen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten wird klargestellt, dass eine Zulassung von Vergnügungsstätten in diesem Gebiet auch dann nicht den Vorstellungen der Stadt über ihre städtebauliche Ordnung und Entwicklung entspricht, wenn plausible Ausnahmegründe vorgetragen werden sollten.

Die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Ansiedlungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten in

der Stadt Bernburg (Saale) insgesamt, so dass hiermit kein rechtlich unzulässiger Ausschluss erfolgt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die in dem Gewerbe- und Industriegebiet ausgeschlossenen Nutzungen nicht die tragenden Nutzungen für die Charakteristik von Gewerbe- und Industriegebieten gehören.

Weitere Nutzungen mussten nicht ausgeschlossen werden, da einer Veränderung der festgesetzten Eigenart des Baugebietes durch die Errichtung baulicher Anlagen, mit denen der verfolgten Zweckbestimmung des Gebietes zuwider gehandelt würde, im bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlichenfalls über Maßnahmen nach § 15 BauNVO begegnet werden kann und muss.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Dies erfolgt per Einschrieb in die Nutzungsschablone.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept darin, die zur Verfügung stehende Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen.

### ***Grundflächenzahl***

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 BauNVO). Dabei ist die Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Als Grundstücksfläche ist die Fläche anzusetzen, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Nicht zum Bauland zählen Grün- und Verkehrsflächen.

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbe- und Industriegebieten liegt gemäß § 17 BauNVO bei 0,8. Das heißt, 80 % des gesamten Grundstücks darf für bauliche Anlagen genutzt werden. Dabei sind die Flächen der Pflanz- und Erhaltungsgebote in die Grundstücksfläche einzurechnen.

Es liegt im Ermessen der Stadt, die GRZ mit 0,8 festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen. Damit wird einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, andererseits wird aber die mögliche Durchgrünung des Gebietes gemindert.

Alternativ besteht die Möglichkeit, für das gesamte Plangebiet bzw. Teile davon eine geringere GRZ festzusetzen. Damit bestünde grundsätzlich die Chance, den Ausgleich für die durch die Planung möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt überwiegend innerhalb des Plangebietes zu erreichen. In diesem Zusammenhang wäre beispielsweise eine GRZ von 0,6 vorstellbar, die sich bei bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten in der Regel als ausreichend erwiesen hat. Eine Ausnahme stellen dabei jedoch regelmäßig Logistikunternehmen dar.

Die Stadt Bernburg (Saale) hat sich im Rahmen des Abwägungsprozesses mit dieser Problematik auseinandergesetzt. Dabei wurde berücksichtigt, dass das Plangebiet bereits zu großen Teilen versiegelt bzw. bebaut ist. Daher wurde eine GRZ von 0,80 festgesetzt.

Mit der zulässigen dichten Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einem hohen Versiegelungsgrad wird einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, andererseits aber auch die zu erwartende Durchgrünung des Gebietes gemindert.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Neben der zu beanspruchenden Fläche kann das Maß der baulichen Nutzung durch die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden, wobei Ersteres für eine gewerbliche Nutzung wenig praktikabel ist.

In dem Gewerbe- und Industriegebiet wurde deshalb die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß per Planeinschrieb festgesetzt.

*TF 2.1 Die in der Nutzungsschablone angegebene maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO durch die Angabe in Metern über der Fahrbahnoberkante der Bernburger Straße in Höhe der Grundstückszufahrt festgesetzt.*

*TF 2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in den Nutzungsschablonen festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur Be- und Entlüftung sowie Kühlung und sonstige technische Anlagen überschritten werden.*

Die festgesetzte Höhe orientiert sich an den üblichen Gebäudehöhen für gewerbliche Bauten und berücksichtigt die Bedürfnisse potenzieller Ansiedler. Aufgrund der vorhandenen Bebauung sowie der unmittelbaren Nachbarschaft zum Tonabbau ist das Ortsbild bereits durch technische Bauten bzw. Anlagen geprägt. Mit der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen von 20 m wird aus städtischer Sicht ein angemessener Spielraum für eine gewerbliche Entwicklung eingeräumt.

Ausnahmsweise können die für bauliche Anlagen festgesetzten Höhen durch untergeordnete Bauteile wie durch Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur Be- und Entlüftung sowie Kühlung und sonstige technische Anlagen überschritten werden, da diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante überschreiten, jedoch weniger raumwirksam sind.

Unter sonstige technische Anlagen sind gewerbliche Anlagen zu verstehen, deren Höhe sich nach technischen und technologischen Erfordernissen richtet. Das können z. B. Silos, Abgasreinigungs- oder Kühlanlagen, Tanks u. ä. sein. Da die notwendigen technologischen Abläufe nicht eingeschränkt werden sollen, wurden diese Anlagen von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

### **Baumassenzahl**

Die Baumassenzahl (BMZ) ist in § 21, Abs.1 BauNVO wie folgt definiert: „Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“

Für das Plangebiet wird keine Baumassenzahl festgesetzt. Trotzdem darf die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze für Gewerbe- und Industriegebiete von 10,0 nicht überschritten werden.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Auf die Festsetzung einer **Bauweise** wird generell verzichtet. Damit wird potentiellen Ansiedlern ein möglichst großes Maß an Freiheit gewährt sowie eine effektive Nutzung der Flächen gesichert.

Die Festsetzung der **überbaubaren Grundstücksfläche** erfolgt durch Baugrenzen. Die Baugrenze regelt die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar. Da das jedoch nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Das heißt, diese Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden. Bestehende Gebäude verfügen über Bestandsschutz.

Mit der in der Planzeichnung geschlossenen Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche zweifelsfrei definiert. Die Baugrenzen umschließen die überbaubaren Grundstücksflächen. Ihr Verlauf orientiert sich an der vorgefundenen Bestandsituation. Sie sind entsprechend vermaßt.

Die festgesetzte Baugrenze soll den künftigen Ansiedlungen ebenfalls ein hohes Maß an Flexibilität gewährleisten. Daher werden nur die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Flächen sowie die von den klassifizierten Straßen laut Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) einzuhaltenden Freihalteflächen ausgespart (20 m zur Fahrbahnkante der L 146).

In den Bereichen, wo diese Beschränkungen nicht bestehen, wird die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zu den Pflanz- bzw. Erhaltungsgeboten am Rand des Plangebietes festgesetzt. Mit diesem Abstand soll die Entwicklung der Pflanzungen gesichert werden, die neben dem Ausgleich der mit der Entwicklung des Plangebietes verbundenen Eingriffe auch der Strukturierung der ausgeräumten Agrarlandschaft und dem Windschutz dienen.

Wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der Baugrenze zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Dies betrifft neben Stellplätzen beispielsweise Einfriedungen oder auch Anlagen zur Rückhaltung von Regenwasser, die damit künftig auch außerhalb der Baugrenze angeordnet werden können. Die Notwendigkeit, allgemein zulässige Nebenanlagen außerhalb der mittels Baugrenze festgesetzten überbaubaren Flächen auszuschließen, besteht aus städtebaulicher Sicht innerhalb des Plangebietes nicht.

Damit wären außerhalb der festgesetzten Baugrenze z. B. auch Photovoltaikanlagen als Nebenanlagen zulässig.

Die vorgenannten Festsetzungen werden im Sinne einer größtmöglichen Flexibilität getroffen. Die Regelungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) werden von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt (Einhaltung von Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken etc., vgl. auch § 29 Abs. 2 BauGB).

## **5.4 Verkehrserschließung**

### **5.4.1 Äußere Verkehrserschließung**

Bernburg (Saale) verfügt über eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung.

Westlich der Stadt verläuft die Autobahn BAB 14 und nördlich die dreispurige Bundesstraße 6n/185n (autobahnähnliche Straße).

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Landesstraße L 146 und ist über diese an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Diese mündet am südöstlichen Ortseingang von Bernburg (Saale) in die Baalberger Kreisstraße (K 2103) ein, die nach Norden verläuft. Am östlichen Ortseingang von Bernburg (Saale) mündet die Baalberger Kreisstraße in die Dessauer Straße (B 185).

Die Dessauer Straße wird weiter östlich in die B 185n eingebunden.

Ein Geh- und Radweg ist entlang der L 146 lediglich in dem Abschnitt zwischen Gewerbegebiet Baalberge und der Zufahrt zum Plangebiet vorhanden.

### **5.4.2 Innere Verkehrserschließung**

Die innere Verkehrserschließung ist vorhanden. Eine Festsetzung von privaten Verkehrsflächen ist im Interesse einer möglichst flexiblen Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche nicht beabsichtigt und zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung auch nicht erforderlich.

### **5.4.3 Ruhender Verkehr**

Anlagen des ruhenden Verkehrs sind innerhalb des Plangebietes abzudecken. Dazu sind die notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen, die ausreichend bemessen sind. Parkplätze im Straßenraum stehen nicht zur Verfügung.

## **5.5 Medientechnische Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist medientechnisch erschlossen.

Auf die Darstellung der innerhalb des Plangebietes gelegenen Ver- und Entsorgung im Bebauungsplan wurde weitgehend verzichtet. Dargestellt wurden die Leitungsführungen nur insoweit, dass die Anbindung des Gebietes in die öffentlichen Netze zu erkennen ist.

### **5.5.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt in Zuständigkeit des Wasserzweckverbandes (WZV) „Saale-Fuhne-Ziethé“.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist gewährleistet. Südwestlich der Bernburger Straße verläuft eine Trinkwasserleitung, die nördlich der bestehenden Grundstückszufahrt in das Plangebiet einmündet.

#### ***Löschwasser***

Für die Bereitstellung von Löschwasser ist nach § 2 (2) Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz Land Sachsen-Anhalt die Gemeinde zuständig und verantwortlich.

Das DVGW Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. Merkblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" regelt den Löschwasserbedarf nach der baulichen Nutzung und der Brandausbreitung.

Für das Plangebiet ist aufgrund der gewerblichen Nutzung von einem Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h bis 192 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von zwei Stunden auszugehen. Zum Löschbereich zählen alle Löschwasserentnahmestellen im Radius von 300 m um das Brandobjekt. Löschwasserentnahmestellen zur Gewährleistung des Grundschutzes müssen so angeordnet sein, dass sie für die Feuerwehr jederzeit ungehindert zugänglich sind.

Entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 Pkt. 7 ist die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge aus dem Trinkwassernetz nicht zwingend erforderlich.

Im Pkt. 8 des o. g. Arbeitsblattes werden für solche Fälle Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, wie die Entnahme aus Löschwasserteichen oder -brunnen und aus Löschwasserbehältern. Weiterhin wird im Pkt. 6 des o. g. Arbeitsblattes die Verantwortlichkeit für den Objektschutz festgelegt. So wird nach Pkt. 6 der konkrete Löschwasserbedarf von der Behörde, die dafür zuständig ist, festgestellt. Ebenso wird im Pkt. 6 festgelegt, dass der Umfang der Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz und/ oder über Eigenversorgungsanlagen, Löschwasserbehälter und Löschwasserteiche zu ermitteln ist.

Zisternen und Löschteiche sind nach DIN 14230 bzw. DIN 14210 auszuführen. Die Wasserentnahme bedarf gemäß § 8 WHG der Erlaubnis oder der Bewilligung.

Wie die Löschwasserbereitstellung für das Plangebiet erfolgt, ist im weiteren Planverfahren zu klären.

### **5.5.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung**

#### ***Schmutzwasser***

Das Plangebiet ist im Moment noch nicht an das zentrale öffentliche Abwassernetz des AZV angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird in einer Kleinkläranlage gereinigt, die sich an der Südwestecke des Werkstattgebäudes befindet, und anschließend in die Fuhne eingeleitet. Dafür liegt eine bis zum Jahr 2025 befristete Einleitgenehmigung vor.

Zukünftig ist vorgesehen, dass Schmutzwasser ausgehend von der im Plangebiet vorhandenen Pumpstation über einen neu zu bauenden Schmutzwasserkanal an das im Gewerbegebiet Baalberge bereits vorhandene Netz anzuschließen.

### ***Niederschlagswasser***

Die Ableitung von Regenwasser liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadt Bernburg (Saale).

Niederschlagswasser soll gemäß § 65 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) weitgehend ortsnah versickert bzw. verrieselt werden, wenn der Untergrund es zulässt. Zur Beseitigung ist der Grundstückseigentümer gemäß § 79b Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. S. 492) verpflichtet, soweit die Gemeinde nicht einen Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Ob innerhalb des Plangebietes eine Versickerung möglich ist oder ob ggf. eine Ableitung in die Fuhne erfolgen kann, ist im weiteren Planverfahren zu klären.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Regenwassernetz vorhanden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Flächen, ist zu erwarten, dass das Niederschlagswasser auch zukünftig zumindest teilweise abzuleiten ist. Hierfür soll nach Anschluss des Plangebietes an das zentrale Abwassernetz die bestehende Leitung zur Fuhne genutzt werden. Eine weitere bestehende Regenwasserleitung (DN 400) quert die Bernburger Straße an der Südwestecke des Plangebietes nördlich des ehemaligen Anschlussgleises.

### **5.5.3 Energieversorgung**

Das Plangebiet wird derzeit bereits mit Elektroenergie versorgt. Auf dem Gelände sind zwei Trafostationen vorhanden, eine befindet sich an der Südostecke der früheren Hauptproduktionshalle, die zweite an der Südwestecke des Plangebietes an der Bernburger Straße. Somit ist davon auszugehen, dass die elektrotechnische auch für zukünftige Entwicklungen gesichert ist.

### **5.5.4 Telekommunikation**

Es ist im Moment noch nicht bekannt, ob innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Bernburger Straße (Baalberge)) Telekommunikationslinien der Telekom verlaufen. Es ist jedoch davon auszugehen, da das Plangebiet erschlossen ist.

### **5.6 Fläche für Versorgungsanlagen**

Innerhalb des Plangebietes werden keine gesonderten Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt. Sie sind innerhalb der Baugebiete allgemein zulässig und beliebig einzuordnen.

## 6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### 6.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Insbesondere zur Gestaltung des Ortsbildes werden Randeingrünungen festgesetzt.

*TF 3.1 Innerhalb der mit „P 1“ gekennzeichneten Fläche ist eine Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln. Die Pflanzung setzt sich aus Solitärgehölzen und vorgelagerten Sträuchern zusammen. Die Pflanzung von Solitärgehölzen erfolgt mit einem Abstand untereinander von 10 m entlang der Mittelachse der Pflanzfläche. Beidseitig der Solitärgehölzreihe werden Sträucher mit einer mittleren Pflanzdichte von 1 Strauch je 2 m<sup>2</sup> angepflanzt. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen.*

*Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mindestens 100-150 cm (Bäume); verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm (Sträucher)*

Mit der Entwicklung einer in Abschnitten bereits vorhandenen freiwachsenden Baum-Strauch-Hecke soll eine optische Zäsur zur angrenzenden L 146 gezogen werden. Dieser Bereich kann gemäß Straßengesetz nicht bebaut werden. Daher wird dieser Streifen für Ausgleichsmaßnahmen genutzt.

Sind in dem Pflanzstreifen heimische, standortgerechte Gehölze vorhanden, können diese integriert werden. Lediglich nicht heimische Gehölze sowie Nadelbäume sind zu entfernen.

Das vorgegebene Pflanzraster ist angemessen, um den Pflanzen einen guten Wuchsraum zu geben und den Gehölzstreifen schnell zu schließen.

Für die Bepflanzung werden folgende Baum- und Straucharten empfohlen:

Artenauswahl:

Solitärgehölze

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus in Sorten	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior in Sorten	-	Gemeine Esche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus in Arten und Sorten	-	Eiche
Sorbus in Arten und Sorten	-	Mehlbeere
Tilia in Arten und Sorten	-	Linde

Sträucher

Amelanchier ovalis	-	Gemeine Felsenbirne
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Pyrus pyraster	-	Wild-Birne

Rosa arvensis	-	Kriechende Rose (Feldrose)
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

*TF 3.2 Innerhalb der mit „P 2“ gekennzeichneten Fläche ist eine Strauch-Hecke zu entwickeln. Die Sträucher sind mit einer mittleren Pflanzdichte von 1 Strauch je 1,50 m<sup>2</sup> anzupflanzen. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen.*

*Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm (Sträucher).*

Zur Einbindung des Standortes in die Umgebung wird auch an den östlichen, südlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenzen eine Hecke festgesetzt. Die Pflanzung ist in einer Breite von 5,00 m auszuführen. Diese ist jedoch ausreichend um eine naturnahe Hecke zu entwickeln. Sind in dem Pflanzstreifen Gehölze vorhanden, können diese integriert werden. Lediglich nicht heimische Gehölze und Nadelbäume sind zu entfernen.

Das vorgegebene Pflanzraster ist angemessen, um den Pflanzen einen guten Wuchsraum zu geben und den Gehölzstreifen schnell zu schließen.

Hinsichtlich der Artenauswahl wird auf die Vorschlagsliste zu TF 3.1 verwiesen.

*TF 3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches, jedoch außerhalb der bereits durch Planeintrag gekennzeichneten Pflanzgebote sind mindestens 10 großkronige Bäume zu pflanzen.*

*Artenauswahl:*

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rotbuche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>

*Pflanzqualität:*

*Bäume: Hochstamm, 3 x v. StU 16/18; mit Drahtballierung*

*Die Mindestabmessung der Baumscheiben im versiegelten Umfeld beträgt 9,0 m<sup>2</sup>. Zur Baumpflanzung ist ein Pflanzraum von 12 m<sup>3</sup> zur Verfügung zu stellen.*

Mit dieser Festsetzung soll die bebaubare Fläche gegliedert und durchgrünt werden. Mit den Baumpflanzungen wird zudem das Mikroklima verbessert, um insbesondere ein zu starkes Aufheizen zu mindern. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume bemisst sich dabei an der Größe des Plangebietes.

Die Abmessungen der Baumscheibe orientieren sich an den Empfehlungen der Forschungsgemeinschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)<sup>2</sup>. Mit der

<sup>2</sup> FLL (1999): Empfehlungen für das Pflanzen der Bäume

festgesetzten Größe wird den Bäumen ein angemessener Wurzelraum gegeben, um somit einen dauerhaften Erhalt der Bäume zu gewährleisten.

#### *TF 3.4 Erhaltung von Bepflanzungen*

*Alle gemäß 3.1, 3.2 und 3.3 festgesetzten Gehölzbestände, die zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie die Gehölze innerhalb der festgesetzten Flächen E 1 und E 2 sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Gehölzbestände in räumlichem Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen.*

Mit dieser Festsetzung wird der dauerhafte Erhalt der Pflanz- und Erhaltungsgebote gesichert. Insbesondere in Bezug auf die Pflanzgebote P 1 und P 2 ergibt sich die Notwendigkeit der Nachpflanzung abgängiger Gehölze, um eine durchgängige Randeingrünung zu entwickeln.

Die Erhaltungsgebote „E 1“ und „E 2“ stellen bereits vorhandene Grünflächen dar. Diese sind derzeit mit sich sukzessiv entwickelten Bäumen und Sträuchern bestanden, verbleibende Flächen sind als Scherrasen ausgebildet. Dieses Mosaik mit den vielfältigen Saumstrukturen ist zu erhalten. Abgängige Gehölze können im Hinblick auf den Artenschutz jeweils auf der Fläche verbleiben. Ersatzpflanzungen sind innerhalb der Flächen behutsam einzuordnen.

Die Platanen auf dem Parkplatz im Eingangsbereich des Standortes überschatten die Stellplätze bereits und sind wichtig hinsichtlich des Klimas. Da der Parkplatz erhalten werden soll und es sich bei den Bäumen um gesunde Platanen handelt, sollten diese erhalten werden.

## **7 Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen und sonstige Hinweise**

### **7.1 Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits im Bebauungsplan zu behandeln.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird auf der Grundlage von Erfassungen zu ausgewählten Tierartengruppen eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sowie daraus abzuleitende Maßnahmen und Hinweise werden in den Entwurf des Bebauungsplans übernommen.

## 7.2 Kampfmittelverdachtsflächen

Das Plangebiet wurde durch den Salzlandkreis<sup>3</sup> anhand der Kampfmittelbelastungskarte (Stand 2014) auf das Vorliegen eines Kampfmittelverdachts überprüft. Die Prüfung ergab, dass folgende Flurstücke:

Gemarkung Bernburg, Flur 90, Flurstücke 1013 und 1015,

Gemarkung Poley, Flur 5, Flurstücke 1002, 1004,

ganz oder teilweise innerhalb einer bombardierten Fläche liegen.

Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planzeichnung gegeben.

## 7.3 Bergrecht

Im Bebauungsplan sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, gekennzeichnet werden.

Eine Teilfläche der Tagesanlagen der ehemaligen Ziegelei Wienerberger befindet sich in nachfolgend aufgeführter Bergbauberechtigung nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG) und wird entsprechend gekennzeichnet. Das Bergwerkfeld umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 27, 1 ha.

Art der Berechtigung: Bergwerkseigentum

Feldesname: Baalberge-Lettebruch

Nr. der Berechtigung: III-A-f-5/90/225-4236

Bodenschatz: tonige Gesteine zur Herstellung von Mauerklinkern und Hartbrandziegeln, Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen

Rechtsinhaber / -eigentümer: Wienerberger Ziegelindustrie  
Oldenburger Allee 26  
30659 Hannover

Mit der Bergbauberechtigung Nr. 5/90-4236 wurden ihr mit Datum vom 03.05.1993, auch das Recht zur Mitgewinnung des Bodenschatzes Kiese und Kiessande innerhalb des Bergwerkseigentums Baalberge/Lettebruch erteilt (Quelle: [5]). Mit Datum vom 10. April 1997 wurde der Rahmenbetriebsplan für das Vorhaben Tonsteintagebau Baalberge vom Bergamt Halle zugelassen. Der Zulassungsbescheid ist befristet bis zum 31. Dezember 2030.

Gemäß § 2 BBergG unterliegen diese Felder dem sachlichen und räumlichen Geltungsbereich dieses Gesetzes und befinden sich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalts. Die betroffenen Flurstücke sind aus dem Bergrecht zu entlassen, bevor eine neue anderweitige Nutzung der Flächen erfolgen kann.

Nach Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wurde das Plangebiet bereits in den 1980iger Jahren aus der Bergaufsicht entlassen. Der Aufsichtsbereich

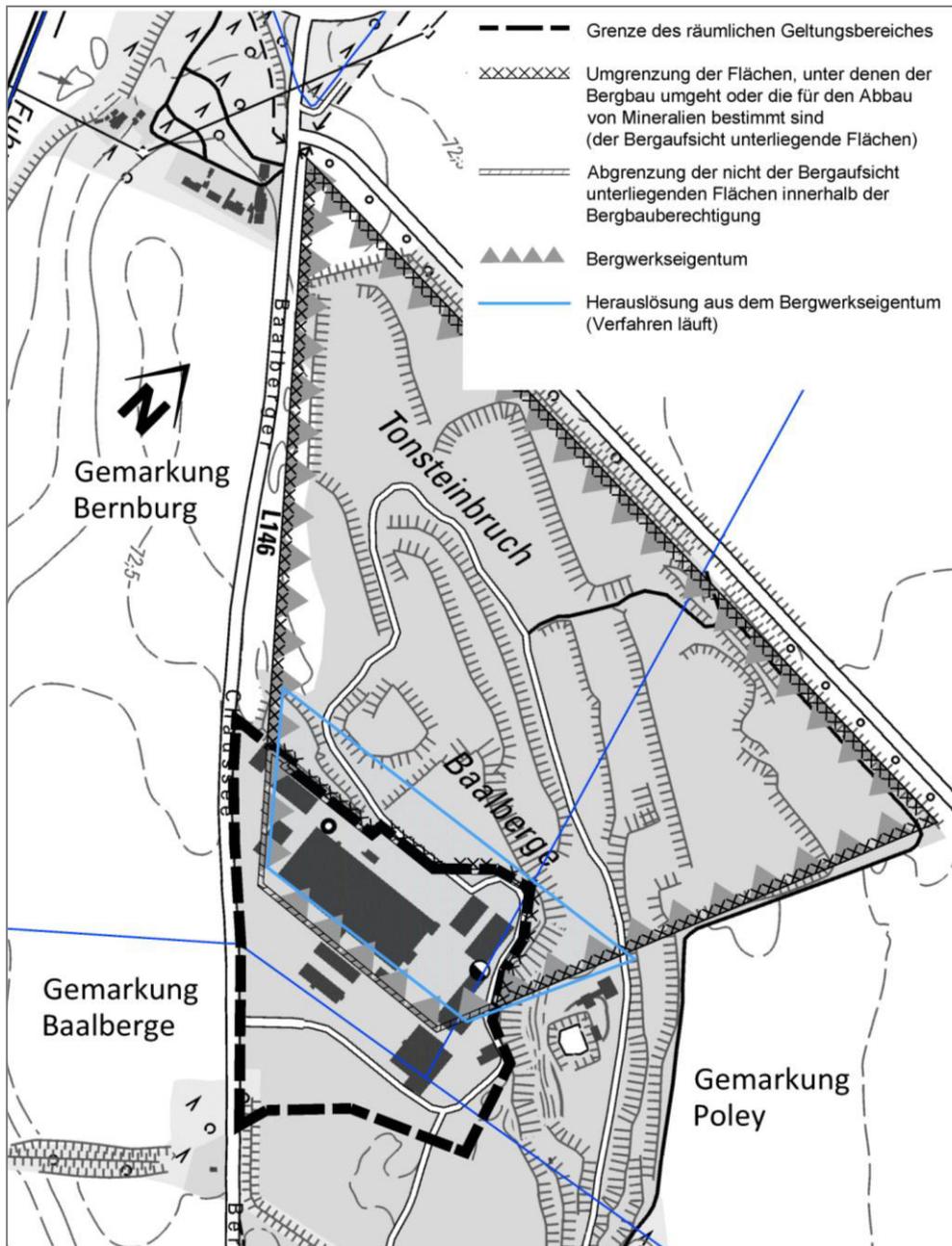
---

<sup>3</sup> Schreiben vom 28. Juli 2016 zur Anfrage für Nutzungsänderung "Industrie- und Gewerbegebiet Alte Ziegelei Baalberge"

des Bergamtes Halle erstreckt sich nur auf den gesamten im Bergwerksfeld liegenden Grubenbereich und die außerhalb liegende Kippe 1. Die Trennung zwischen Gewerbe- und Bergaufsicht erfolgt am oberen Abwurfpunkt der Schrägbandanlage.

Für eine langfristige Planungssicherheit beantragt nun die Eigentümerin der Tagesanlagen für ihre Flächen eine Entlassung aus dem Bergrecht. Dieses Verfahren läuft parallel zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans. Die aus dem Bergwerkseigentum zu entlassende Fläche wird in Abbildung 4 zeichnerisch dargestellt.

Abb. 4: Übersichtsplan Bergaufsicht



Kartengrundlage: Geobasisdaten/Juli 2015, © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, A18-224-2009-7

## 8 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 7,77 ha.

			<b>Bruttofläche in ha</b>
Gewerbegebiet			3,33 ha
	<i>davon Pflanzgebote</i>	0,51 ha	
	<i>davon Erhaltungs- gebote</i>	0,41 ha	
Industriegebiet			4,43 ha
	<i>davon Pflanzgebote</i>	0,33 ha	
Versorgungsfläche			0,01 ha
<b>Summe Baugebiet</b>			<b>7,77 ha</b>

## 9 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

### 9.1 Natur und Landschaft

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist zunächst festzustellen, dass das Plangebiet bereits in hohem Maße bebaut bzw. versiegelt ist. Nur in den Randbereichen sind überwiegend schmale Gehölzstreifen vorhanden. Größere zusammenhängende Grünflächen gibt es nur im Bereich des Bürogebäudes.

Somit werden mit der Umsetzung der Planung, insbesondere aufgrund der vorhandenen Überprägung von Natur und Landschaft keine negativen Auswirkungen verbunden sein. Landschaftsverändernde Maßnahmen für das angrenzende LSG „Fuhne“ ergeben sich nicht.

Zur Betrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wird auf den folgenden Umweltbericht als Teil II der Begründung verwiesen.

### 9.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Negative städtebauliche Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Zielstellung der Planung ist es, die bisherige privilegierte gewerbliche Nutzung auf neuer planungsrechtlicher Basis fortzuführen bzw. weiter zu entwickeln und damit das Areal für gewerbliche Ansiedlungen im Stadtgebiet von Bernburg (Saale) zu sichern.

Festzuhalten ist in diesem Zusammenhang, dass die geplante Entwicklung überwiegend im Einklang mit der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt, da die Flächennutzungspläne Bernburg (Saale) und Baalberge für die Fläche bereits gewerbliche Bauflächen vorsehen (vgl. Pkt. 3.2.1).

### 9.3 Ortsbild

Mit einer Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen sowie der überbaubaren Grundstücksfläche wird zur öffentlichen Straße ein angemessener Puffer geschaffen. Dieser Bereich wird zudem mit einem breiten Pflanz- und Erhaltungsgebot belegt, so dass sich zum anschließenden Landschaftsraum der Fuhneniederung (LSG) ein angemessener Übergang ergibt.

### 9.4 Verkehr

Das Plangebiet ist an das übergeordnete Straßennetz der Stadt verkehrsgünstig angebunden. Das übergeordnete Straßennetz kann erreicht werden, ohne dicht besiedelte Bereiche des Stadtgebietes zu queren.

Somit hat die Planung kaum Auswirkungen auf das innerstädtische Verkehrsnetz.

### 9.5 Belange der Bevölkerung

Schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld finden durch die aus dem Abstandserlass Sachsen-Anhalt abgeleiteten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung Berücksichtigung. Entsprechend erfolgte der Ausschluss von Betrieben der Abstandsklassen I und II.

### 9.6 Wirtschaft

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden Gewerbeflächen in verkehrsgünstiger Lage angeboten.

Mit der weitgehenden Ausnutzung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der festgesetzten Bauflächen wird eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet. Eingrünungen erfolgen lediglich in den Randbereichen zum Teil innerhalb der nach GRZ nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Das Planungsziel, der wirtschaftlichen Entwicklung einen möglichst großen Handlungsspielraum zu geben und die künftige Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten, wird damit erreicht. Positive Auswirkungen der Planung liegen insbesondere in der Schaffung von Arbeitsplätzen.

Mit der strikten Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen werden die im Zentrum der Stadt ansässigen Unternehmen sowie der Erhalt innerstädtischer Strukturen unterstützt.

Grundsätzlich negative Planungsauswirkungen sind nicht zu erwarten.

## **10 Finanzierung und Durchführung**

Die für die Bebauung in Anspruch zu nehmenden Flurstücke befinden sich bereits im Eigentum des potenziellen Investors.

Maßnahmen zur Neuordnung von Grundstücken sind gegenwärtig nicht erforderlich.

Für die Gemeinde entstehen durch die Planung bzw. deren Umsetzung keine Kosten, da diese vom potenziellen Investor getragen werden.

## Teil II - Umweltbericht

### 11 Umweltbericht

#### 11.1 Einleitung

##### 11.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie unter Pkt. 1.1 bereits ausgeführt, um die Tagesanlagen der ehemaligen Ziegelwerke Baalberge. Der Standort liegt im Außenbereich der Gemarkungen Bernburg (Saale), Baalberge und Poley.

Bezüglich des Geltungsbereiches wird auf die Gliederungspunkte 1 und 2 der vorliegenden Begründung verwiesen.

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung an diesem Standort zu schaffen. Eine Nachnutzung des Standortes einschließlich der vorhandenen baulichen Anlagen ist nach Wegfall der Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB, die sich ursprünglich aus dem Tonabbau ergeben hatte, nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Mit dem Bebauungsplan wird dem öffentlichen Interesse nach einer strukturierten baulichen Entwicklung des Plangebietes entsprochen.

Das Plangebiet wird folgendermaßen gegliedert:

- *Gewerbe- und Industriegebiet:* Die Baufläche wird jeweils anteilig als Gewerbegebiet (GE) und als Industriegebiet (GI) festgesetzt.
- *Maß der baulichen Nutzung:* Für das Baugebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Für das GE/GI wird eine Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt (max. 20 m).
- *Grünordnerische Festsetzungen:* Im Bebauungsplan werden Bindungen für den Erhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die das Plangebiet im Westen tangierende Landesstraße L 146. Die mündet am südöstlichen Ortseingang von Bernburg (Saale) in die Baalberger Kreisstraße (K 2103) ein, die am östlichen Ortseingang von Bernburg (Saale) in die Dessauer Straße (B 185) einmündet. Damit ist das Plangebiet sehr gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Weitere Ausführungen zur Verkehrserschließung sind Punkt 5.4.1 der Begründung zu entnehmen.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind den Punkten 5, 6 und 7 der Begründung sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

##### 11.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung

Für das Verfahren des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Direkte, für das Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren in Form der **Landschaftsplanung**. In den Landschaftsplänen der Stadt Bernburg (Saale) sowie der (ehem.) Gemeinden Baalberge und Poley [6, 7] wird der Standort als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Weitergehende Aussagen werden nicht getroffen.

Für den Tonsteintagebau liegt ein landschaftspflegerischer Begleitplan [8] vor, der für den Tontagebau die Gestaltung eines Biotopmosaiks vorschlägt, dass entsprechend der entstehenden Strukturen Pioniergesellschaften, Trockenbiotopen und Gebüschstrukturen umfasst. Zu den ehemaligen Tagesanlagen wird kein Leitbild formuliert.

Westlich der L 146 grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Fuhneae“ an. Die Fuhneae ist zugleich eine regional bedeutsame Biotopverbundeinheit. Die Fuhneae soll zu einer naturnahen Flusslandschaft entwickelt werden. Wichtige Ziele sind die Verbesserung der Wasserqualität sowie die Aktivierung der Bodendynamik durch Grundwasseranstieg.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans werden Erfassungen zu vorkommenden Tierarten durchgeführt. Auf dieser Grundlage werden Belange des Artenschutzes geprüft. Die Ergebnisse dieser artenschutzrechtlichen Prüfung werden in den Entwurf des Bebauungsplans übernommen.

Die Ergebnisse von Fachplanungen und Untersuchungen werden in die nachfolgenden Ausführungen eingestellt. Anderweitige Fachpläne sind nicht vorhanden.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

## **11.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

### 11.2.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Daraus abgeleitet sind die Wohn- und Wohnumfeldsituation und die naturbezogene Erholung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Ortslage Baalberge und südöstlich der Bebauung von Bernburg (Saale). Östlich und nordöstlich grenzt der Tontagebau an. Im Süden befindet sich das Gewerbegebiet Baalberge. Darüber hinaus wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Die am nächsten gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich in ca. 800 m Entfernung in Baalberge. Zur Wohnbebauung am südöstlichen Rand von Bernburg (Saale) beträgt der Abstand ca. 500 m.

Grünflächen, die der Erholung dienen, sind in der Fuhneau vorhanden. Ein überregionaler Rad- und Wanderweg begleitet die Fuhne (Europaroute R1, Lutherweg, Fuhneradweg).

An der L 146 ist überwiegend kein Geh- und Radweg vorhanden. Lediglich in dem Abschnitt zwischen Gewerbegebiet Baalberge und der Zufahrt zum Plangebiet existiert ein Geh- und Radweg.

Im Plangebiet selbst sind aufgrund der bislang ausgeübten Nutzung keine Flächen mit einer Erholungseignung vorhanden.

### Bewertung

Im Plangebiet sind Vorbelastungen durch die bisherige Nutzung zu verzeichnen. Jedoch sind im Plangebiet keine schutzbedürftigen Nutzungen oder Erholungsfunktionen vorhanden.

Vom Plangebiet gehen derzeit aufgrund des relativ großen Abstandes zu schutzbedürftigen Nutzungen keine Beeinträchtigungen auf diese aus. Auch auf die Erholungsfunktionen in der Umgebung sind keine Wirkungen zu verzeichnen.

### 11.2.2 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist, bedingt durch die Nutzung als Tagesanlage für den angrenzenden Tonabbau sowie später durch die Ziegelwerke überwiegend bebaut und versiegelt (Versiegelungsgrad ca. 78 %). An den Gebäuden und auf Splitterflächen zwischen den Verkehrsflächen sind Grünflächen angelegt. Diese sind entweder mit einem Scherrasen bewachsen oder mit Gehölzen bestanden. Der Gehölzbestand im Eingangsbereich wird überwiegend durch Nadelgehölze gebildet. Hervorzuheben sind die Platanen auf dem geschotterten Parkplatz an der Grundstückszufahrt.

Im Randbereich, insbesondere zur L 146 ist eine Randeingrünung ausgebildet. Neben Rasenflächen sind auch Gehölzflächen vorhanden. Hier sind Laubgehölze (Pappel, Birke, Ahorn) dominierend. Im Nordosten bis Osten sind auf der Böschungsoberkante zum Tagebau gleichfalls Birken vorhanden, die durch Wildrosen ergänzt werden.

Hinsichtlich der vorkommenden Tiere werden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Erfassungen durchgeführt. Folgende Tierartengruppen werden untersucht:

Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien. Die Ergebnisse werden in den Entwurf übernommen.

### **Artenschutz**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) notwendig ist. Artenschutzbetrachtungen sind ergänzend zum Bebauungsplan vorzunehmen, um bei einer möglichen Betroffenheit im Bebauungsplan entsprechende Regelungen zu treffen. Jedoch kann im Bebauungsplan nur geprüft werden, ob der Umsetzung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Belange grundsätzlich entgegenstehen. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BauGB sind erst an konkrete Handlungen geknüpft. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits im Bebauungsplan zu behandeln. Denn wenn sich im Aufstellungsverfahren herausstellt, dass auf der Zulassungsebene aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, ist der Bebauungsplan ganz oder teilweise nicht vollzugsfähig.

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird, aufbauend auf den Ergebnissen der Erfassung zu ausgewählten Tierartengruppen, zum Entwurf des Bebauungsplans durchgeführt. Die sich daraus ergebenden Hinweise oder Maßnahmen werden dann in den Bebauungsplan eingestellt.

### **Biologische Vielfalt**

Die Biologische Vielfalt einer Region umfasst drei Stufen:

- Genetische Diversität
- Artendiversität
- Lebensraum-Diversität

Für eine Einschätzung der genetischen und der Artenvielfalt fehlen im Rahmen eines Umweltberichtes geeignete Methoden. Zur Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die biologische Vielfalt sind diese Ebenen auch nicht relevant.

Im Rahmen eines Umweltberichtes kann auf der Grundlage der vorkommenden Biotoptypen lediglich die Lebensraumvielfalt ermittelt und bewertet werden, die für eine Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren dennoch ausreichend ist. Im Plangebiet sind nur wenige Flächen vorhanden, die unversiegelt sind und als Standort für Pflanzen dienen können. Überwiegend werden diese Flächen zudem intensiv gepflegt, so dass der jeweilige Biotoptyp durch die anthropogene Nutzung geprägt wird.

### **Bewertung**

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist für das Schutzgut Pflanzen überwiegend von geringer Bedeutung. Das Plangebiet ist bereits intensiv durch eine gewerbliche Nutzung überprägt. Lediglich im Westen des Plangebietes sind größere zusammenhängende

Grünbereiche ausgebildet. Die Strukturvielfalt und auch die Naturnähe sind nur gering. Die Artenzusammensetzung weist siedlungstolerante Arten auf. Es sind mit Ausnahme der Platanen keine wertgebenden Gehölzarten vorhanden.

Das Schutzgut Biologische Vielfalt verfügt mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora/Fauna, Landschaftsbild, Menschen und Kultur über komplexe Zusammenhänge und Verknüpfungen. In Auswertung aller zu berücksichtigenden Einflussgrößen wird die Wertigkeit des Plangebietes auch hinsichtlich der biologischen Vielfalt als gering eingeschätzt. Es gibt keine Biotopflächen, die einer natürlichen oder naturnahen Nutzung unterliegen. Auch die Flächen im Übergang zum Tagebau, auf denen sich zwar eine Spontanvegetation ausgebildet hat, sind nicht als naturnah zu bewerten. Das Artenspektrum wird durch die Bodenverhältnisse bestimmt, die durch Abgrabungen verändert sind.

### **11.2.3 Schutzgut Boden**

Innerhalb des Plangebietes steht kein natürlich gewachsener Boden mehr. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch die Böden im Bereich entlang der L 146 durch Umlagerungsprozesse überprägt sind. Derzeit sind etwa 78 % der Flächen vollständig oder teilversiegelt.

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. Es befindet sich aber innerhalb einer bombardierten Fläche (vgl. Pkt. 7.2).

Es liegen keine Kenntnisse vor, dass im Plangebiet Böden mit Archivfunktion vorkommen.

### **Bewertung**

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. Kriterien sind dabei die Funktion

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.

Die Funktion als Lebensraum für Pflanzen wird im Plangebiet lediglich in den Randbereichen ausgeübt. Überwiegend ist der Boden überbaut oder versiegelt. Im Hinblick auf den Naturhaushalt und insbesondere den Wasserhaushalt sind die Funktionen nur noch sehr eingeschränkt vorhanden. Lediglich in den unversiegelten Randbereichen kann anfallendes Niederschlagswasser versickern.

Es kann festgestellt werden, dass der Boden nachteilig und nachhaltig verändert ist.

### 11.2.4 Schutzgut Wasser

#### *Grundwasser*

Im Landschaftsraum sind 3 Grundwasserleiter in zwei Stockwerken ausgewiesen [5]:

#### I. Oberes Grundwasserstockwerk

1. Kiese (nordöstliches Tagebauvorfeld des Tonabbaus)
2. Sandsteine mit Schluffeinlagerungen (Volpriehausenwechselfolge)

#### II. Unteres Grundwasserstockwerk

3. Sand- und Kalksandsteine mit Schluffeinlagerungen (Volpriehausensandstein)

Das Grundwasser des oberen Stockwerkes ist frei, das des unteren Grundwasserstockwerkes ist gespannt. Der freie Grundwasserspiegel liegt in einem Niveau von +66 bis +68 m NN.

Im oberflächennahen Bereich sind die ausstreichenden Sande und Schluffe stärker aufgelockert und es wird eine begrenzte hydraulische Verbindung zwischen dem oberen und dem unteren Grundwasserstockwerk angenommen. Über diese hydraulische Verbindung fließt das Grundwasser des oberen Stockwerkes aus dem Nordosten z. T. auf das Niveau des unteren Stockwerkes im Südwesten ab.

#### *Oberflächenwasser*

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Westlich, aber außerhalb der Geltungsbereichsgrenze, fließt die Fuhne.

### **Bewertung**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Grundwasserabsenkung des angrenzenden Tontagebaus. Genaue Angaben zum Grundwasserstand und zur Qualität des Grundwassers liegen nicht vor.

### 11.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Klimatisch gehört das Plangebiet zum subkontinental getönten Binnenlandklima im Lee der Mittelgebirge. Dem maritimen, zumeist regnerischen Frühjahr und Sommer stehen der kontinentale, warme sowie trockene Spätsommer und Herbst gegenüber. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei ca. 8,5°C. Die mittleren Julitemperaturen liegen bei 18,0°C und die mittleren Januartemperaturen bei -0,5°C. Vorwiegend sind es die West- und Südwestwinde, die das Klima in diesem Raum bestimmen. Die Jahresniederschläge liegen nur etwa bei 450 - 540 mm.

### **Bewertung**

Das Mikroklima des Plangebietes wird durch die Lage im freien Landschaftsraum sowie den angrenzenden Tontagebau beeinflusst. Die sich im Umfeld befindenden Acker- und Grünflächen stellen Kaltluftentstehungsgebiet dar. Diese Kaltluft fließt entlang der Fuhne nach Norden ab. Über dem Tontagebau entwickelt sich ein eigenes Mikroklima, das durch trockene, warme Luft geprägt ist. Zudem treten hier Luftverwirbelungen auf. Die Luftmassen weisen einen höheren Feinbodenanteil auf. Insgesamt

beeinträchtigt die Tonabbaufäche das Mikroklima der Umgebung. Das Plangebiet liegt jedoch südwestlich des Tagebaus und demnach nicht in der Hauptwindrichtung. Auswirkungen auf das Plangebiet sind daher nicht zu erwarten.

Die versiegelten Flächen im Plangebiet stellen lokalklimatisch Belastungsbereiche dar und weisen eine nur sehr geringe bis keine Bedeutung für den Klima-Lufthaushalt auf. Die vegetationsbestandenen Flächen, insbesondere jene mit einem hohen Anteil an Gehölzen, zeichnen sich dagegen durch allgemein hohe Wertigkeiten aus.

Insgesamt kommt dem Plangebiet durch seine Randlage zum dichter bebauten und klimatisch belasteteren Stadtgebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Klima-Lufthaushalt zu

### **11.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholungseignung**

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- und Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen der gewerblichen Bebauung im Süden, dem Tontagebau im Nordwesten und dem freien Landschaftsraum. Im Westen begrenzt die L 146 das Plangebiet.

Landschaftsbildwirksam werden die vorhandenen Gebäude und Lagerflächen sowie die Gehölze an der westlichen Plangebietsgrenze.

Hinsichtlich der Erholungseignung des Plangebietes ist festzustellen, dass das Plangebiet selbst keine Erholungsfunktion aufweist. Die derzeit noch vorhandene Nutzung sowie die zulässige Nutzung weisen keine geeigneten Strukturen auf. Im Westen des Plangebietes befindet sich die Fuhrneue mit Erholungsfunktionen.

### **Bewertung**

Das Plangebiet selbst weist keine erholungsrelevanten Strukturen auf. Durch die Lage im Übergang zum freien Landschaftsraum ist jedoch von einer hohen Bedeutung auszugehen, die jedoch durch den Tontagebau und die Landesstraße gemindert wird.

Prägnante Sichtbeziehungen zu kulturhistorischen Gebäuden oder Denkmälern existieren nicht.

### **11.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine archäologischen Bodendenkmäle und Bau- und Kulturdenkmäle.

### 11.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auch im vorliegenden Plangebiet bestehen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die jedoch aufgrund der vollständigen Überprägung mit geringen Wirkungen verbunden sind.

So ist z.B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich. Aufgrund des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades und der Grundwasserabsenkung bestehen Wechselwirkungen zwischen der Eignung als Pflanzenstandort und dem Wasserdargebot.

Die Lebensqualität für den Menschen hängt entscheidend von den Schutzgütern Klima, Luft, Ortsbild und Pflanzen ab. Diese wird durch die Lage des Plangebietes sowie die Ausprägung des Landschaftsraumes insgesamt bestimmt.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern gehen jedoch nicht über die bereits für die einzelnen Schutzgüter beschriebenen Beeinträchtigungen hinaus.

## 11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### 11.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tabelle: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zunahme der Immissionsbelastungen durch Verkehr und Gewerbe</li> </ul>	●
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von potenziellen Lebensräumen</li> </ul>	●
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>nur geringe Zunahme des Versiegelungsgrades</li> </ul>	-
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine weitere Verringerung der Grundwasserneubildungsrate infolge Überbauung</li> </ul>	-
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen</li> </ul>	-
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung durch Errichtung weiterer baulicher Anlagen unerheblich</li> </ul>	-

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt</li> </ul>	-
Wechselwirkung	<ul style="list-style-type: none"> <li>durch weitere Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes</li> </ul>	-

● erheblich / - nicht erheblich

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Inanspruchnahme von Bodenflächen und damit von potenziellen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere verbunden. Jedoch ist der Versiegelungsgrad bereits sehr hoch. Auch auf den derzeit unbebauten bzw. ungenutzten Flächen hat bereits eine Überprägung des Bodens stattgefunden. Der Verlust potenzieller Lebensräume für Pflanzen und Tiere ist nur insofern nicht als erheblich einzuschätzen, als derzeit keine schützenswerten Vegetationsstrukturen ausgebildet sind. Zudem sind in Auswertung vorhandener Unterlagen keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten erfasst. Im Ergebnis der durchzuführenden Artenschutzprüfung ist diese Bewertung nochmals zu prüfen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind Emissionen durch den Störgrad der zulässigen Betriebe sowie durch Verkehr zu verzeichnen. Im unmittelbaren Umfeld bzw. im Plangebiet sind jedoch keine schützenswerten Nutzungen vorhanden. Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich erst in ca. 500 m Entfernung.

Mit der Umsetzung des B-Planes werden keine archäologischen Kulturdenkmale überbaut bzw. Baudenkmale überplant.

### 11.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte im Plangebiet die gewerbliche Nutzung nicht fortgeführt werden. Der Standort würde brach fallen, es würde sich ein städtebaulicher Misstand entwickeln.

## 11.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

### 11.4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 / 14 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert.

#### **11.4.2 Schutzgut Mensch**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet für eine Nachnutzung vorbereitet. Da der Bebauungsplan als sogenannter Angebots-Bebauungsplan aufgestellt wird, sind Vorkehrungen zu treffen, um Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Nutzungen zu vermeiden. Unter Berücksichtigung der Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung wird auf die Abstandsklassen abgestellt. Es wird dabei vorausgesetzt, dass die Klassifizierung von Betriebs- und Anlagenarten entsprechend ihres Störgrades vorgenommen worden ist. Mit einem Ausschluss bestimmter Betriebs- und Anlagenarten werden nur unkritische Betriebe zugelassen bzw. ist deren Zulassung im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens gutachterlich zu bewerten.

#### **11.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. BNatSchG erfolgen.

Zur Vermeidung von Eingriffen werden bereits im Bestand mit Bäumen und Sträuchern bestandene Flächen sowie Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt.

Als Ausgleich für die Eingriffe in den potenziellen Lebensraum reagiert die Planung mit:

- der Festsetzung von Pflanzgeboten.

Die konkreten Festsetzungen sind dem Punkt 6 der Begründung zu entnehmen. Die Festsetzungen beruhen auf dem grünordnerischen Leitbild, das eine Eingrünung des Gewerbe- und Industriegebietes vorsieht.

Weitere Maßnahmen können sich aus den Untersuchungen zum Artenschutz ergeben, die in den Entwurf übernommen werden.

#### **11.4.4 Schutzgut Boden**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Altstandort, an dem der Boden überwiegend schon überprägt ist. Die Zunahme des rechnerischen Versiegelungsgrades von 0,78 auf 0,8 der Grundstücksfläche ist nicht als erheblich zu bewerten, es sind daher keine Kompensationsmaßnahmen notwendig.

#### **11.4.5 Schutzgut Wasser**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind geringfügig weitere Inanspruchnahmen zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser muss jedoch weiterhin gefasst und

abgeleitet werden. Auch vor dem Hintergrund der Grundwasserabsenkung durch den Tontagebau ist diese Veränderung nicht erheblich und daher nicht auszugleichen.

#### **11.4.6 Schutzgut Klima / Luft**

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, so dass diesbezüglich keine Regelungen getroffen werden.

#### **11.4.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung**

Auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine gewerbliche Nutzung nicht erstmals in diesem Bereich zugelassen. Mit den Festsetzungen wird die Höhe baulicher Anlagen begrenzt, so dass auch die Fernwirkung des Standortes nicht erhöht wird.

Um den grünen Charakter des Standortes zu wahren werden entlang der L 146 sowohl Flächen zum Erhalt als auch ergänzende Anpflanzungen zur Entwicklung einer Baum-Strauch-Hecke festgesetzt.

Hinsichtlich der Erholungseignung im Umfeld des Plangebietes ist die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht mit Beeinträchtigungen verbunden.

#### **11.4.8 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 14 i. V. m. § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein kann, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG).

Basis der ökologischen Bilanzierung ist das sachsen-anhaltinische Modell zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Wert an Punkten je m<sup>2</sup> zu.

Auf der Grundlage der Festsetzungen wurden die geplanten Flächennutzungen der Ausgangssituation gegenübergestellt. Die zulässigen Nutzungen wurden ökologisch bewertet. Hinsichtlich der Fläche außerhalb der zulässigen Grundfläche wurde angenommen, dass diese, soweit keine anderweitigen Festsetzungen getroffen werden (z.B. Pflanz- und Erhaltungsgebote) wenigstens mit einem Scherrasen ausgebildet werden. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden können.

Tabelle: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart			Wert-Faktor	Flächengröße in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
				Bestand	Planung	Bestand	Planung
BS	Gebäude		0	18.000	-	-	-
VSB	Straße, Lagerflächen, versiegelt		0	38.300	-	-	-
VPX	Lagerflächen, teilversiegelt		2	6.000	-	12.000	-
BS	versiegelbar nach GRZ (0,8)		0	-	62.080	-	-
BS	Versorgungsfläche		0	-	100	-	-
GSB	Rasen, Grasflur		7	8.300	2.900	58.100	20.300
HTC	Gebüsch, trocken-warm		13	6.300	1.200	81.900	15.600
HHC	Gehölzfläche (Nadelgehölze)		10	800	-	8.000	-
HHB	Baum-Strauch-Hecke (P1)		16	-	4.300	-	68.800
HHA	Strauch-Hecke (P2)		14	-	4.100	-	57.400
GSB	sonst. Fläche außerh. zul. GRZ		7	-	3.020	-	21.140
	<i>Summe</i>			<i>77.700</i>	<i>77.700</i>	<i>160.000</i>	<i>183.240</i>
		<b>Bilanz</b>					<b>23.240</b>

## 11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

### Standort

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Altstandort, an dem die Schutzgüter bereits überprägt sind. Eine Nachnutzung des Gebietes ist nicht möglich, da die geplanten Nutzungen nicht mehr gemäß § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert sind. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gibt es für den Standort keine Alternative.

### Planinhalte

Auch hinsichtlich der Planinhalte bestehen keine grundsätzlichen Alternativen. Städtebauliches Ziel ist die bedarfsgerechte Entwicklung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet. Aus der Lage des Plangebietes im Außenbereich und dem Bedarf nach gewerblichen Bauflächen wird im Plangebiet ein Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt. Andere bauliche Nutzungen, z.B. Wohnen, schließen sich aufgrund der Vornutzung aus.

## 11.6 Zusätzliche Angaben

### 11.6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

#### Methoden

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Die Maßnahmendefinition greift fachlich auf die Landschaftspläne zurück.

Für die Belange des Artenschutzes wird ein Gutachten erstellt.

## **Hinweise auf Schwierigkeiten**

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für eine vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor bzw. werden erarbeitet, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sein werden, sind in den genannten Gutachten überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen.

### **11.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Entsprechend § 4 (3) BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Stadt zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

In Ergänzung dazu sollen die Behörden die Stadt über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Das Planungsamt der Stadt überprüft berechnete Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

Sollten sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung weitere Hinweise zum Monitoring ergeben, so werden diese in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen.

### **11.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Altstandort für eine Nach- und Weiternutzung vorbereitet. Die bisherige Nutzung war im Zusammenhang mit dem angrenzenden Tonabbau privilegiert. Da künftig am Standort neue Nutzungen entwickelt werden sollen, sind über die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert und im Bebauungsplan festgesetzt:

- Festsetzung von Pflanzgeboten.

Innerhalb des Plangebietes können die aus der Umsetzung des Bebauungsplans resultierenden Eingriffe ausgeglichen werden.

Die Erholungseignung des Landschaftsraumes wird mit den geplanten Vorhaben nicht beeinträchtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

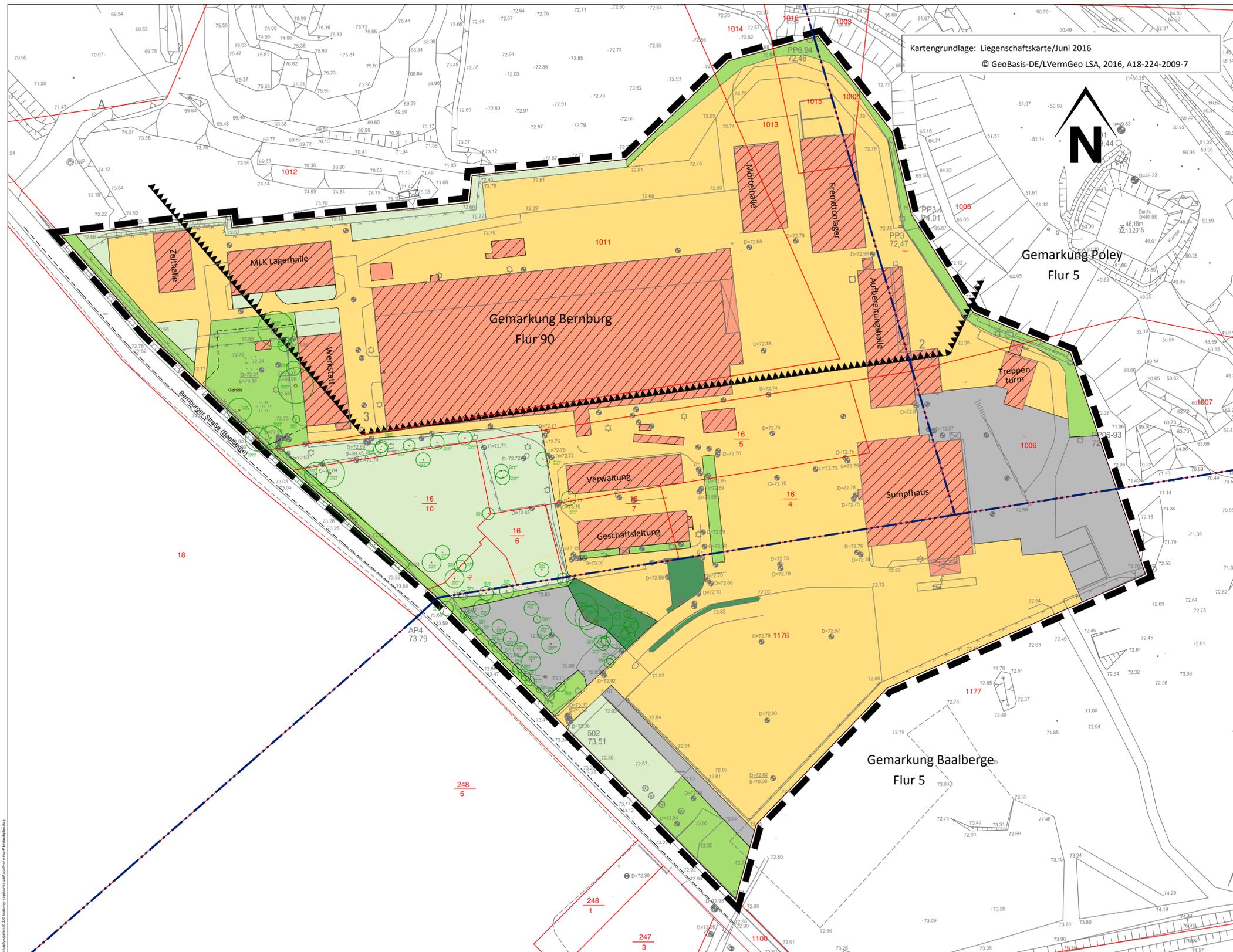
Im Hinblick auf schutzbedürftige Nutzungen sind relativ große Abstände gegeben, so dass mit den getroffenen Festsetzungen insbesondere zu den zulässigen Nutzungen keine Beeinträchtigungen zu verzeichnen sind.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen Erfassungen zu vorkommenden Tieren. Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplans eingestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch Umsetzung des Bebauungsplanes einschließlich der vorgesehenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

### Quellen- und Literaturangaben

- [1] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- [2] Flächennutzungsplan der Stadt Bernburg (Saale), Stadtverwaltung Bernburg (Saale), Amt für Stadterneuerung und Stadtplanung, rechtswirksam seit 26. März 2007.
- [3] Flächennutzungsplan der Gemeinde Baalberge, 2. Änderung, Planungsbüro Markowski, rechtswirksam seit 13. Juli 2006
- [4] Flächennutzungsplan der Gemeinde Poley, 1. Änderung, Stadt Bernburg (Saale), Planungsamt/Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR, rechtswirksam seit 3. September 2015
- [5] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt, Landschaftsprogramm, 1994, einschließlich Fortschreibung von 2001
- [6] Verwaltungsgemeinschaft Nienburg, Südlicher Teil, Landschaftsplan 2007, Wega Interplan Dr. J. Galonska, Dezember 2007
- [7] Landschaftsplan Stadt Bernburg (Saale), 1. Fortschreibung (Gemarkung Bernburg (Saale)), Stadtverwaltung Bernburg (Saale), Amt für Stadterneuerung und Stadtplanung, Oktober 2004
- [8] Landschaftspflegerischer Begleitplan Tonsteintagebau Baalberge, Büro für Landschaftsplanung, Landschaftspflege und Naturschutz Dr. W. Schüler, Juni 1995
- [9] BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04, Baurecht Jg. 37 (2006), S. 644 (645)
- [10] Der standortgerechte Einzelhandel, Ulrich Kuschnerus, vhw-Verlag, 1. Auflage 2007



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte/Juni 2016  
 © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2016, A18-224-2009-7

**Legende**

- BS - Gebäude, bauliche Anlage
- VSB - Straßen, Lagerflächen, versiegelt
- VPX - Lagerflächen, teilversiegelt
- GSB - Scherrasen
- HTC - Laubgehölz
- HHC - Nadelgehölz
- HED - Baum, vorhanden
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Bestandsangaben**

- Flurstücksgrenze
- Gemarkungsgrenze
- 1007 Flurstücksnummer
- Gebäudebestand mit Hausnummer
- 72.73 Höhenangaben in m ü. NNH
- Böschung
- Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen

**Stadt Bernburg (Saale)**  
 Bebauungsplan Nr. 89  
 Kennwort: „Gewerbe- und Industriegebiet  
 ehemalige Ziegelei Baalberge“

Karte 1 Biotoptypen Bestand

Maßstab: 1:1000 Datum: 11.01.2017