

Stadt Bernburg (Saale)

Bebauungsplan Nr. 104

**Kennwort:
„Sondergebiet Pferdehaltung in Peißen“**

BEGRÜNDUNG

Stand: 04.04.2025

PLANVERFASSER:

STADT BERNBURG (SAALE)

Planungsamt

Schlossgartenstraße 16

06406 Bernburg (Saale)

E-Mail: stadtplanung.stadt@bernburg.de

Tel.: 03471 659-626

Fax: 03471 622127

Inhaltsverzeichnis

1	VERANLASSUNG.....	1
2	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES	3
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	4
3.1	Landesentwicklungsplan	4
3.2	Regionaler Entwicklungsplan	4
3.3	Flächennutzungsplan.....	6
3.4	Landschaftsplan.....	6
3.5	Strategie- und Handlungskonzept	6
4	ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	7
5	PLANINHALTE	8
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
5.3	Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen	10
5.4	Verkehrerschließung.....	11
5.5	Versorgungsanlagen sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung.....	12
5.6	Grünordnung	13
5.6.1	Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
5.6.2	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	14
5.6.3	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	14
5.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	15
5.8	Immissionsschutz	15
6	UMWELTBELANGE.....	18
6.1	Schutzgebiete	18
6.2	Eingriffsregelung.....	18
6.3	Artenschutz	19
6.4	Berücksichtigung der Umweltschutzbelange	20
6.4.1	Schutzgüter	20
6.4.2	Prognose bei Durchführung / Unterbleiben der Planung.....	20
6.4.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	21
7	KENNZEICHNUNGEN / HINWEISE.....	21
7.1	Grunddienstbarkeiten	21
7.2	Altlasten	22
7.3	Kampfmittel	22
7.4	Klimaschutz.....	22
7.4.1	Nicht überbaubare Flächen	22
7.4.2	Regenwassermanagement.....	23
7.4.3	Solarnutzung	23
8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	23
8.1	Hochwassergefahr	23
8.2	Gesetzlich geschützte Biotope	25
9	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	25

10	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	25
11	HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNGEN.....	26
12	ABLAUF DES PLANAUFSTELLUNGSVERFAHRENS.....	30
13	FLÄCHENBILANZ.....	30
LITERATURVERZEICHNIS		31

1 Veranlassung

Die Vorhabenträgerin hat das ehemalige Gelände der Agrargenossenschaft e.G. „Saaleaue“ Beesenlaublingen im Süden des Ortsteils Peißen käuflich erworben und möchte es für private Pferdehaltung im Zusammenhang mit der Errichtung eines Wohnhauses nutzen. Zur Schaffung der städtebaulichen Ordnung im Süden von Peißen werden auch Grundstücke an der Peißener Hauptstraße (L 50) in den Geltungsbereich einbezogen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von verbindlichem Planungsrecht für die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets und die baurechtliche Zulässigkeit von Wohngebäuden und privater Pferdehaltung.

Plangrundlage

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, 2023, A18-224-2009-7 erstellt, das auch eine Vervielfältigungserlaubnis beinhaltet.

Aufstellungsverfahren

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen nach Grundsatz 13 des Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP-LSA 2010) vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Durch die Umnutzung des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes zu einem Reiterhof wird der Vorzug vor einer Besiedlung des Außenbereichs gegeben. Der Bebauungsplan hat nun den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen wie eine erweiterte Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

Von den ehemals 4 Stallgebäuden und 2 weiteren Gebäuden stehen heute noch 2 Stallgebäude, die auch als solches weiter genutzt werden sollen. Die anderen Gebäude wurden bis auf die Bodenplatten abgerissen, so dass noch heute ein hoher Versiegelungsgrad auf dem Gelände vorhanden ist. Die ehemalige Mistplatte ist ebenfalls noch vorhanden und soll auch weiterhin genutzt werden.

Die Umnutzung des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes wertet sowohl den Standort als auch den Ortseingang der Ortschaft Peißen enorm auf. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines Reiterhofs. Damit wird ein städtebaulicher Missstand am Ortsrand von Peißen beseitigt. Mit der geplanten Errichtung eines Wohnhauses wird auch ein kleiner Beitrag zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und zur Eigentumsbildung weiter Bevölkerungskreise (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) geleistet.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude und Flächen dient, soll er als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Der Bebauungsplan darf nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die durch die festgesetzten Grundflächenzahlen bestimmte zulässige Grundfläche liegt mit ca. 17.155 m² unter dem Schwellenwert von 20.000 m². In der räumlichen Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine weiteren Bebauungspläne in zeitlichem Zusammenhang vorhanden oder beabsichtigt.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Denn die Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungsarten in Kombination mit der zulässigen Grundfläche, die im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt wird, schließt die Zulässigkeit von Vorhaben mit Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus.

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete. Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

Das dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, eine Teilfläche des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ (Code: DE 4236 301) befindet sich westlich des Geltungsbereichs in einer Entfernung von etwa 2.500 m. Aufgrund der Entfernung werden Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erwartet.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes soll von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit abgesehen werden. Gleichwohl kann sich die Öffentlichkeit gemäß § 13a Absatz 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb einer bekanntzumachenden Frist zur Planung äußern. Die Öffentlichkeit soll zum Entwurf durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt werden. Die Beteiligung der fachlich berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange soll nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Deshalb wird dieser Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt, Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt.

Im beschleunigten Verfahren soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Mit der Wiedernutzbarmachung von ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Demzufolge kann das Bebauungsplanverfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden und bedarf keiner Genehmigung.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 42.698 m² befindet sich im Süden des Ortsteils Peißen und wird im Osten durch die L 50 begrenzt, während im Nordosten Wohnbebauung angrenzt. Ansonsten wird der Geltungsbereich von Grün- und landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 150/2, 253/153, 1000 1001 1002, 1006 und 1007 der Flur 6 der Gemarkung Peißen.

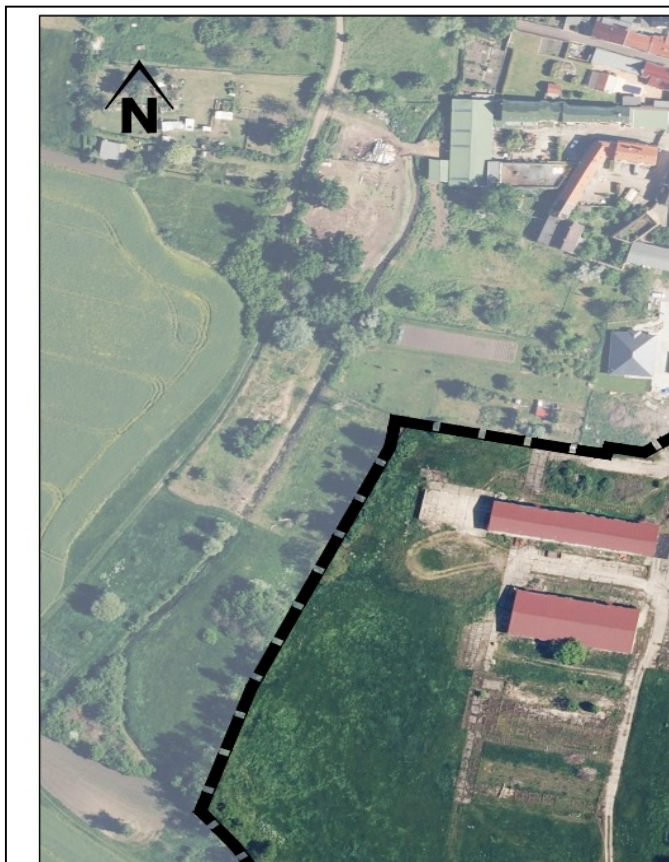


Abb. 1: Geltungsbereich

Kartengrundlage:
Geobasisdaten (DOP) /Juli 2022,
© GeoBasis DE/VermGeo LSA, 2022 A18-224-2009-7

Das Gelände liegt etwa bei 63 m ü. NHN und ist schwach nach Westen in Richtung Angergraben geneigt. Das ehemalige Gelände der Agrargenossenschaft e.G. „Saaleaue“ Beesenlaublingen wird derzeit nicht genutzt und liegt überwiegend brach. Zwei ehemalige Stallgebäude befinden sich noch auf dem Grundstück, zwei Stallgebäude sowie weitere Gebäude wurden bereits vor Jahren

abgerissen. Im Osten des Geltungsbereichs befinden sich Privatgrundstücke, die an die Peißener Hauptstraße grenzen.

3 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen und haben diese als raumbedeutsame Planungen öffentlicher Stellen gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten.

3.1 Landesentwicklungsplan

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08. März 2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den 1. Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010) nur das festgelegte Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 4 („Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ – LEP Kap. 4.2.1, G 122) zu berücksichtigen. „Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.“ (Z 129).

Bernburg ist gemäß LEP 2010 als Mittelzentrum festgelegt. Die städtebauliche Entwicklung für Peißen ist auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP 2010 Z 26). Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legenden Entwicklung der Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, ergibt. (LEP 2010 Z 25, 26).

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen nach Grundsatz 13 des Landesentwicklungsplan 2010 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Durch die Nutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen und Stallanlagen wird das vorhandene Flächenpotential genutzt und ein städtebaulicher Missstand beseitigt.

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen ist sowohl mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans 2010 als auch denen des 1. Entwurfs der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans vereinbar.

3.2 Regionaler Entwicklungsplan

Die Inhalte des Landesentwicklungsplanes werden in den Regionalen Entwicklungsplänen weiterentwickelt und konkretisiert.

Gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt gelten die Regionalen Entwicklungspläne fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, zu der die Stadt Bernburg (Saale) gehörte, ist am 24.12.2006 in Kraft getreten.

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 26.03.2010 bekannt gegeben, den regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg neu aufzustellen. Mit Beschluss der Regionalversammlung am 19. Februar 2025 wurde der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg beschlossen. Am 20. Februar 2025 wurde er bei der obersten Landesentwicklungsbehörde zur Genehmigung eingereicht.

Das Kapitel 4 des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg wurde aus dem Gesamtplan herausgelöst und als Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel“ neu aufgestellt. Dieser sachliche Teilplan wurde am 28.06.2023 von der Regionalversammlung beschlossen.

Für einen Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ wurde der Aufstellungsbeschluss am 12.10.2022 von der Regionalversammlung gefasst. In diesem Sachlichen Teilplan sollen Windenergiegebiete in Gestalt von Vorranggebieten für die Windenergienutzung ausgewiesen werden.

Gemäß des noch nicht genehmigten Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg, der die Stadt Bernburg (Saale) als Mittelzentrum festlegt, sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (Grundsatz 23), Peißen besitzt keine zentralörtliche Funktion, dennoch erfolgt die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche.

Der Geltungsbereichs liegt im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz (Saale) (s. Abb. 2). Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz dient dem vorbeugenden Hochwasserschutz bzw. der Risikovorsorge. Zur räumlichen Abgrenzung der kartographisch dargestellten Vorbehaltsgebiete wurden die Hochwasserschutzpläne (HQ 200) des Landesamtes für Hochwasserschutz genutzt.



Abb. 2: Auszug aus dem 5. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg

Die südliche Ortlage von Peißen liegt innerhalb des Vorbehaltsgebiets für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems - Teile des Saaletals.

Umgeben wird Peißen vom festgelegten Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“. Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind gemäß Ziel 128 Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft.

Die Inhalte des Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebietes für Pferdehaltung sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Peißen wurde am 09.06.2001 wirksam und stellt den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft und als gemischte Baufläche dar (s. Abb. 3).

Die Fläche für die Landwirtschaft wird im Flächennutzungsplan zusätzlich als Fläche deren Boden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist (Altlastverdachtsfläche) gekennzeichnet.

Südwestlich des Geltungsbereichs verlaufen mehrere Leitungen. Laut Aussage der Firma K+S Minerals and Agriculture GmbH, Eigentümerin der nördlichsten Leitung, befindet sich diese Leitung und somit auch alle anderen außerhalb des Geltungsbereichs. Im Osten grenzt die Peißener Hauptstraße an den Geltungsbereich, während die westlich angrenzende Fläche als Dauerkleingarten dargestellt wird.

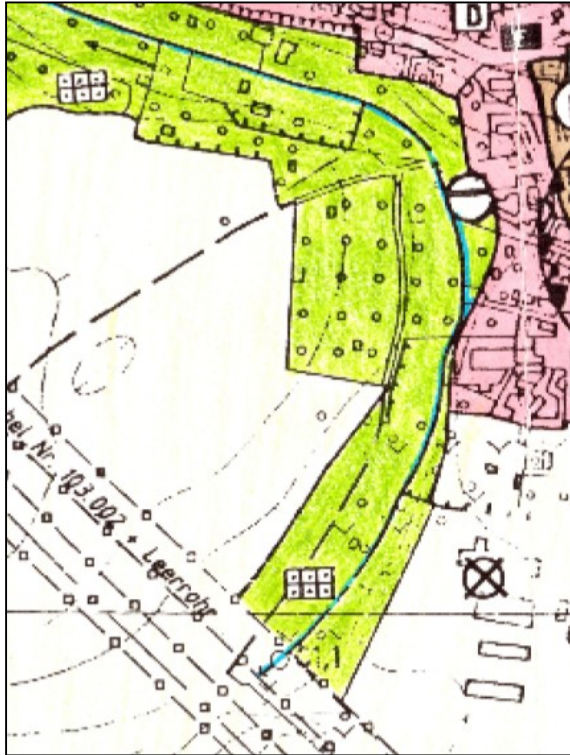


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Peißen

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Bernburg (Saale) bzw. der Gemeinde Peißen wird nicht beeinträchtigt. Weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, ist dieser gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.4 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Darstellungen des Landschaftsplanes zu berücksichtigen.

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg aus dem Jahr 2007 stellt den Geltungsbereich als Gebiet mit mittlerem Strukturreichtum und mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar. Beeinträchtigt wird der Lebensraum durch Kontamination von Boden und Wasser aufgrund der Altlasten, Industrieanlagen und landwirtschaftlichen Einrichtungen.

Er empfiehlt eine Altlastensanierung sowie den Rückbau begradigter Gewässerbereiche des angrenzenden Angergrabens (WEGA Interplan, 2007).

3.5 Strategie- und Handlungskonzept

Nach dem Beitritt der sieben Gemeinden zur Stadt Bernburg (Saale) wurde ein Strategie- und Handlungskonzept erarbeitet, um die Entwicklungsmöglichkeiten für die ländlich strukturierten Ortschaften insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels zu klären und das bereits vorhandene Stadtentwicklungskonzept für die Kernstadt zu ergänzen.

Ein städtebauliches Problem sind die ehemaligen LPG-Anlagen, diese sind ohne Rücksicht auf Ortsbild und Immissionsschutz meist in unmittelbarer Nähe der bewohnten Siedlungsbereiche errichtet worden. Die Bausubstanz ist überaltert und entspricht meist nicht den Anforderungen moderner Landwirtschaft. Zahlreiche Gebäude stehen leer, sind ungenutzt oder wurden bis auf die Bodenplatte abgerissen.

Der fortschreitende Verfall ehemals landwirtschaftlicher Anlagen ist nicht im Sinne der Stadt Bernburg (Saale). Neben den damit einhergehenden Gefährdungen und Belästigungen werden ortsnahe Entwicklungsflächen gebunden und das Ortsbild beeinträchtigt.

Die Gewerbe-/Agrarbrache am südlichen Ortseingang ist nach dem Strategie- und Handlungskonzept ein zu klärender bzw. zu entwickelnder Bereich (Stadt Bernburg (Saale), 2013).

4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der geplanten Umnutzung des ehemaligen landwirtschaftlichen Geländes der Agrargenossenschaft e.G. „Saaleaue“ Beesenlaublingen zu einem Reiterhof wird ein städtebaulicher Missstand am Ortsrand von Peißen beseitigt.

Abb. 4: geplante Nutzungsaufteilung



Bis einschließlich 2022 wurde das Gelände durch die Agrargenossenschaft e.G. „Saaleaue“ Beesenlaublingen landwirtschaftlich genutzt und bewirtschaftet. Entsprechend der Pflegeverpflichtung über den Agrarantrag als Stilllegungsfläche wurden die Flächen zwischen dem 01.04. und dem 30.06. gemäht, Heu und Stroh wurde in den Hallen gelagert. Auch nach dem Verkauf der Flächen im Jahr 2023 erfolgt die landwirtschaftliche Erzeugung von Futterheu zweimal im Jahr.

Auf den bereits versiegelten Flächen sind neben den beiden vorhandenen Gebäuden (Stall und Reithalle) eine Reitplatzfläche und angrenzende Paddocks für 10 Pferde und 2 Ponys geplant. Außerdem sollen eine Strohhalles sowie eine Föhranlage errichtet werden.

Die Stelle zur Lagerung des Pferdemistes wurde bereits früher als Düngelagerstätte genutzt und soll auch künftig dafür genutzt werden. Anschließend soll der Pferdemist vertraglich gebunden über die H & S - Agrar - Welbsleben GbR auf landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgebracht werden. Der südliche Teil des Grundstückes soll als Weide / Koppel mit umlaufender Rennbahn genutzt werden. Im Nordwesten des Geltungsbereiches soll ein Teich angelegt werden, der auch der Löschwasserversorgung dienen soll.

Zusätzlich soll im Nordosten des Geltungsbereiches ein Wohnhaus errichtet werden, um die dauerhafte Betreuung und Kontrolle der Pferde zu gewährleisten.

Das übergeordnete Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau und den Betrieb von Anlagen, die der Pferdehaltung dienen.

Folgende Planziele werden mit Aufstellung des Bebauungsplanes angestrebt:

- Schaffung der städtebaulichen Ordnung und Verbesserung des Ortsbildes,
- Wiedernutzbarmachung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude
- Schonung von Außenbereichsflächen vor weiterer Inanspruchnahme und
- städtebauliche Steuerung privater Pferdehaltung und benachbarter Wohnnutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

5 Planinhalte

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die für Pferdehaltung vorgesehenen Flächen werden als **Sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet dient der Errichtung von Anlagen und Einrichtungen zur Pferdehaltung. Zulässig sind die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen zur Haltung von Pferden z.B. eine Reithalle, Anlagen zur Einstellung von Pferden, Paddocks, Reitplätze und sonstige Nebenanlagen der Pferdehaltung sowie dauerhaft begrünte Weideflächen sowie Nebenanlagen, die aufgrund ihres Störfpotenzials einen weiteren Abstand von der Bebauung erfordern (Misthaufen).

Die Errichtung eines Wohngebäudes für die Betreiber des Reiterhofs ist im Sinne eines Betriebsleiterwohnhauses im Teil A des Sondergebietes ebenso zulässig wie die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen zur Haltung von Pferden, eine Garage sowie Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können in Gewerbebetrieben Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden. Die Errichtung eines Wohngebäudes für die Betreiber des Reiterhofs ist vergleichbar mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter in Gewerbebetrieben. Erforderlich ist eine funktionale Zuordnung dieser Wohnungen zum jeweiligen Betrieb, in diesem Fall dem Reiterhof. Diese Zuordnung besteht, soweit es sich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal handelt, wenn diese Personen wegen der Art des Betriebes oder zur Wartung von Betriebseinrichtungen oder aus Sicherheitsgründen ständig erreichbar sein müs-

sen, und deswegen das Wohnen solcher Personen nahe dem Betrieb erforderlich ist. Für Betriebsleiter und Betriebsinhaber können wegen ihrer engen Bindungen an den Betrieb Wohnungen auf oder nahe dem Betriebsgrundstück auch dann zulässig sein, wenn der Betrieb ihre ständige Einsatzbereitschaft nicht zwingend erfordert, aber auch dann muss ihr Wohnen auf oder nahe dem Betriebsgrundstück mit Rücksicht auf Art und Größe des Betriebes aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll sein (vgl. BVerwG, Urteil vom 16. März 1984 - BVerwG 4 C 50.80).

Durch die zulässigen Anlagen innerhalb des Sondergebietes erfolgt ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft.

Dörfliche Wohngebiete dienen gemäß § 5a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig ist die Errichtung von Wohngebäuden, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, Betriebe des Beherbergungsgewerbe, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aufgrund ihres Flächenanspruchs als städtebaulich nicht integrierbar, bzw. hinsichtlich ihrer Auswirkungen in Bezug auf den Verkehr als konfliktträchtig eingeschätzt. Sie entsprechen nicht dem angestrebten Charakter des Baugebietes.

Der Schutzgrad hinsichtlich Lärm- und Geruchsimmissionen entspricht im dörflichen Wohngebiet dem eines Dorfgebietes.

Das zulässige **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) und die Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt.

Grundflächenzahl

Im Sonstigen Sondergebiet wird die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Im Teil A ist eine Grundflächenzahl von 0,4 ausreichend für eine Wohnnutzung und orientiert sich an der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO.

Das Sonstige Sondergebiet Teil B dient der Errichtung von Anlagen und Einrichtungen zur Pferdehaltung. Aufgrund des vorhandenen hohen Versiegelungsgrads der ehemaligen Nutzung wird auch in diesem Teil die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht dennoch ein aufgelockertes Erscheinungsbild für den Ortsrandbereich von Peißen.

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in dörflichen Wohngebieten liegt gemäß § 17 BauNVO bei 0,6, das heißt 60 % des Grundstücks darf für bauliche Anlagen genutzt werden. Städtebauliches Ziel ist es, eine verdichtete und flächensparende Bauweise im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu ermöglichen.

Höhe baulicher Anlagen / Vollgeschosse

Eine Festsetzung zur „dritten Dimension“, d.h. die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen dient der näheren Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und ist zusätzlich dann erforderlich, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Es werden sowohl die Zahl der **Vollgeschosse** als auch die höchstzulässige **Gebäudehöhe** festgesetzt.

Für das Sonstige Sondergebiet sowie für das dörfliche Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Diese Anzahl an Vollgeschossen entspricht der gewachsenen dörflichen Struktur. Eine höhere Geschosshöhe als zwei ist in Peißen siedlungsstrukturell nicht begründbar. Um die Größe der Gebäude und deren Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu begrenzen, wird zusätzlich die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Im Geltungsbereich liegt das Gelände bei einer Höhe von ca. 63 m ü. NHN. Die Bezugshöhe ist das Deutsche Haupthöhennetz 1992 (DHHN1992). Für alle Baugebiete wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf OK 72 m ü NHN festgesetzt. Die Höhe ist ausreichend um sowohl ein Eigenheim als auch Anlagen für die Pferdehaltung errichten zu können.

Aufgrund der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ist eine negative Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Eine **Bauweise** wird nicht festgesetzt, die Anordnung der Baukörper wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Die Baugrenze gilt als äußerste Begrenzung der überbaubaren Fläche, an die heran gebaut werden darf, aber nicht muss.

Die Vorschriften der Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) über die Abstandflächen sind zu beachten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch **Baugrenzen** definiert, die sich im Sondergebiet an der Planung der Eigentümer orientiert und dabei noch eine gewisse Flexibilität ermöglicht. Es besteht das städtebauliche Ziel, die Gebäude an die vorhandene Bebauung anzuschließen und so das Dorf abzurunden.

Bauliche Anlagen, die für die Pferdehaltung benötigt werden (z.B. Weideunterstände als Schutz vor Witterung, Paddocks, Führlage u.a.) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In der Regel werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen liegt die östliche Baugrenze im dörflichen Wohngebiet auf der Flurstücksgrenze. Neubauten können somit wie die bestehenden Gebäude direkt an der Straße errichtet werden, so dass ein harmonisches Ortsbild erhalten bleibt.

Im Sonstigen Sondergebiet Teil A werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 5 bzw. 10 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Aufgrund der Grundstücksgröße ist dieser Abstand gerechtfertigt.

Städtebauliche Gründe wie der schonende Umgang mit Grund und Boden sowie die Gestaltung des Übergangs in die freie Landschaft rechtfertigen die Festsetzung der Baugrenzen.

5.3 Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

Im dörflichen Wohngebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig (textliche Festsetzung 2.2). Die überbaubare Grundstücksfläche ist so festgesetzt, dass genügend Raum für Garagen und überdachte Stellplätze zur Verfügung steht. Nicht überdachte Stellplätze sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Im Sonstigen Sondergebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (textliche Festsetzung 2.1). Damit sind auch Nebenanlagen, die für den Reitbetrieb erforderlich sind, außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Landesstraße L 50 (Peißener Hauptstraße) und ist über diese an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Entlang der Peißener Hauptstraße ist ein Gehweg vorhanden.

Im Zuge der Erschließung des Sondergebietes wird die Zufahrt im Norden des Geltungsbereichs als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung private Zufahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Da die private Zufahrt als Stichstraße keinerlei Verbindungs- sondern ausschließlich Erschließungsfunktion für die Eigentümer und Besucher des anliegenden Grundstückes sowie der zuständigen Medienträger besitzt, besteht kein allgemeines öffentliches Verkehrsinteresse. Wegen des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens reicht die bestehende Breite der Zufahrt von ca. 4,0 m aus. Im weiteren Verlauf weitet sich die Verkehrsfläche auf und ermöglicht das Wenden von PKWs. Innerhalb der als Verkehrsfläche festgesetzten Fläche befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Bernburg GmbH, die dauerhaft erreichbar sein muss und deshalb als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt wird.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche liegt zum Teil auf dem privaten Grundstück. Dafür wird ein Gestattungsvertrag zwischen den Eigentümern und der Stadt Bernburg (Saale) geschlossen.

Für die weitere Erschließung des Sondergebietes wird eine Ein- und Ausfahrt als Anschluss an die angrenzende Verkehrsfläche der L 50 im Süden des Geltungsbereichs festgesetzt, sowie eine Ein- und Ausfahrt über das östliche Flurstück 150/2 Flur 6 der Gemarkung Peißen. Beide Zufahrten sind in der Örtlichkeit bereits vorhanden. Neben dem bedarfsgerechten Ausbau der Hauptzufahrt über das Flurstück 150/2 an der Peißener Hauptstraße sind die erforderlichen Sichtfelder (Haltesicht gemäß RAS 06) zu berücksichtigen (s. Abb. 5).



Abb. 5: erforderliche Sichtfelder (Haltesicht gemäß RAS 06) an der Hauptzufahrt, Peißener Hauptstraße

Kartengrundlage:
Geobasisdaten (DOP) /Juli 2024,
© GeoBasis DE/VermGeo LSA, 2022 A18-224-2009-7

Anlagen des ruhenden Verkehrs (Stellflächen) werden innerhalb des Plangebietes abgedeckt.

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. An das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist der Geltungsbereich über die in der Peißener Hauptstraße nahe gelegene Haltestelle „Peißen“ angeschlossen. Hier verkehren die Stadtbuslinien 119 Peißen/Gerlebogk und 125 Peißen/Könnern.

5.5 Versorgungsanlagen sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung

Versorgungsleitungen

Die der Versorgung des Geltungsbereichs mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen können nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Versorgungsleitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Leitungen würden das Ortsbild beeinträchtigen und die städtebauliche Qualität mindern (textliche Festsetzung 3).

Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das Schmutzwasserortsnetz des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethe“, über das das Schmutzwasser zur Kläranlage Bernburg geführt wird.

Niederschlagswasser

Entsprechend dem § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist der Grundstückseigentümer für die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung verantwortlich. Niederschlagswasser ist gemäß § 150 Abs. 4 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) weitestgehend vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder direkt in ein Gewässer einzuleiten.

Trinkwasser

Die Versorgung des Geltungsbereichs mit Trinkwasser erfolgt über die Trinkwasserleitung in der Peißener Hauptstraße.

Löschwasser

Die Gemeinden haben gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Grundversorgung des Plangebietes mit Löschwasser soll über das Trinkwassernetz des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethe“ erfolgen.

Die Bemessungsgrundlage für den Grundschutz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln.

Die Stadt Bernburg (Saale) hat mit dem Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“ eine diesbezügliche Vereinbarung getroffen.

Für Dorfgebiete mit kleinem Löschwasserbedarf beträgt der Grundbedarf nach der Tabelle des Arbeitsblattes 48 m³ je Stunde. Dieser Grundbedarf setzt eine kleine Gefahr der Brandausbreitung voraus, d.h. feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen. Bei der Ermittlung des Grundbedarfs an Löschwasser wird für das Plangebiet eine kleine Gefahr der Brandausbreitung angenommen.

Für die Versorgung des Sondergebietes sowie des dörflichen Wohngebietes mit Löschwasser sind deshalb gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) 48 m³ je Stunde über 2 Stunden bereitzustellen.

Nach Auskunft der Feuerwehr kann nach dem aktuellen Stand im südlichen Bereich des Ortsausgangs Peißen Löschwasser nur im Umfang von 48m³/h, also der Grundschutz, bereitgestellt werden. Auch dafür müsste das Löschwasser über eine lange Wegstrecke (300m) transportiert werden. Bei einem Löschwasserbedarf von mehr als 48m³/h werden, müsste eine zusätzliche Löschwasserbereitstellung erfolgen. Das Löschwasserreservoir sollte mindestens 100m³ betragen.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs soll ein Teich mit den Maßen 6,5m x 4m x 4m angelegt werden. Bei einem Volumen von 104m³ kann dieser auch der Löschwasserversorgung dienen.

Gas

Die Gasversorgung des Geltungsbereichs erfolgt durch die Stadtwerke Bernburg GmbH.

Elektrizität

Die Versorgung des Geltungsbereichs mit Elektroenergie erfolgt durch die Stadtwerke Bernburg GmbH. Im Geltungsbereich befindet sich seit 2013 eine Trafostation der Stadtwerke Bernburg GmbH.

Telekommunikation

Zur Versorgung mit Hausanschlüssen ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien erforderlich.

Abfallentsorgung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt über die turnusmäßige Müllabfuhr des Kreiswirtschaftsbetriebs des Salzlandkreises. Die Entsorgung der Abfallbehälter soll über die Peißener Hauptstraße (L50) erfolgen.

Pferdemist, gilt als Gülle und damit als Material der Kategorie 2 entsprechend der Verordnung des Europäischen Parlaments mit Hygienevorschriften für nicht für den menschlichen Verzehr bestimmte tierische Nebenprodukte. Die Entsorgung von Material der Kategorie 2 und damit auch Pferdemist kann u.a. über die Ausbringung auf landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgen. Dies ist nur durch einen vertraglich gebundenen Landwirt möglich oder wenn der Reiterhofbesitzer/Pferdehalter Landwirtschaft betreibt.

Der anfallende Pferdemist soll über die H & S - Agrar - Welbsleben GbR auf landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgebracht werden.

5.6 Grünordnung

5.6.1 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gezielte faunistische Untersuchungen des Plangebietes sind nicht durchgeführt worden. Wegen der durch die angrenzenden Nutzungen immer noch deutlich gegebenen Beeinflussung des Brachgeländes durch den Menschen sind dort ebenso wie in den Dorfgebieten und Grünflächen vor allem Tierarten des Siedlungsbereichs zu erwarten. Standortbedingt zu erwarten bzw. nicht auszuschließen sind Reptilien, von denen einige Arten streng geschützt sind. Bei Beibehaltung des bisherigen Vegetationstyps und der Geländebeschaffenheit ist davon auszugehen, dass auch streng geschützte bzw. Rote-Liste-Arten weiterhin angemessene Lebensbedingungen finden. Vorsorglich wird die Anlage und Pflege von mindestens 3 besonnten Stein- bzw. Totholzhaufen (je 20 m³) vertraglich geregelt, um insbesondere den Lebensraum der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) aufzuwerten.

Zum Schutz von gehölzfrei- und bodenbrütenden Vogelarten sowie Fledermäusen in ihren potentiellen Sommer- und Zwischenquartieren haben die Gehölzentnahmen außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zur Vermeidung von Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG zu erfolgen bzw. sollen alle weiteren Arbeiten auf einen wenig sensiblen Zeitraum beschränkt werden, welcher außerhalb der Hauptbrutzeit von Mitte März bis Mitte Juli der im Gebiet nachgewiesenen und zu erwartenden Vogelarten liegt.

Um Beeinträchtigungen streng geschützter Arten und damit verbundene Verstöße gegen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 – 45 BNatSchG sicher ausschließen zu können, ist eine fachliche Begutachtung unmittelbar vor der Bauausführung sinnvoll. Auch nach Planaufstellung eingewanderte Tiere werden damit erfasst. Sollten in diesem Zuge entsprechende Vorkommen aufgefunden werden, sind die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die Vorschriften zum Artenschutz mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises abzustimmen.

5.6.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist an der Grenze zum dörflichen Wohngebiet eine Hecke in einer Breite von 3 m anzulegen. Damit sollen Staubimmissionen vermieden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden. In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Hecke aus heimischen Gehölzarten zu pflanzen. (textliche Festsetzung 4.1). Als heimische Arten im Sinne dieser Festsetzung gelten folgende Straucharten:

Hasel	(Corylus avellana)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Zweiggriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Forsythie	(Forsythia intermedia)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)

Um ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung zu erreichen, wird empfohlen, einzelne heimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Die Beachtung eines Mindeststammumfangs, wie er für die Straßenbäume festgesetzt ist, trägt dazu bei, dass die Bäume aufgrund ihrer Größe von Beginn an räumlich wirksam sind.

Die Pflanzung regionaltypischer Obstbaum-Hochstämme oder gebietseinheimischen Laubbäumen soll mit einer Stammhöhe von mindestens 1,80 m und einem Stammumfang von mindestens 10 cm erfolgen.

Folgende Liste gibt eine Artenauswahl und soll bei Entscheidungen behilflich sein.

Pflanzliste für Obst-, Walnuss- oder Wildobstbäume:

Äpfel: Berlepsch, Bittenfelder, Boskoop, Brettacher, Gewürzluiken, Hauxapfel, Jacob-Fischer, James Grieve, Öhringer Blutstreifling, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Winterrambur (=Theuringer), Rote Sternrenette, Schweizer Glockenapfel, Sonnenwirtsapfel, Zabergäurennette

Mostbirnen: Bayerische Weinbirne, Geddelsbacher Mostbirne, Kacherbirne, Kirchensaller Mostbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne

Tafelbirnen: Alexander Lucas, Conference, Stuttgarter Geißhirtle

Kirschen: Büttners rote Knorpel, Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche

Zwetschge / Mirabelle: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Mirabelle v. Nancy

Wildobst: Elsbeere (Sorbus torminalis), Speierling (Sorbus domestica), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Holz-Apfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus communis)

Walnuss: Weinsberg 1

Laubbäume:

Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus silvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

5.6.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf dem Flurstück 150/2 der Flur 6 an der Peißener Hauptstraße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB eine Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf dieser mit Erhaltungsgebot umgrenzten Fläche ist eine Zufahrt zulässig, weitere bauliche Anlagen sind unzulässig. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher

sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Gehölzbestände in räumlichem Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen (textliche Festsetzung 4.2).

Das Erhaltungsgebot liegt auf einer Fläche, die mit sukzessiv entwickelten Bäumen und Sträuchern bestanden sind. Abgängige Gehölze können im Hinblick auf den Artenschutz jeweils auf der Fläche verbleiben. Zur Sicherung der Pflanz- und Erhaltungsgebote ergibt sich die Notwendigkeit der Nachpflanzung abgängiger Gehölze. Ersatzpflanzungen sind innerhalb der Flächen behutsam einzuordnen.

Die zu erhaltene Grünfläche erfüllt die Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten und bildet ein wichtiges Element zur Vernetzung von Biotopen.

Als Übergang zur Landschaft und Beitrag zur Erhaltung des Landschaftsbildes sind die vorhandenen Gehölze (Pappeln) rund um das Plangebiet zu erhalten und ggf. auch durch andere Arten zu ersetzen.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind einige Bäume und Gehölze vorhanden. Ihre Erhaltung und Pflege unterliegt im Rahmen der Grundstücksnutzung der Entscheidung der Eigentümer.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Bernburg (Saale) ist selbstredend zu beachten.

Für vorhandene Bäume im Geltungsbereich, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Bernburg (Saale) geschützt sind und im Bebauungsplan nicht mit Erhaltungsgebot belegt sind, richten sich Anzahl, Mindeststammumfang und Standort der Ersatzpflanzungen unmittelbar nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Auf den Flurstücken 253/153, 1002 sowie Teilflächen des Flurstücks 1001 der Flur 6 der Gemarkung Peißen besteht ein uneingeschränktes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstückes 1000 der Flur 6 der Gemarkung Peißen sowie der Nutzungsberechtigten des Flurstückes 1004 der Flur 6 der Gemarkung Peißen (textliche Festsetzung 5).

Alle Kosten für die erstmalige Herstellung und laufende Unterhaltung übernimmt der Begünstigte. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden. Mit diesem im Grundbuch eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist die nördliche Erschließung des Sondergebietes dauerhaft gesichert.

5.8 Immissionsschutz

Bebauungspläne sind raumbedeutsame Planungen im Sinne des § 3 Nr. 6 ROG und haben gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Geruch

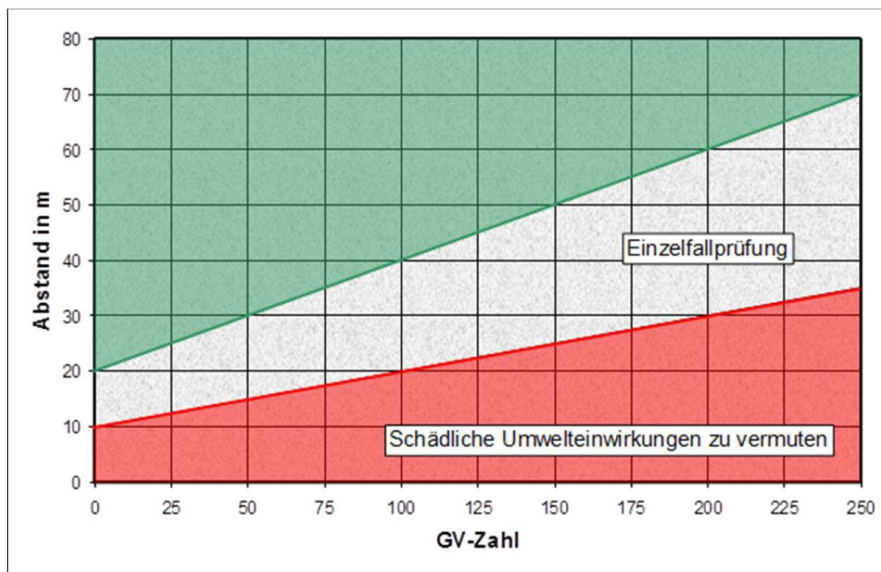
Gerüche können entsprechend dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in die Kategorie erheblicher Belästigungen fallen. Im Sinne des Gesetzes sind sowohl vorbeugend im Rahmen der Genehmigung neuer emittierender Anlagen bzw. durch Anordnung nachträglicher Maßnahmen bei bereits bestehenden Anlagen sicher zu stellen, dass Belästigungen vermieden werden.

Geruchsemissionen können im Geltungsbereich durch die Pferdehaltung hervorgerufen werden. Um Beeinträchtigungen von Anwohnern durch die Tierhaltung zu verhindern, sind Unterstände

und Einstellmöglichkeiten mit möglichst großem Abstand zur Wohnbebauung anzuordnen, sowie Maßnahmen zu ergreifen um etwa Geruchsbelastungen zu vermeiden bzw. zu minimieren. Das Stallgebäude bleibt als Geruchsemissionsquelle unberücksichtigt, da der Stall täglich ausgemistet werden wird und sich die Pferdeställe nur im westlichen Teil des Gebäudes befinden.

In Anlehnung an ein vergleichbares lufthygienisches Gutachten der hooock farny Ingenieure – Sachverständige für Immissionsschutz und Akustik wurde die Geruchseinwirkung beurteilt. Der Bemessung der Abstandsregelung wurde die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) sowie das Arbeitspapier „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zu Grunde gelegt. Explizit für Pferdehaltung gibt es keine Abstandsregelung, weswegen die Beurteilung nach den Vorgaben für Rinderhaltung erfolgt.

Abb. 7: Abstand von Rinder-/Pferdehaltungs-betrieben zu Wohnhäusern im Dorfgebiet



Die Ermittlung der Tierbestände erfolgt durch Umrechnen auf Großvieheinheiten (GV), wobei eine Großvieheinheit 500 kg Lebendgewicht entspricht. Die entsprechenden Faktoren für die mittlere Tierlebensmasse sind der VDI 3894 Blatt 1 entnommen.

Unter Zugrundelegung eines Tierbestandes von 10 Pferden und 2 Ponys lassen sich daraus etwa 11 GV ableiten (dabei wurde für ein Pferd ein Gewicht von etwa 500 kg und für 2 Ponys eine GV angenommen). Die Mindestabstände werden nach Großvieheinheiten (GV) bemessen.

Die Abstandskurve für Immissionsorte zu Wohngebieten ist in Abb. 7 dargestellt. Dabei grenzt jeweils die untere Gerade die Abstände ein, bei denen schädliche Umwelteinwirkungen zu vermuten sind.

Zwischen der unteren und der oberen Geraden befindet sich ein Ermessensspielraum für Einzelprüfungen. Bei größeren Abständen liegen keine schädlichen Umwelteinwirkungen vor.

Entsprechend den Vorgaben des Arbeitspapiers errechnet sich bei einem Bestand von 11 Großvieheinheiten ein erforderlicher Abstand zu Wohnhäusern im Dorfgebiet von ca. 11 /12 m (rote Abstandslinie) bzw. 22/24 m (grüne Abstandslinie). Diese Abstände sind von der nächstgelegenen Außenstelle der Mistlagerstätte bemessen (s. Abb. 8). Für Immissionsorte, die außerhalb des grünen Abstandskreises liegen, sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten. Für Immissionsorte, die innerhalb des roten Abstandskreises liegen, sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsbelästigungen zu erwarten. Für Immissionsorte, die zwischen der roten und der grünen Abstandslinie liegen ist eine Einzelfallbeurteilung durchzuführen.

Die angrenzende Wohnbebauung liegt sowohl im Norden als auch im Osten außerhalb des grünen Abstandskreises. Das neu zu errichtende Wohnhaus zählt als Betreiberwohnhaus nicht zur schutzbedürftigen Nachbarschaft. Jedoch sind aufgrund der Lage außerhalb des grünen Abstandskreises auch für ein neues Wohngebäude im Teil A keine relevanten Geruchsimmissionen durch den Betrieb der Mistlagerstätte im Westen des Geltungsbereichs zu erwarten.

Durch den Betrieb des Reitplatzes können jedoch insbesondere bei trockenen Witterungsverhältnissen Staubemissionen entstehen, die mit der Anlage einer Heckenpflanzung vermieden werden sollen.

Abb. 8: Abstand zu den nächstliegenden Immissionsorten



Fazit:

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine erheblichen Belästigungen im Sinne des § 3 BImSchG durch Geruchsimmissionen zu erwarten. Die Mistlagerung erfolgt im Freien westlich des Stallgebäudes. Die Entfernungen zur nächstgelegenen Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereichs beträgt im Norden ca. 70 m und im Osten 130 m. Ein neu zu errichtendes Wohnhaus im Teil A des Sondergebietes hätte einen Abstand zur Mistlagerstätte von ca. 65 m.

Erweiterungen hinsichtlich einer Vergrößerung des Tierbestandes sind nur möglich, solange die Entfernungen zur nächstgelegenen Wohnbebauung nicht durch Geruchsimmissionen beeinträchtigt werden, gegebenenfalls muss bei Vergrößerung des Tierbestandes ein Geruchsgutachten erstellt werden.

Durch den Betrieb des Reitplatzes können jedoch Staubimmissionen entstehen. Zur Vermeidung von Staubimmissionen ist entlang der Grenze zum dörflichen Wohngebiet eine Heckenpflanzung in einer Breite von 3 m anzulegen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können hinsichtlich des Immissionsschutzes sichergestellt werden.

Außerdem kann es im Ortsrandbereich zeitweise zu Immissionen aus Feldbewirtschaftung und landwirtschaftlichem Verkehr kommen. Diese sind im üblichen Rahmen hinzunehmen.

Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung sind keine Vorbelastungen durch Gewerbelärm vorhanden.

6 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Daraus folgt, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB die Umweltprüfung nach Maßgabe von § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht anzuwenden ist.

Ungeachtet dessen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die betroffenen Umweltbelange abwägend berücksichtigt.

6.1 Schutzgebiete

Nach § 36 BNatSchG sind auch Pläne auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines „Natura 2000-Gebietes“ zu überprüfen. Das kohärente Europäische ökologische Netz „NATURA 2000“ besteht gemäß Artikel 3 der Richtlinie 92/43/EWG aus den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und den Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA).

„Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG die in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) eingetragenen Gebiete. Für die gemeldeten FFH-Gebiete besteht ein Verschlechterungsverbot, jedoch kein Veränderungsverbot. Verboten sind – gemessen an den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes – erhebliche Beeinträchtigungen.

In einer Mindestentfernung von etwa 2.500 m zum Geltungsbereich befindet sich eine Teilfläche des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ (Code: DE 4236 301). Geprägt wird das Schutzgebiet von natürlichen nährstoffreichen Seen und Hartholzauenwäldern. Wegen der räumlich deutlich getrennten Lage des Geltungsbereichs angrenzend an den südlichen Ortsrand Peißens und auch aufgrund der unterschiedlichen Biotopausstattung besteht kein räumlich-funktionaler Zusammenhang. Die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets beziehen sich hauptsächlich auf Hartholzauenwälder und sonstige vorkommende Auenwälder, Auengrünland, Feuchtbiotope und natürliche Gewässer. Die Verträglichkeit der Festsetzungen mit dem nahegelegenen FFH-Gebiet ist gegeben.

Erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes „Auenwälder bei Plötzkau“ werden durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes aufgrund der Entfernung sowie der Festsetzungen nicht erwartet. Auf die Durchführung einer Vorprüfung wird verzichtet.

Zu den Europäischen Schutzgebieten „Natura 2000“ gehören neben den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) auch die Schutzgebiete der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG). Durch das Vorhaben des Bebauungsplanes werden keine Europäischen Schutzgebiete „Natura 2000“ beeinträchtigt, da sie sich in nicht beeinflussbarer Distanz befinden.

Weitere Schutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

6.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitplänen die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen, Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung) nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bebauungspläne, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m², können im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist etwa 4,2 ha groß. Die durch die festgesetzten Grundflächenzahlen bestimmte zulässige Grundfläche liegt mit ca. 17.155 m² unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Somit entfällt die Notwendigkeit der Eingriffskompensation. Festsetzungen zu Erhaltungsgeboten dienen als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme.

Selbstredend gilt die **Baumschutzsatzung** der Stadt Bernburg (Saale). Nach Maßgabe der Baumschutzsatzung sind Ersatzpflanzungen für nach der Satzung geschützte Bäume, die aufgrund von Bauvorhaben beseitigt werden müssen, zu leisten. Anzahl und Mindeststammumfang von Ersatzpflanzungen richten sich nach den Vorschriften der Baumschutzsatzung.

Für solche Bäume, die im Bebauungsplan nicht mit Erhaltungsgebot belegt sind und nach der Baumschutzsatzung geschützt sind, richtet sich auch der Standort von Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung.

6.3 Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten gemäß § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG.

Sind in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführte Arten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Ob durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes gegen Artenschutzvorschriften verstoßen wird, ist somit vom Vorkommen entsprechender Arten abhängig. Falls solche Arten vorkommen, kommt es darauf an, ob die ökologische Funktion der von der Verwirklichung des Bebauungsplanes betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Nach dem Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg, Südlicher Teil sind im Geltungsbereich keine Vorkommen von in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten bekannt. Keiner der im Landschaftsplan dargestellten Biotopkomplexe liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Es wird davon ausgegangen, dass im Geltungsbereich keine von in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten und keine geschützten Vogelarten betroffen sind. Sollten bei der Realisierung jedoch streng geschützte Tierarten angetroffen werden, sind geeignete Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises abzustimmen.

6.4 Berücksichtigung der Umweltschutzelange

6.4.1 Schutzgüter

Pflanzen und Tiere: Das Plangebiet befindet sich im Süden von Peißen und ist geprägt von dem brach liegenden ehemaligen Gelände der Agrargenossenschaft e.G. „Saaleaue“ Beesenlaublingen. Eingerahmt wird die südliche Hälfte des Geltungsbereichs von einer Baureihe. Umgeben wird der Geltungsbereich im Osten von aufgelassenen Kleingärten und im Süden von Ackerflächen. Nordöstlich grenzt Wohnbebauung an.

Vorkommen schutzwürdiger Arten von Flora und Fauna sind nicht bekannt. Auch der Landschaftsplan trifft dazu keine Aussage.

Boden: Im Plangebiet sind noch zwei von ehemals vier landwirtschaftlich genutzten Stall- und mindestens zwei weiteren Gebäuden vorhanden. Von den abgerissenen Gebäuden sind noch heute Versiegelungen erkennbar, so dass in der nördlichen Hälfte ein hoher Versiegelungsgrad vorhanden ist. Die Gewerbebrache ist entsprechend § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) im Altlastenkataster des Salzlandkreises geführt.

Wasser: Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Westlich und südlich angrenzend verläuft ein Grabengrundstück.

Klima und Luft: Im Plangebiet herrscht südlich der Bebauung Freilandklima, das durch ungeminderten Temperatur- und Feuchteverlauf, Windoffenheit, nächtliche Abkühlung und Kaltluftproduktion gekennzeichnet ist.

Landschaft: Das für den Betrachter vom öffentlichen Raum erlebbare Landschaftsbild entlang der Peißener Hauptstraße wird durch die vorhandenen Gehölzbestände verdeckt. Landschaftsbildprägend ist die Pappelreihe, die das Sondergebiet einrahmt.

Mensch und seine Gesundheit: Das Plangebiet ist im Osten bewohnt, nördlich grenzen Siedlungsbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität an. Erholungsfunktion hat das Plangebiet nicht. Negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld ergeben sich durch die Festsetzungen des Planes nicht.

Kultur- und Sachgüter: Kulturgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Sonstige Sachgüter sind die vorhandenen Leitungsbstände im Plangebiet.

Weitere Schutzgüter sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sind durch die Planung nicht betroffen.

6.4.2 Prognose bei Durchführung / Unterbleiben der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung – dem Verzicht auf Aufstellung des Bebauungsplanes – würde sich der Versiegelungsgrad und der Zustand des Plangebietes nicht grundlegend verändern. Mit dem Abriss von zwei Stallanlagen und weiteren Gebäuden wurde der seit Jahren bestehende städtebauliche Missstand nicht beseitigt.

Bei Durchführung der Planung – der Umsetzung des Bebauungsplanes – wird die Zulässigkeit für die Anlage zur Pferdehaltung ermöglicht.

Pflanzen und Tiere: Das vorhandene Grünland wird als Weidefläche genutzt, außerdem will der Eigentümer Obstgehölze und einen Hausgarten anlegen.

Die Festsetzungen ermöglichen die Errichtung von Anlagen die zur Pferdehaltung notwendig sind. Große Veränderungen wird es für das Schutzgut nicht geben.

Boden: Die beabsichtigte Bebauung beschränkt sich größtenteils auf die bereits versiegelten Flächen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Anlagen zur Pferdehaltung zulässig, an diesen Stellen weist der Boden durch den Abriss der ehemaligen Gebäude einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Die südlichen Grünflächen verbleiben als unversiegelter Boden mit seiner gegenwärtigen naturräumlichen Ausstattung. Die natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Regelung des Wasserkreislaufes, Schadstofffilter) bleiben hier erhalten.

Wasser: Aufgrund des relativ hohen Versiegelungsgrades wird es zu keinen nennenswerten Veränderungen der Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser kommen.

Klima und Luft: Der Luftmassenaustausch ähnelt mit einer zulässigen Bebauung dem bisherigen, das günstige Freilandklima bleibt erhalten.

Mensch und seine Gesundheit, Landschaftsbild: Die beabsichtigte Bebauung wertet das dörfliche Erscheinungsbild Peißens auf. Mit der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes wird auch das Landschaftsbild aufgewertet.

Eine nennenswerte Veränderung des Verkehrsaufkommens im unmittelbaren Umfeld ist nicht zu erwarten. Zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse werden Immissionsschutzmaßnahmen festgesetzt.

Weitere Schutzgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Die Europäischen Schutzgebiete „Natura 2000“ sind ebenfalls nicht betroffen, da aufgrund der unterschiedlichen Biotopausstattung kein räumlich-funktionaler Zusammenhang besteht.

6.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zu den Maßnahmen des Bodenschutzes gehört gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der sparsame Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen wird durch die Wiedernutzbarmachung und den getroffenen Festsetzungen nicht begründet, weitere Eingriffe in Natur und Landschaft werden vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Stadtentwicklung wird entsprochen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt.

Die textlichen Festsetzungen 4.1 und 4.2 tragen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen, besonders der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Lebensgemeinschaften und Mensch und Gesundheit bei.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sichern die Festsetzungen eine menschenwürdige Umwelt, schützen die natürlichen Lebensgrundlagen und erhalten und entwickeln das Orts- und Landschaftsbild.

Ein Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB (Eingriffsregelung) ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7 Kennzeichnungen / Hinweise

7.1 Grunddienstbarkeiten

Ein uneingeschränktes Geh-, und Fahrrecht als Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstück 1000, Flur 6 der Gemarkung Peißen besteht anteilig für die außerhalb des

Geltungsbereiches liegenden Flurstücke 46, 145, 155, 156 der Flur 6 der Gemarkung Peißen. Alle Kosten für die erstmalige Herstellung und laufende Unterhaltung übernimmt der Begünstigte. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden.

Mit dieser eingetragenen Dienstbarkeit ist die südliche Erschließung des Sondergebietes dauerhaft gesichert.

7.2 Altlasten

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die nachfolgenden Verfahren auf mögliche Gefährdungen durch Bodenbelastungen und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen („Warnfunktion“).

Das Flurstück 1000, Flur 6, Gemarkung Peißen liegt innerhalb der Fläche der ehemaligen Tieraufzucht mit der Bezeichnung „Offenstall, Silo“, die gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG im Altlastenkataster des Salzlandkreises unter der Nr. 15089030 5 00180 als Altlastenverdachtsfläche mit einer Fläche von 43.093 m² geführt wird.

Südlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich die unter der Kennziffer 15089030 4 00277 erfasste „Mülldeponie Unterdorf“ mit einer Fläche von 1.218 m². Zur Ablagerung kamen Hausmüll und Bauschutt. Die bisherige Übererdung ist unzureichend.

Bodenbelastungen können für das Flurstück 1000, Flur 6, Gemarkung Peißen nicht ausgeschlossen werden. Im Zusammenhang mit künftigen Nutzungsänderungen mit Eingriffen in den Boden können schutzgut- und nutzungsbezogene Untersuchungen des Bodens sowie fachgutachterliche Baubegleitungen erforderlich werden.

Die dargestellte Nutzung ist mit der gekennzeichneten Altlastverdachtsfläche vereinbar.

7.3 Kampfmittel

Die Prüfung auf Kampfmittelverdachtsflächen hat ergeben, dass der Geltungsbereich gemäß Kampfmittelbelastungskarte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Sachsen-Anhalt, Stand 2022, in keiner Kampfmittelverdachtsfläche liegt.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die bei der Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollte es bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten bzw. von erdeingreifenden Maßnahmen zu einem Kampfmittelfund kommen, so sind unverzüglich die Bauarbeiten einzustellen, ist die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen, die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

7.4 Klimaschutz

7.4.1 Nicht überbaubare Flächen

Die im dörflichen Wohngebiet nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

So sollen die nicht für Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigten Freiflächen als wasserdurchlässige, begrünte Vegetationsflächen angelegt und gärtnerisch gestaltet werden.

Dieser Hinweis trägt sowohl dazu bei eine gesunde Siedlungsentwicklung zu sichern als auch gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Aufgrund der Verankerung in der Landesbauordnung ist eine Festsetzung zu dieser Thematik entbehrlich.

7.4.2 Regenwassermanagement

Regenwasser so schnell wie möglich aus bebauten Gebieten abzuleiten, ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen heute nicht mehr zeitgemäß. Die Anforderungen an die Regenwasserbewirtschaftung in urbanen und kommunalen Kontexten sind gewachsen. Es gilt, den Wasserkreislauf im Bereich von Bebauungen den zuvor bestehenden natürlichen Verhältnissen anzupassen.

Dezentrale Bewirtschaftungsmaßnahmen gewinnen zunehmend an Bedeutung und lassen sich sowohl gut miteinander als auch mit der zentralen Niederschlagswasserentwässerung kombinieren. Die Flächenversiegelung muss auf ein Mindestmaß reduziert werden. Wo es möglich ist, sollen Grünflächen angelegt oder wasserdurchlässige Materialien als Alternative zur absoluten Versiegelung genutzt werden.

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert oder verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden. Die Benutzung eines Gewässers (Oberflächen- oder Grundwasser) ist erlaubnispflichtig. Sollte eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über technische Anlagen (Rigolen, Versickerungsmulden, Versickerungsschächte etc.) geplant werden, ist die Versickerungsfähigkeit bzw. Versickerungszulässigkeit (Altlasten) des Bodens durch ein Versickerungsgutachten nachzuweisen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll. Für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Angergraben gilt nach § 25 WHG i.V.m. § 29 WG LSA als Gemeingebrauch.

7.4.3 Solarnutzung

Im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel sollten verfügbare Dachflächen mit PV-Anlagen ausgestattet werden.

Durch die Nutzung erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat.

8 Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Hochwassergefahr

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Saale. Dem Überschwemmungsgebiet Saale wurden die Flächen zugrunde gelegt, die bei einem Hochwasserereignis mit einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren (HQ100) überflutet werden. Nach dem WG LSA sind Überschwemmungsgebiete für den schadlosen Abfluss des Hochwassers und die dafür erforderliche Wasserrückhaltung freizuhalten.

Der Geltungsbereich befindet sich jedoch im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsge-

8.2 Gesetzlich geschützte Biotope

An den Geltungsbereich angrenzend befinden sich grabenbegleitende Gehölzstrukturen. Diese stellen als uferbegleitende natürliche oder naturnahe Vegetation gemäß § 30 Abs. 2 Ziffer 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) bzw. Hecken oder Feldgehölze gemäß § 22 Abs. 1 Ziffer 8 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) gesetzlich geschützte Biotope dar. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind gemäß § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG verboten. Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Biotope sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten. Gemäß § 22 Abs. 3 NatSchG LSA gibt die untere Naturschutzbehörde den Eigentümern die Eintragung der gesetzlich geschützten Biotope bekannt.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Für die Gewährleistung der Erreichbarkeit über die nördliche Zufahrt, muss ein Teil des Privatgrundstücks genutzt werden. Hierfür ist ein Gestattungsvertrag zu Gunsten der Stadt Bernburg (Saale) abzuschließen.

Entschädigungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt mit 3 Zufahrten über die Peißener Hauptstraße.

Über eine nördliche und südliche Zufahrt ist das Sonstige Sondergebiet erreichbar. Eine weitere Zufahrt erfolgt direkt von der Peißener Hauptstraße über das Flurstück 150/2, Flur 6 der Gemarkung Peißen.

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Dennoch gilt selbstredend die Baumschutzsatzung der Stadt Bernburg (Saale). Nach ihr sind Ersatzpflanzungen für nach der Satzung geschützte Bäume, die aufgrund von Bauvorhaben beseitigt werden müssen, zu leisten. Anzahl und Mindeststammumfang von Ersatzpflanzungen richten sich nach den Vorschriften der Baumschutzsatzung. Für solche Bäume, die im Bebauungsplan nicht mit Erhaltungsgebot belegt sind und nach der Baumschutzsatzung geschützt sind, richtet sich auch der Standort von Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung.

10 Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind wegen der Größe und der Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten. Vorkommen streng geschützter Arten oder von in ihrem Bestand gefährdeten europäischen Vogelarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht bekannt.

Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Gesamtstadt sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht gegeben. Vielmehr schont die Verwirklichung des Bebauungsplanes Außenbereichsflächen vor weiterer Inanspruchnahme. Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für die private Pferdehaltung entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung jedoch nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dieser soll im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

Verkehr

Der Bebauungsplan nimmt keine Veränderungen an der verkehrlichen Situation vor. Mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen zum Sonstigen Sondergebiet ist nicht zu rechnen.

Auswirkungen auf die Wirtschaft

Gemäß § 9 Satz 1 Mittelstandsförderungsgesetz (MFG LSA) sind bei Erlass von Satzungen die Auswirkungen auf die mittelständische Wirtschaft zu prüfen.

Der Bebauungsplan setzt eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Pferdehaltung fest. Kleine und mittelständische Unternehmen profitieren von der Verwirklichung der Festsetzungen, was zur Stärkung der Wirtschaftskraft der Stadt Bernburg (Saale) beiträgt.

Städtischer Haushalt

Die Stadt Bernburg (Saale) trägt die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplanes.

11 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Geologie

- Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Stellungnahme vom 23.01.2025

Ingenieurgeologie

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Der oberflächennahe Untergrund wird hier, entsprechend der Geologischen Karte 1:25.000, aus Löss gebildet, der, aufgrund seiner hohen Porosität, leicht Wasser aufnimmt. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann. Vor allem bei konzentriert eindringendem Wasser können innerhalb des Lösses Senkungen oder bei hohen Fließgeschwindigkeiten auch Ausspülungen (innere Erosion) verursacht werden. Durch das Versickern von Oberflächen - bzw. Traufengewässern im Bereich von baulichen Anlagen können somit Schäden verursacht werden. Untergrundversickerungen von Wasser sollten deshalb in Gebieten mit Lössverbreitung grundsätzlich nicht in Nähe baulicher Anlagen vorgenommen werden.

Es wird empfohlen, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen, so dass u.a. die Gründung den Begebenheiten angepasst werden kann, entsprechende Hinweise zum Baugrund gegeben werden und die Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes überprüft wird.

Hydrogeologie

Nach Kartenunterlagen ist mit oberflächennahen Grundwasserständen kleiner als 2 m unter Gelände zu rechnen. Sollten Anlagen zur Versickerung geplant sein, sind entsprechende standortkonkrete Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen. Angaben zum zu berücksichtigenden mittleren höchsten Grundwasserstands (MHGW) erteilt ggf. der dafür zuständige GLD (Gewässerkundlicher Landesdienst) Sachsen-Anhalt.

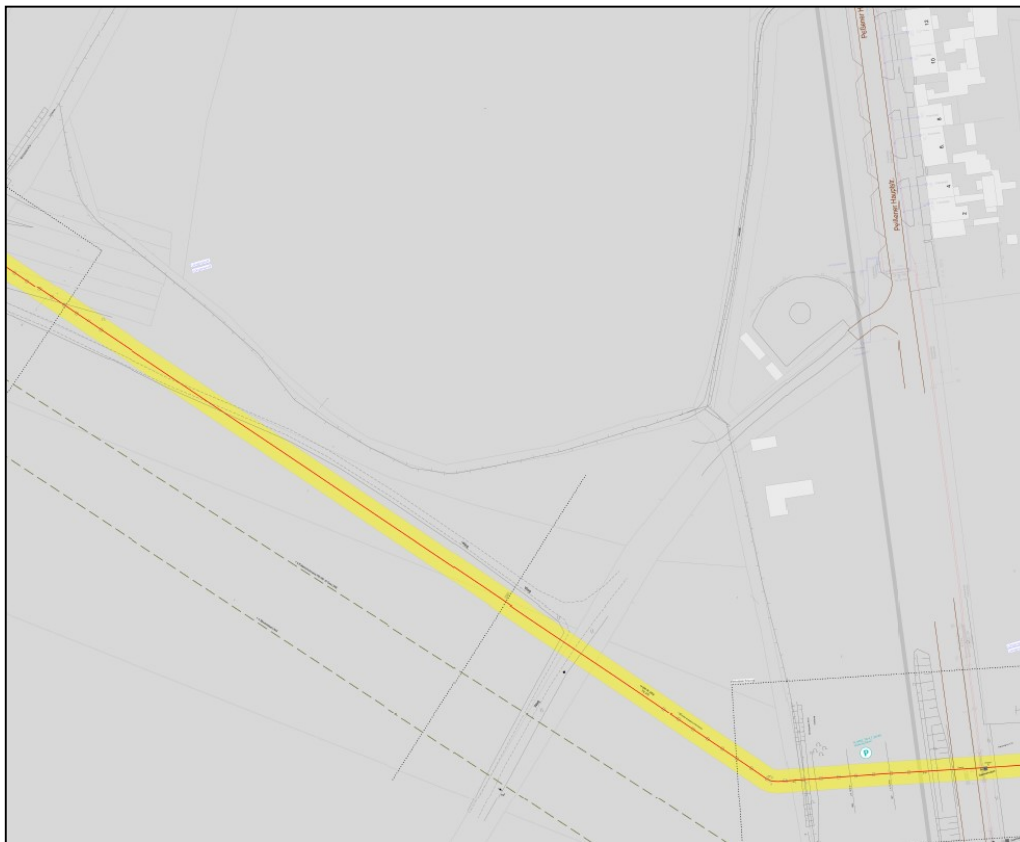
Leitungsträger

- MitnetzGas, Stellungnahme vom 16.12.2024

Die vorhandene Gashochdruckleitung TN 210.00 (DN 600/DP 84) liegt außerhalb des Geltungsbereichs und hat eine zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite von 8,0m (jeweils 4,0m rechts und links der Trasse) (s. Abb. 10). Es sind die „Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen“ verpflichtend zu beachten. Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, sind unbedingt zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen Abstimmungen notwendig.

Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

Abb. 10: Lage der Gashochdruckleitung TN 210.00 (DN 600/DP84)



- GDMcom, Stellungnahme vom 30.01.2025

Im Näherungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Anlagen der **Erdgasspeicher Peissen GmbH (EPG)**. Die Aussagen zu Anlagen der EPG erfolgen seitens der VNG Gasspeicher GmbH („VGS“).

Für die vorhandene Ferngasleitung (FGL) FGL-910 (DN 800) beträgt eine zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite von 10,0m (jeweils 5,0m rechts und links der Trasse) (s. Abb. 11). Die Angaben zur Lage der Anlagen sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Betreibers festgestellt wurde. Erforderliche Suchschachtungen sind durch den Antragsteller in Handschachtung auf eigene Kosten durchzuführen. Es sind die „Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen“ verpflichtend zu beachten.

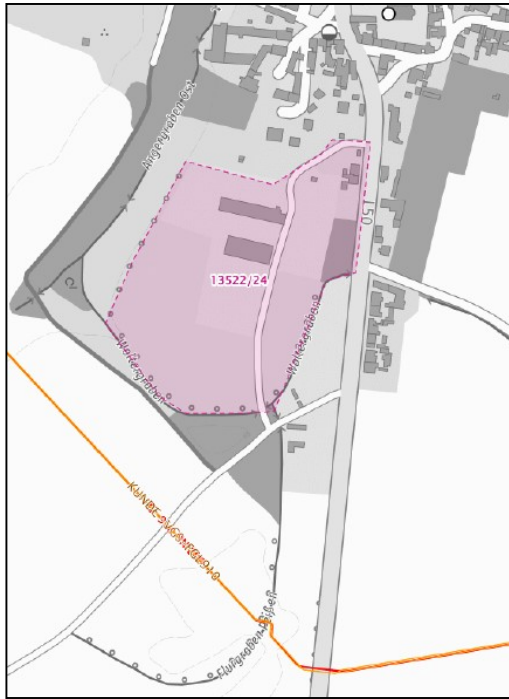
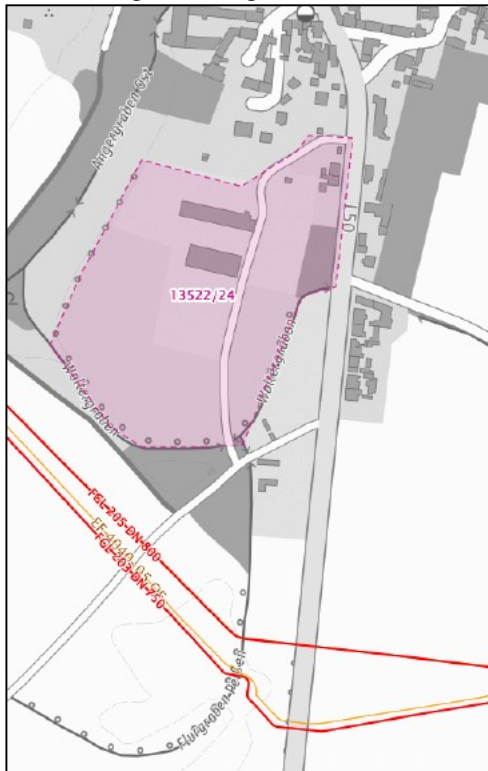


Abb. 11: ungefähre Lage der FGL 910 (ONTRAS Gastransport GmbH)

Im Näherungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die folgenden Anlagen der **ONTRAS Gastransport GmbH** sowie Anlagen der GasLINE. Die Aussage zu Anlagen der GasLINE erfolgt deshalb seitens der ONTRAS, weil die ONTRAS im Rahmen eines mit der GasLINE abgeschlossenen Dienstleistungsvertrages insoweit zur Beantwortung von Anfragen verpflichtet ist.

Abb. 12: ungefähre Lage der FGL 203 und 205 (ONTRAS Gastransport GmbH)



Für die vorhandenen Ferngasleitungen (FGL) FGL-203 (DN 750) und FGL-205 (DN 800) beträgt die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite 10,0m (jeweils 5,0m rechts und links der Trasse) (s. Abb. 12). Die Angaben zur Lage der Anlagen sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Betreibers festgestellt wurde.

Folgende Auflagen und Hinweise sind für alle genannten Anlagen zu beachten:

1. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.
2. Die genannten Anlagen befinden sich außerhalb der Grenze des Geltungsbereiches.
3. Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen momentan keine Interessenberührungen.
4. Damit die öffentliche Sicherheit und die Versorgungsaufgaben nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden, sind jegliche Planungen und Bauausführungen im Bereich der Anlagen rechtzeitig abzustimmen. Es wird auf die Schutzanweisung Abschnitt II verwiesen.
5. Die Abstimmung zur Ausführung jeglicher Arbeiten ist so zu erfolgen, dass durch den Bauausführenden über das BIL-Portal die verschiedenen Arbeiten (einschl. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor dem beabsichtigten Baubeginn - mit den Ausführungsunterlagen zur Stellungnahme einzureichen sind.
6. Der oben genannte Anlagenbetreiber ist weiter an der Planung/ dem Verfahren zu beteiligen.

- Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“, Stellungnahme vom 30.01.2025

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers (Schmutzwasser) sind über die Anlagen des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethe“ gesichert.

Grundwasserhaltung / Vernässung

- Salzlandkreis, Stellungnahme vom 13.02.2025

Macht sich im Rahmen der Baumaßnahmen eine Bauwasserhaltung erforderlich, so stellt das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten sowie das Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, eine Benutzung eines Gewässers dar, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Darunter fallen gemäß WHG auch auf eine Bauzeit beschränkte Benutzungen.

Das Flurstück, welches bebaut werden soll, befindet sich in einem Vernässungsgebiet, in dem mit hohen, zeitweise oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen ist. Auf Grund dieser schwierigen Grundwasserverhältnisse kann es zu Problemen mit der Niederschlagswasserbeseitigung kommen.

Gesundheit

- Salzlandkreis, Stellungnahme vom 13.02.2025

Der Fachdienst stimmt nach Gesundheitsverträglichkeitsprüfung gemäß dem § 6 Gesundheitsdienstgesetz unter der Maßgabe zu, dass es zu keinen schädlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser, Klima und Luft sowie Kultur und Sachgüter kommt.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes werden folgende Hinweise gegeben:

- Es wird darauf hingewiesen, dass regelmäßige Schädlingsbefallkontrollen (Fliegen, Ratten etc.) durch den Betreiber der Anlage gemäß § 2 SchädBekVO des Landes Sachsen-Anhalt durchzuführen sind.
- Ebenso sind Staubimmissionen nicht auszuschließen. Eine Heckenbepflanzung soll zur Staubminimierung gegenüber der nächstgelegenen Wohnbebauung (ca. 130 östlich und 70m nördlich) errichtet werden. Diese Maßnahme ist unerlässlich, um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern.
- Bei einem absehbaren schweren Hochwasserereignis (Jahrhundertflut) sind schnellstmögliche Vorkehrungen zur Beseitigung des Pferdemistes zu treffen.
- Vorsorglich wird darauf verwiesen, dass nach Verlegung der Trinkwasserleitungen die hygienischen Vorschriften der §§ 11,13, 14, 17 und 31 TrinkwV in Verbindung mit § 37 Infektionsschutzgesetz einzuhalten sind. Die Inbetriebnahme der neu verlegten Trinkwasserleitung ist spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen.

Brand- und Katastrophenschutz

- Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“, Stellungnahme vom 30.01.2025

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung kann der gewählte Hydrant „Nr.20“ nicht bestätigt werden. Laut unseren Unterlagen befindet sich der nächste, für Löschwasser zur Verfügung stehende Hydrant in der Peißener Hauptstraße, in Höhe der Haus-Nr. 34.

- Feuerwehr, Stellungnahme vom 04.04.2025

Nach dem aktuellen Stand kann im Bereich des südlichen Ortsausgangs Peißen Löschwasser nur im Umfang von 48m³/h, also der Grundsatz, bereitgestellt werden. Auch hierbei müsste das Löschwasser über eine lange Wegstrecke (300m) transportiert werden. Sollte das Bauobjekt mit einem Löschwasserbedarf von mehr als 48m³/h beschrieben werden, müsste eine zusätzliche Löschwasserbereitstellung erfolgen. D.h. das Löschwasserreservoir sollte mindesten 100m³ betragen.

12 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat am 29.02.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 mit dem Kennwort: „Sondergebiet Pferdehaltung in Peißen“ gefasst. Der Beschluss wurde am 13.03.2024 im Amtsblatt des Salzlandkreises bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde am 10.12.2024 durch den Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) gefasst, die Bekanntmachung erfolgte am 20.12.2024 auf der Internetseite der Stadt Bernburg (Saale). Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 07.01.2025 bis 07.02.2025 in der Stadtverwaltung Bernburg, Rathaus II stattgefunden. Außerdem wurden die Auslegungsunterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet eingestellt. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die berührten Träger wurden mit Schreiben vom 11.12.2024 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

Stellungnahmen von Dritten sind während der öffentlichen Auslegung nicht abgegeben worden. Die von Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gemacht. Im Wesentlichen waren Hinweise in Plan und Begründung zu aktualisieren bzw. an den Investor weiterzuleiten zur Beachtung bei der Realisierung.

13 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in m ²	Flächenanteil in %
Sondergebiet (SO)	41.048	96,1
Sondergebiet Teil A	2.647	6,2
Sondergebiet Teil B	38.401	89,9
Mischgebiet (MDW)	1.227	2,9
Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „private Zufahrt“	399	0,9
Flächen für Ver- und Entsorgung	24	0,1
Gesamt:	42.698	100,0

Tab. 3: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (2008):

Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, Bonn.

HOOCK FARNY INGENIEURE (2018):

Lufthygienisches Gutachten, Prognose und Beurteilung der Geruchseinwirkung durch landwirtschaftliche Betriebe, Fridolfing

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG LUBW (2017):

Erstellung von Polaritätenprofilen für das Konzept Gestank und Duft für die Tierarten Mastbullen, Pferde und Milchvieh, Karlsruhe

STADT BERNBURG (SAALE) (2007):

Gemeinsamer Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna, Bernburg

STADT BERNBURG (SAALE): (2013):

Strategie- und Handlungskonzept für die Ortsteile Aderstedt, Baalberge, Biendorf, Crüchern, Gröna, Kleinwirschleben, Leau, Peißen, Plömnitz; Poley, Preußnitz, Weddegast und Wohlsdorf, Braunschweig

STADT BERNBURG (SAALE) (2015):

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Bernburg (Saale) (Baumschutzsatzung) vom 21.12.2015, Bernburg

WEGA INTERPLAN (2007):

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg, Könnern

VDS SCHADENVERHÜTUNG GMBH:

Baukonstruktive Überflutungsvorsorge der VdS Schadenverhütung GmbH

Ausgewählte Rechtsvorschriften

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. I Nr. 153)

Geruchsimmissions-Richtlinie Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (GIRL) in der Fassung vom 29. Februar 2008 und einer Ergänzung vom 10. September 2008 (zweite ergänzte und aktualisierte Fassung)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. I Nr. 151)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)

Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 22)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) vom 7.06.2001, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) v. 21.10.1991, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes v. 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Sachsen-Anhalt (UVPG LSA). Artikel 1 des Gesetzes vom 27.08.2002 (GVBl. LSA S. 371), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz vom 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 23)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 288)

Mittelstandsförderungsgesetz Sachsen-Anhalt (MFG LSA) vom 20.07.2021 (GVBl. LSA S. 430)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 5. Entwurf. Beschluss vom 23.10.2024. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)