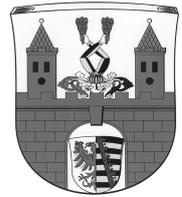


GEMEINSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna

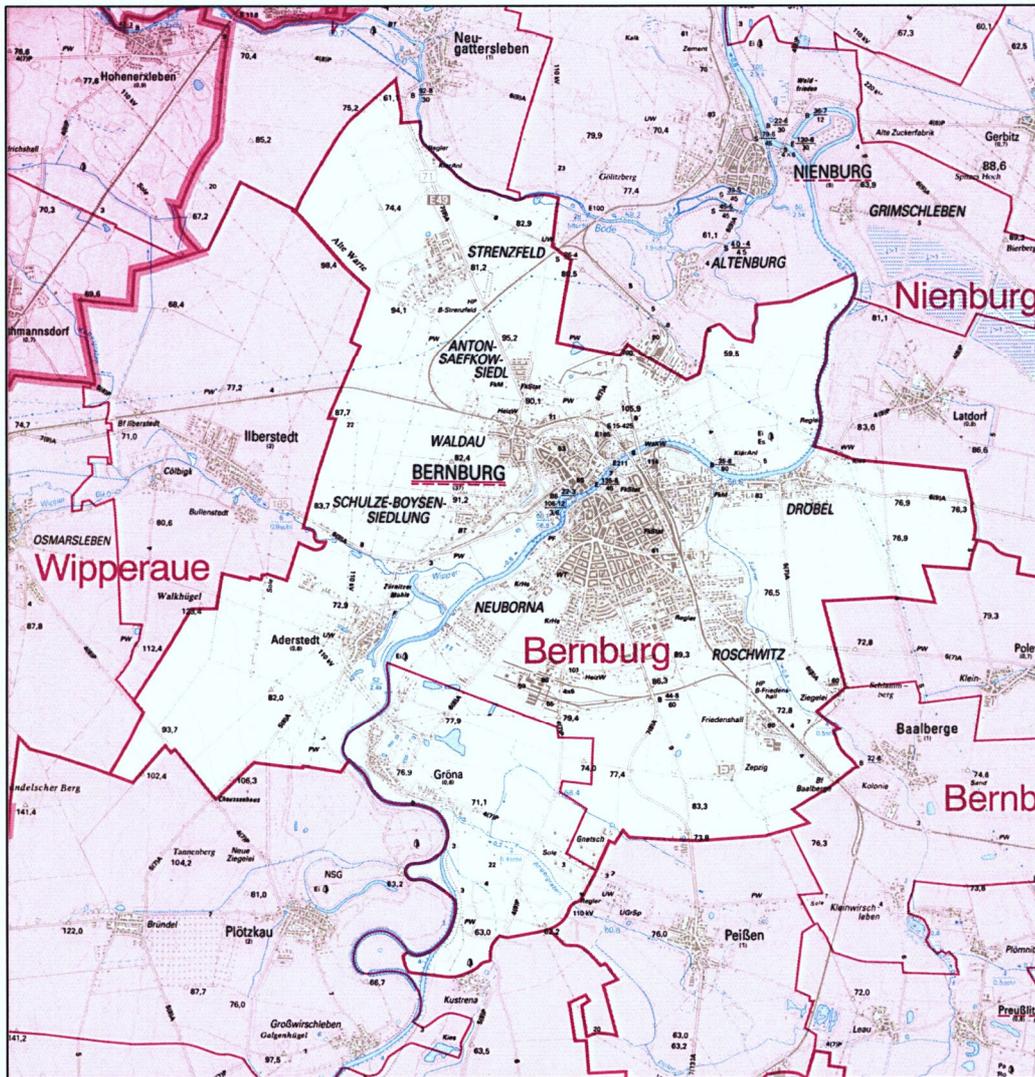


5. Änderung gemäß § 13 BauGB Kennwort: „Sonderbaufläche Hochschule“

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Stand: 01. März 2017



Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1:50.000
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Landesvermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt am 25.09.2003
Erlaubnisnummer: LVermG/D/482/2003 und LVermG/V/034/2003

Planverfasser: Stadt Bernburg (Saale)
Planungsamt
Schlossgartenstraße 16
06406 Bernburg (Saale)
E-Mail: frank.wiemann.stadt@bernburg.de
Tel.: 03471 659-626
Fax.: 03471 659-300



Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSANLASS.....	1
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES	2
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	2
3.1	Raumordnung.....	2
3.2	Landschaftsplan	3
3.3	Bisherige Fassung des Flächennutzungsplanes	4
4.	ANDERE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	4
5.	DARSTELLUNGEN IM ÄNDERUNGSBEREICH (PLANINHALT)	4
6.	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT IN DER BAULEITPLANUNG	5
7.	HINWEISE / KENNZEICHNUNGEN	5
8.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN.....	6
9.	FLÄCHENBILANZ	6
	LITERATURVERZEICHNIS	7

1. Planungsanlass

Die Hochschule Anhalt möchte gemeinsam mit der Stadt Bernburg (Saale) einen Lehr- und Demonstrationsweinberg in unmittelbarer Nachbarschaft zu historischen Weinbergarealen etablieren. Dieser soll sowohl historische und traditionelle als auch zeitgemäße und zukunftsweisende Elemente rund um das Thema Wein enthalten.

Dabei können u. a. Aspekte, wie die zeitgemäße Gestaltung (Landschaftsarchitektur und Architektur) von Weinbergen als ökologisch wertvolle Kulturlandschaftselemente oder ihre Ausstattung mit innovativen Designelementen eine Rolle spielen. Weitere Themenfelder stellen neben dem Anbau und der Herstellung von Wein die Produktion von weiteren gesunden regionalen Lebensmitteln, wie z.B. Honig dar. Auch künstlerische und kulturelle Elemente (Literatur, Malerei, LandArt, Musik etc.) bieten weitere Möglichkeiten, um sich auf dem Areal mit dem Thema Wein auseinanderzusetzen und können zur wirtschaftlichen Nutzung inspirieren.

Geplant ist neben der Anlage des Weinbergs auch eine gastronomische Bewirtschaftung (Straußenwirtschaft) sowie verschiedene Bildungsangebote (Seminare, Workshops) zum Thema Wein. Ziel des Vorhabens ist die integrierte Entwicklung und das Erlebarmachen der vielfältigen Nutzungsoptionen zum Thema Wein, um in diesem Kontext regionale Impulse für weitere nachhaltige ökologische, gesellschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche (auch touristische) Aktivitäten zu generieren.

Gleichzeitig stellt der Weinberg neben der St. Stephanikirche in Waldau einen zusätzlichen touristischen Anlaufpunkt dar und fördert neben der Attraktivität des Stadtteils auch den Tourismus der Stadt Bernburg (Saale) insgesamt.

Das geplante Weinbergareal beinhaltet neben dem Wirtschaftsgebäude und PKW-Stellplätzen auch eine relativ große Sitzfläche sowie eine Aussichtsplattform. Diese beabsichtigten Nutzungen fallen nicht unter die privilegierten Vorhaben nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Die planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen erfordern eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan).

Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 91, Kennwort: „Sondergebiet für einen Lehr- und Demonstrationsweinberg an der Magdeburger Straße und der Straße Weinberg“ wird Festsetzungen enthalten, die nicht den derzeitigen Darstellungen des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Stadt Gröna (GFNP) entsprechen und damit das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB verletzen. Gemäß Entwicklungsgebot ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob die beabsichtigten Bebauungsplanungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden können. Entspricht der Bebauungsplan inhaltlich nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des Entwicklungsgebotes, so muss dieser gleichzeitig geändert werden.

Mit der 5. Flächennutzungsplanänderung sollen die planerischen Voraussetzungen zur Nutzung von bisher im Außenbereich gelegenen Flächen als Weinbergareal vorbereitet und so langfristig die Attraktivität der Stadt Bernburg (Saale) in Bezug auf Tourismus, Freizeit und Erholung erhöht werden.

Werden durch die Änderungen eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, können sie in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, für das keine Umweltprüfung und kein Monitoring vorgeschrieben ist. Die Durchführung dieses Verfahrens ist außerdem nur möglich, wenn dadurch weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, noch Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen. Da all diese Voraussetzungen erfüllt sind, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), dem Monitoring (§ 4c BauGB) sowie der zusammenfassenden Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB) wird abgesehen. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung wird darauf hingewiesen, dass keine Umweltprüfung erfolgt.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich für die 5. Änderung mit dem Kennwort: „Sonderbaufläche Hochschule“ befindet sich im Norden der Stadt Bernburg (Saale) im Stadtteil Waldau und hat eine Größe von etwa 3 ha.

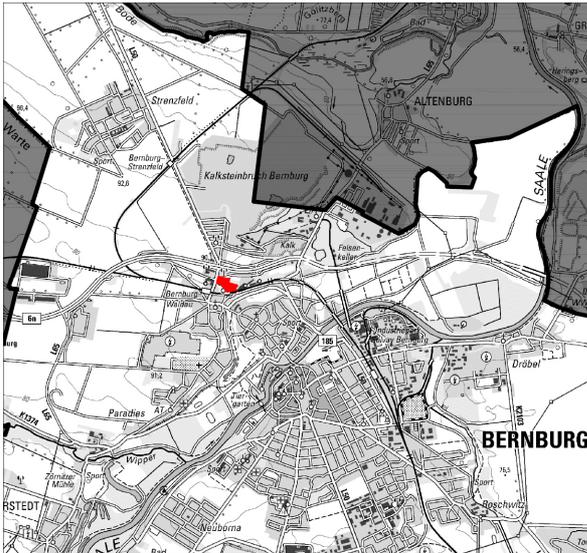


Abb. 1:
Lage im Stadtgebiet

Kartengrundlage: Geobasisdaten/Juli 2016
© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2016, A18-224-2009-7

Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Magdeburger Straße begrenzt und im Süden bilden die Straße Weinberg sowie die Bahntrasse die Grenze. Die nördlichen Grenzen der Flurstücke 2/2; 1000; 5/4 und 5/5 begrenzen gleichzeitig das Plangebiet im Norden.

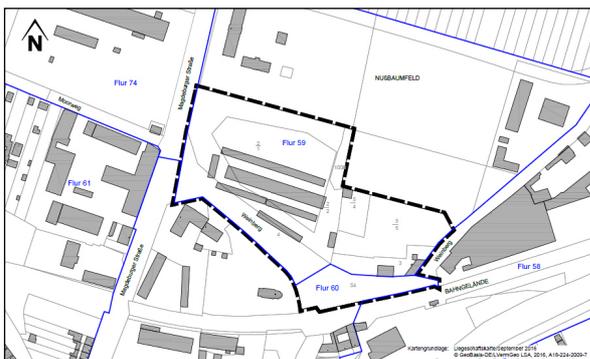


Abb. 2:
Räumlicher Geltungsbereich

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

Im Geltungsbereich befinden sich mithin die Flurstücke 2/1; 2/2; 3; 4; 5/4; 5/5 und 1000 der Flur 59 der Gemarkung Bernburg und das Flurstück 54 der Flur 60 der Gemarkung Bernburg.

3. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

3.1 Raumordnung

Landesentwicklungsplan

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14.12.2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit seiner Veröffentlichung im Gesetz- und

Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt am 11.03.2011 trat der Landesentwicklungsplan in Kraft.

Nach Grundsatz 134 soll der Tourismus als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden. Dieses soll zur Stärkung der Wirtschaft Sachsen-Anhalts und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen. Die Entwicklung des Tourismus soll umwelt- und sozialverträglich und unter Beachtung der Anforderungen der Barrierefreiheit erfolgen. Gemäß Grundsatz 135 soll der Bekanntheitsgrad der in Sachsen-Anhalt entwickelten Tourismusmarken gestärkt werden.

Als ein Kernland deutscher Geschichte mit Bau- und Bodendenkmalen von herausragender deutscher und europäischer Bedeutung steht in Sachsen-Anhalt der Kulturtourismus im Vordergrund und soll durch geeignete Maßnahmen gestärkt werden (Grundsatz 136).

Die südlich des Geltungsbereichs angrenzende Kirche St. Stephani ist Bestandteil der „Straße der Romanik“. Die „Straße der Romanik“, eine Tourismusmarke und kulturtouristisches Landesprojekt, präsentiert mit 80 Objekten in 65 Orten eine Entdeckungsreise ins Mittelalter.

Regionaler Entwicklungsplan

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. Bis dieser aufgestellt ist, gilt für den Altkreis Bernburg weiterhin der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, der keine Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Plangebiet nennt.

Mit Beschluss der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg am 02.06.2016 wurde der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg zur Öffentlichen Auslegung vom 11.07. bis 11.10.2016 bestimmt.

Gemäß Ziel 160 werden regional bedeutsame Standorte für Kultur- und Denkmalpflege zur Sicherung und Erhaltung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern festgelegt. Dabei handelt es sich vorrangig um kulturhistorische und denkmalgeschützte Baudenkmäler (z. B. Burgen und Schlösser, religiöse Bauwerke) von herausragender Bedeutung. Sie sind als prägende Elemente der Kulturlandschaft möglichst zu erhalten und vor einer Überformung zu schützen. Neben anderen Tourismusmarken gehören auch die bereits im LEP 2010 festgelegten Standorte der „Straße der Romanik“ dazu.

3.2 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen.

Die 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Bernburg (Saale) von 2004 ordnet den Geltungsbereich dem Entwicklungsbereich „Stadtteil Waldau“ zu. Als allgemeines Entwicklungsziel steht die Verbesserung der Aufenthaltsqualität in Waldau durch bauliche (Renovierung) und grünordnerische Maßnahmen im Vordergrund. Bestehende Grünstrukturen sind zu erhalten.

Erhaltenswerter Platz mit altem Baumbestand ist der Kirchplatz an der alten Waldauer Kirche St. Stephani. Aufgrund der historischen Bedeutung der im romanischen Stil erbauten Stephani Kirche sollte dieser Bereich sowohl für den Besucher als auch den Bewohner noch deutlicher hervorgehoben werden. Dazu sind geeignete Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen vorzusehen.

3.3 Bisherige Fassung des Flächennutzungsplanes

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna wurde am 23.08.2007 ausgearbeitet und stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar.

Die gewerbliche Baufläche ist bis zu den südlich angrenzenden Bahngleisen dargestellt, ausgenommen die romanische Kirche mit einer Darstellung als gemischte Baufläche. Westlich grenzt die Magdeburger Straße an, während im Norden neben gewerblichen Bauflächen die Sonderbaufläche IV mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ angrenzt.

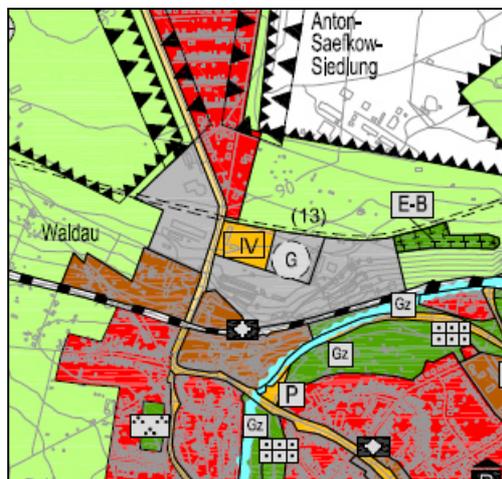


Abb. 3:

Auszug aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna

4. Andere Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich ist es möglich, auf die Änderung des Flächennutzungsplanes zu verzichten („Nullvariante“). In diesem Falle würde die Anlage des Weinbergs in Waldau unterbleiben. Die derzeitige Brachfläche würde dauerhaft verbleiben. Wirtschaftliche Ausfälle für die Stadt und die Region wären die Folge.

Der Geltungsbereich ist sowohl hinsichtlich seiner natürlichen Standortbedingungen als auch auf Grund seiner Historie besonders für den Anbau von Wein geeignet. So befindet sich das vorgesehene Areal unmittelbar in einem Bereich, in dem auch in früheren Zeiten bereits Weinberge existierten wodurch die Authentizität des Vorhabens unterstrichen wird.

Zur Förderung des Kulturtourismus sowie zur klaren Formulierung des Planungswillens der Stadt Bernburg (Saale) wird an der vorliegenden Planung festgehalten.

5. Darstellungen im Änderungsbereich (Planinhalt)

Die Aufstellung der 5. Änderung des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna wird erforderlich, um die Darstellungen des wirksamen Plans den konkreten Entwicklungsvorstellungen anzupassen. Anlass der Planung ist die geplante Anlage eines Weinbergs in Waldau.

Im wirksamen GFNP wird die Änderungsfläche als Gewerbliche Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB) dargestellt. Der Geltungsbereich entspricht dem des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 91 mit dem Kennwort „Sondergebiet für einen Lehr- und Demonstrationsweinberg an der Magdeburger Straße und der Straße Weinberg“. Die Änderungsfläche umfasst eine Größe von ca. 3 ha.

Die Darstellung der Fläche im Änderungsbereich erfolgt als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die vorbereitende Bauleitplanung den aktuellen Entwicklungen angepasst. Der für die Stadt Bernburg (Saale) wirksame Gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg behält außerhalb des Geltungsbereiches uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

6. Umweltverträglichkeit in der Bauleitplanung

Belange des Landschafts- und Naturschutzes werden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

An dieser Stelle wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 91 verwiesen, der im so genannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird.

7. Hinweise / Kennzeichnungen

Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 91 „Sondergebiet für einen Lehr- und Demonstrationsweinberg an der Magdeburger Straße und der Straße Weinberg“ wird die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung (s. Abb. 2).

Altlasten

Im Flächennutzungsplan sollen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.



Abb. 4:
Auszug aus dem Altlastenkataster des Salzlandkreises

Im Altlastenkataster des Salzlandkreises sind im Geltungsbereich folgende Eintragungen vorhanden:

- Nr. 00608 Verfüllter Steinbruch „Am Weinberg“
(ca. 1904-1953 mit unbekanntem Abfallarten verfüllt - wilde Müllkippe)
- Nr. 00589 Schrottplatz
(Autoverwertung - mehrere Schrottplätze auf dem Betriebsgelände verteilt)

Beide Flächen sind im Altlastenkataster als bereits archivierte Flächen erfasst.

8. Wesentliche Auswirkungen

Wirtschaft

Die Stadt Bernburg (Saale) steht der Entwicklung des Kulturtourismus an dieser Stelle positiv gegenüber. Der geplante Weinberg ist eine gewünschte touristische Ergänzung zur benachbarten Waldauer Kirche St. Stephani.

Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes werden beachtet, indem der Bebauungsplan Nr. 91 die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt berücksichtigen wird.

Insgesamt lässt sich das Fazit ziehen, dass dieses Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt haben wird.

Städtischer Haushalt

Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Bernburg (Saale) entstehen durch die Änderung des GFNP nicht.

9. Flächenbilanz

Folgende Tabelle stellt die geänderten Darstellungen der vorliegenden 5. Änderungen zum Ursprungsflächennutzungsplan quantitativ gegenüber.

Nutzung im Änderungsbereich	Vor der 5. Änderung	Nach der 5. Änderung
Gewerbliche Baufläche (G)	2,88 ha	0,00 ha
Sonderbauflächen (S)	0,00 ha	2,88 ha
Summe:	2,88 ha	2,88 ha

Literaturverzeichnis

- FÖRDERVEREIN FÜR BILDUNG UND ARBEIT, WEINBAUFREUNDE BERNBURG – UNTERE SAALE (2007): Mit dem Rebstock durch die Zeit, Bernburg
- FROELICH & SPORBECK (2007): Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) 1. Fortschreibung 2004, Plauen
- STADT BERNBURG (SAALE) (2007): Gemeinsamer Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna, Bernburg

Rechtsvorschriften

Bund

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Land Sachsen-Anhalt

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011 (GVBl. Nr. 6/2011, S.160)
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG) vom 23.04.2015 (GVBl. S. 170)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. S. 569), zuletzt geändert durch § 6 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. S. 659,662)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 1. Entwurf. Beschluss vom 02.06.2016. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg