



Stadt Bernburg (Saale)

**1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 59
Kennwort: „Stadtteilzentrum Südost“**

BEGRÜNDUNG

Satzung
Stand: 12.09.2018

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

BERNBURG



Inhalt

1. Planungsanlass.....	3
2. Planverfahren	3
3. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5
3.1. Lage und Abgrenzung	5
3.2. Beschreibung	6
4. Planungsvorgaben	8
4.1. Landesentwicklungsplan	8
4.2. Regionaler Entwicklungsplan	10
4.3. Flächennutzungsplan.....	11
4.4. Landschaftsplan.....	11
4.5. Einzelhandelskonzept.....	12
5. Planungsziele	13
6. Planinhalte.....	14
6.1. Art der baulichen Nutzung	14
6.2. Maß der baulichen Nutzung.....	21
6.3. Überbaubare Grundstücksflächen	22
6.4. Verkehrsflächen.....	22
6.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
6.6. Nachrichtliche Übernahmen	23
6.7. Hinweise	24
7. Vorprüfung der Umweltverträglichkeit.....	25
7.1. Merkmale des Bebauungsplanes	25
7.2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	27
7.3. Einschätzung.....	30
8. Eingriffsregelung.....	30
9. Maßnahmen zur Verwirklichung	31
9.1. Bodenordnung.....	31
9.2. Entschädigung	31
9.3. Erschließung	31
10. Wesentliche Auswirkungen	31
10.1. Umwelt	31
10.2. Städtebauliche Entwicklung	31
10.3. Verkehr	31
10.4. Städtischer Haushalt.....	31
11. Flächenbilanz	32
12. Literatur	32

1. Planungsanlass

Bereits 1993 verfolgte die Stadt Bernburg (Saale) am Standort „Südost“ am Zepziger Weg die konkrete Planungsabsicht der Ansiedlung eines sogenannten Stadtteilzentrums, welches als eine Art Nebenzentrum zur Innenstadt der wohnungsnahen Grundversorgung dienen, darüber hinaus aber auch in begrenztem Maße gesamtstädtische Versorgungsfunktionen übernehmen sollte.

Diese Planungsabsicht wurde damals in der Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgedrückt, dem waren ein informeller Rahmenplan für den Stadtteil „Südost“, verkehrliche und schalltechnische Untersuchungen, vor allem aber umfangreiche Untersuchungen zur Einzelhandelsentwicklung vorausgegangen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde danach wenn auch nicht zur Satzung geführt, so doch erfolgreich umgesetzt; das Stadtteilzentrum erfreut sich seither hoher Beliebtheit.

Mit der 2008 erfolgten Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Stadtteilzentrum Südost“ wurden die im März 2007 beschlossenen Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bernburg (Saale) planungsrechtlich umgesetzt. Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe“ fest und reglementiert Verkaufsflächen und Sortimente.

Im Juni 2017 wurde das erneut fortgeschriebene Einzelhandelskonzept beschlossen. Die neuerlichen Perspektiven des Einzelhandelskonzeptes sollen als Planinhalte des Bebauungsplanes rechtsverbindlich umgesetzt werden. Der mittlere, als Passage gestaltete Teil des Stadtteilzentrums soll umorganisiert werden, hierbei sind auch Verlagerungen und Größenveränderungen ansässiger Einzelhandelsbetriebe beabsichtigt. Aus Sicht des Einzelhandelskonzeptes kann dies zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere des Stadtteilzentrums beitragen.

2. Planverfahren

Da die Bebauungsplanänderung lediglich der Verkaufsflächen- und Sortimentssteuerung zu großem Anteil bereits großflächiger Einzelhandelsvorhaben dient, soll sie als ‚Bebauungsplan der Innenentwicklung‘ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Dies setzt voraus, dass in dem Plan entweder eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird – dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen – oder aber eine zulässige Grundfläche von weniger als 70.000 m², wenn hierbei aufgrund überschlägiger Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Bebauungsplan Nr. 59 „Stadtteilzentrum Südost“ lässt mit seinen Festsetzungen insgesamt rund 36.850 m² Grundfläche zu. Mit der Bebauungsplanänderung wird die zulässige Grundfläche nicht verändert. Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt.

Zu der Bebauungsplanänderung wurde eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit durchgeführt, die Vorprüfung ist Bestandteil dieser Begründung.

Im Ergebnis der Vorprüfung ist festzustellen, dass durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Zu der Vorprüfung des Einzelfalls wurden die Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, beteiligt. Mit Schreiben vom 22.02.2018 hat der Salzlandkreis mitgeteilt, dass seitens des Fachdienstes Umwelt und Natur keine Einwände zu der Vorprüfung bestehen, dass nach überschlägiger Prüfung der Einschätzung der Stadt Bernburg (Saale) gefolgt wird und die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung demnach nicht erforderlich ist.

Darüber hinaus ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem gleichnamigen Gesetz oder Landesrecht unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bestehen.

Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Zwar ist nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für den Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 zum UVP genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVP durchzuführen.

Im Sinne der Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVP handelt es sich bei dem Gebiet des Bebauungsplanes um ein sonstiges Gebiet. Der Schwellenwert für die Vorprüfung für den Bau eines Einkaufszentrums liegt nach Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVP bei einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m². Dieser Schwellenwert wird allerdings durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erst überschritten, weil die im Plangebiet bereits vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe diesen Schwellenwert bereits längst überschritten haben. Mit der Planänderung soll es lediglich eine veränderte Steuerung der Größenordnungen und Sortimente von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der bislang zulässigen Gesamtverkaufsfläche geben.

Schließlich ist im Ergebnis der Vorprüfung der Umweltverträglichkeit i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB festzustellen, dass durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Nicht zuletzt ist das vereinfachte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete bestehen. Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz ‚Natura 2000‘.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt weder innerhalb eines Natura 2000-Gebietes noch in der Nähe eines solchen. Das dem Geltungsbereich der Planänderung nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder Plötzkau“ befindet sich westlich dieses Geltungsbereiches in einer Entfernung von über 4 km. In Hinblick auf die Entfernung des Plangebietes zu dem Natura 2000-Gebiet sowie die zulässigen Arten baulicher Nutzungen ist mit keiner Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete zu rechnen.

Im Ergebnis des Vorliegens der Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB kann und soll das Bebauungsplanverfahren als ‚Bebauungsplan der Innenentwicklung‘ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

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

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.

3. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

3.1. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtraum ca. 1 km vom Stadtzentrum entfernt. Es befindet sich östlich des Zepziger Weges beiderseits der Einmündung des Eichenweges. Im Geltungsbereich befinden sich somit die in dem Übersichtsplan umgrenzten Flurstücke 1/4, 7/2, 7/3, 1/12, 1/39 bis 1/45, 1006 bis 1021 sowie 1023 bis 1029 der Flur 7, weiterhin die Flurstücke 1000 und 1001 (teilweise) der Flur 8, allesamt in der Gemarkung Bernburg gelegen.

Das Plangebiet ist ca. 5,4 ha groß und umfasst das erst Mitte der 1990er Jahre neu bebaute Areal des Einzelhandelsstandortes „Stadtteilzentrum Südost“.

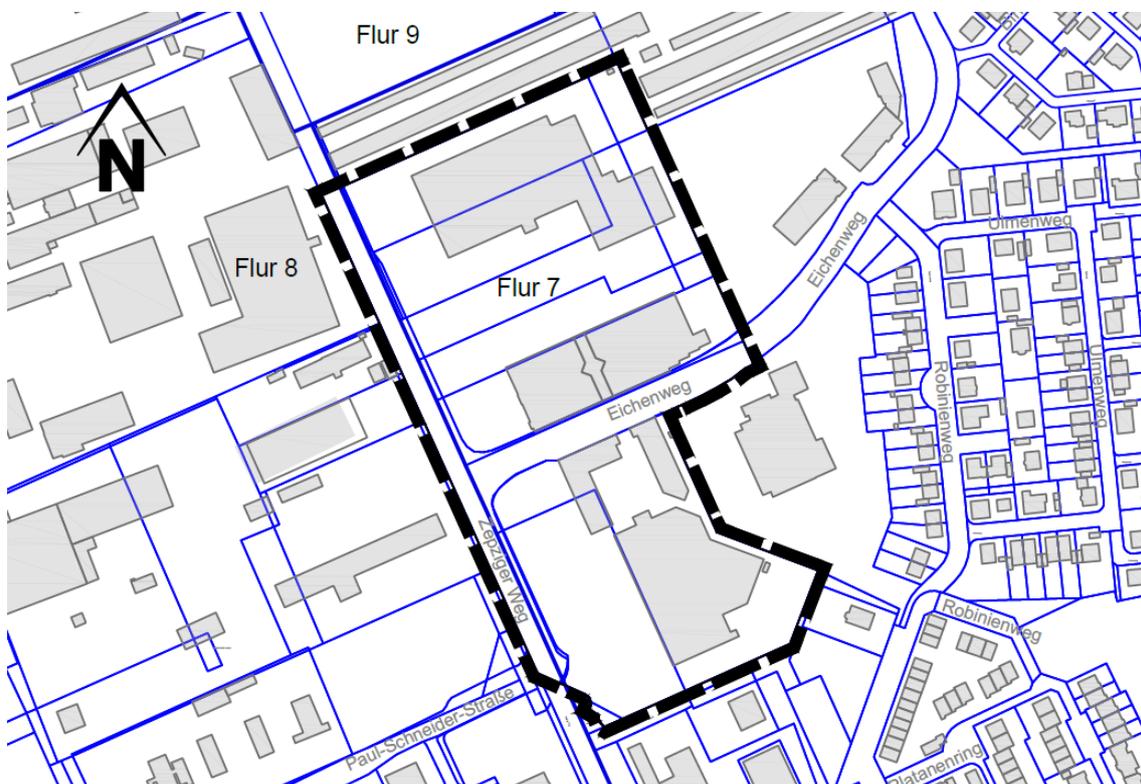


Abbildung 1: Räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Juli 2017, © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2017, A18-224-2009-7

Nördlich und südlich grenzen Wohngebiete mit Geschosswohnungsbauten an das Plangebiet, östlich gelegen sind zwei in den 90er Jahren entstandene Wohngebiete mit Einfamilienhäusern. Westlich grenzt ein Gewerbe- und Industriegebiet an das Plangebiet.

3.2. Beschreibung

Topografie

Das Plangebiet ist überwiegend eben, es überwindet vom niedrigsten vermessungstechnisch erfassten Punkt im Südosten bei ca. 85 m über NN (Normalnull) bis zum höchsten Punkt vor der Westfassade des Baumarktes bei knapp 89 m über NN über eine Distanz von ca. 375 m einen Höhenunterschied von ca. 4 m, der vor Ort nur gering wahrnehmbar ist.

Nutzungen

Im Plangebiet sind in dem sogenannten Stadtteilzentrum „Am Zepziger Weg“ knapp 20 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 14.000 m² Verkaufsfläche ansässig.

Die sortimentspezifischen Angebotsschwerpunkte des städtebaulich einheitlich gestalteten Einkaufszentrums liegen in den Warengruppen der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufen, wobei der Lebensmittelverbrauchermarkt mit ca. 3.300 m² Verkaufsfläche den Magnetbetrieb dieses Stadtteilzentrums bildet. Darüber hinaus existiert am Standort ein großflächiger Baumarkt mit zum Teil deutlich über den Stadtbereich hinaus ragenden Einzugsbereich mit ca. 7.000 m² Verkaufsfläche.

Über den Zepziger Weg und die Paul-Schneider-Straße ist eine gute verkehrliche Erreichbarkeit gegeben; ein umfangreiches Stellplatzangebot ist dem Standort unmittelbar zugeordnet, so dass das Stadtteilzentrum teilweise Züge eines autokundenorientierten Standortes aufweist. Gleichwohl ist bei der städtebaulichen Gestaltung des Zentrums Wert auf eine gute fußläufige Anbindung der benachbarten Wohngebiete gelegt worden, so dass der Standort wichtige Nahversorgungsfunktionen im südöstlichen Stadtgebiet übernimmt.

Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist über öffentliche **Straßenverkehrsflächen** zu erreichen, die die verkehrliche wie auch technische Erschließung vollständig gewährleisten. Der Zepziger Weg im Westen des Plangebietes und der Eichenweg, der in Ost-West-Richtung das Plangebiet quert, bieten die Zufahrten und Zugänge für Anlieferung, Kfz-, Rad- und Fußgängerverkehr.

Die Anlieferbereiche der Märkte befinden sich überwiegend getrennt von den Stellplätzen nördlich des Baumarktes (SO 1), östlich des Einkaufszentrums (SO 2) und südöstlich des Lebensmittelverbrauchermarktes (SO 3).

Fußgänger haben die Möglichkeit, über eine Wegeverbindung von dem östlich an das SO 3 angrenzenden Bürgerpark direkt in den Hof des SO 3 und somit auch in die Passage des SO 2 und bis zum SO 1 zu gelangen. Dabei ist lediglich der Eichenweg zu überqueren. Hier signalisiert eine Aufpflasterung der Fahrbahn einen optischen Vorrang des Fußgängerverkehrs. Der Straßenraum des Eichenweges ist im Bereich der Wegeverbindung überdacht.

Im unmittelbaren Nahbereich in der Paul-Schneider-Straße und dem Zepziger Weg befinden sich Haltestellen des ÖPNV (Bus).

Für den **ruhenden Verkehr** existieren zwei große Stellplatzflächen entlang des Zepziger Weges. Hier werden die für die Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen erforderlichen Stellplätze nachgewiesen.

Für die Versorgung des Geltungsbereichs mit **Trinkwasser** sind Anschlüsse an die Trinkwasserleitung (TW 400) im Zepziger Weg vorhanden.

Der erforderliche **Löschwasserbedarf** wird über die gleiche Versorgungsleitung gesichert. Zusätzlich stehen unterirdische Löschwasserzisternen in der nordöstlichen und der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs sowie ein Feuerlöschbehälter auf dem Parkplatz des Baumarktes in der Nähe der Einfahrt vom Zepziger Weg aus zur Verfügung.

Für die Ableitung des **Schmutzwassers** wird der bestehende Mischwasserkanal im Zepziger Weg genutzt. Die Schmutzwassereinleitung erfolgt über Hebeanlagen, da die Entwässerungsgegenstände unter der Rückstauenebene liegen.

Die Ableitung des nicht versickerbaren **Regenwassers** führt zunächst in die Löschwasser-Sammelbehälter und dann durch Überlauf in die neuen Regenwasserkanäle im Eichenweg und nördlich des Sondergebietes SO 3 bzw. den Sammler zum städtischen Regenwassersammelbecken zwischen den Wohngebieten „Am Zepziger Wege“ und „Östlich Albert-Schweitzer-Ring“. Dieses Sammelbecken wiederum hat einen Überlauf in die Fuhne.

Mit dem Ausbau des Zepziger Weges und der Realisierung der durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorbereiteten Vorhaben wurde auch eine neue **Fernwärme**-Versorgungsleitung in den Zepziger Weg gelegt, die u.a. alle drei Planbereiche versorgt.

Die Versorgung des gesamten Geltungsbereiches mit **Elektroenergie** durch die das Plangebiet tangierende Mittelspannungsleitung ist grundsätzlich gewährleistet. Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen ein Mittelspannungsnetz, je eine nutzereigene Trafostation südlich des Eichenwegs und nördlich des Baumarktes jeweils an der östlichen Geltungsbereichsgrenze und ein Niederspannungsnetz, das die Energiebereitstellung für alle abnahmespezifischen Anforderungen sicherstellt.

Die **Straßenbeleuchtung** entlang des Eichenweges wurde im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen von den Investoren der Bereiche SO 1, SO 2 und SO 3 errichtet. Ihre Stromversorgung erfolgt ab der neu errichteten Trafostation in Bereich SO 3. Für die Beleuchtung der drei Stellplatzanlagen wurden gleichartige Beleuchtungskörper installiert.

Im Bereich des Eichenweges befindet sich eine 1968 verlegte **Gashochdruckleitung** (8,5 bar), die nicht der Versorgung des Plangebietes dient. Der nach Einigungsvertrag geltende Bestandsschutz orientiert auf die technische Bewertung nach den damaligen Errichtungsvorschriften (TGL 190-354/01), wonach ein von Gebäuden freizuhaltenen Sicherheitsabstand von 15 m einzuhalten ist. Im Zuge der Realisierung der Vorhaben im Teil B des Sondergebietes wurde von der Stadtwerke Bernburg GmbH eine Unterschreitung des Sicherheitsabstandes festgestellt und anschließend die Leitung im Teil der Bebauung untersucht. Infolgedessen war eine Einstufung nach DVGW-Regelwerk möglich. Das nächststehende Gebäude im SO 2 wurde mit einem Abstand von 2,80 m von der Gashochdruckleitung errichtet.

Der Bestand im Geltungsbereich ist an das **Telekommunikationsnetz** angeschlossen. Direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Vermittlungsstelle der Telekom. Die Versorgung erfolgt über den Anschluss an den Kabelkanal im Zepziger Weg.

Freiflächen

Die Freiflächenstruktur des Plangebietes ist wenig vielfältig und besteht überwiegend aus Stellplatzanlagen und Anlieferzufahrten. Grünflächen finden sich allenfalls als mit Büschen bewachsene Randstreifen zum Straßenraum und Pflanzbeete mit Bäumen und Sträuchern an den Stellplätzen.

Altlasten

Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 für das Plangebiet keine Altlasten bekannt.

4. Planungsvorgaben

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

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und in Regionalen Entwicklungsplänen enthalten.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen; diese sind bei der Aufstellung zu berücksichtigen.

Im Übrigen sind Landschafts- und sonstige umweltrelevante Pläne sowie städtebauliche Entwicklungskonzepte bei der Aufstellung zu berücksichtigen.

4.1. Landesentwicklungsplan

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) enthalten. Der LEP-LSA wurde als Verordnung mit Datum vom 16.02.2011 beschlossen und ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11.03.2011 erfolgte, in Kraft getreten.

Neben den allgemeinen Zielen und Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung, denen mit der Entwicklung dieses innerstädtischen Standortes entsprochen wird, gibt es explizit Aussagen zum Einzelhandel.

Danach ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß Ziel 46 an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Begründung hierfür ist, dass es zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse Aufgabe der zentralen Orte ist, entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe ausreichend Flächen für den Einzelhandel bereitzustellen, damit sich der Einzelhandel so entwickeln kann, dass die Bevölkerung (auch die nicht motorisierte) mit

einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden kann. Dabei ist es die Aufgabe aller Zentralen Orte, in ihrem Verflechtungsbereich eine verbrauchernahe Grundversorgung zu sichern. Aufgrund des Einzugsbereichs von Einzelhandelsgroßprojekten sind diese an Ober- und Mittelzentren zu binden.

Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen gemäß Ziel 47 der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot).

Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
2. sind städtebaulich zu integrieren,
3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen (Ziel 48).

Die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, überwiegend am Rand von Gemeinden, in den vergangenen Jahren gefährdet in zunehmendem Maße die Entwicklung der Innenstadtbereiche der Ober- und Mittelzentren.

Raumordnerisches Ziel ist es, die hohe Lebensqualität und Anziehungskraft der Innenstädte und der Ortszentren zu erhalten. Dieses erfordert eine umfassende, überörtliche und koordinierende Steuerung der Standorte für großflächige Einzelhandelsprojekte. Dabei ist es Ziel, den Handel in den Zentren zu stärken, eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur und eine verbrauchernahe Versorgung in den Regionen sicherzustellen. Die Bündelung von Versorgungseinrichtungen in einer gestuften Zentrenstruktur ist Ausdruck des planerischen Leitbilds der Zentralen Orte.

Einzelhandelsgroßprojekte müssen in Bezug auf den Umfang ihrer Verkaufsfläche und ihres Warensortiments so konzipiert werden, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Sie dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung nicht beeinträchtigen. Größe der Verkaufsflächen eines Einzelhandelsprojekts und die Differenzierung des Warensortiments sind für die Bewertung der Auswirkungen hinsichtlich des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots wesentliche Kenngrößen. Nach dem Kongruenzgebot ist zu prüfen, ob ein geplantes Einzelhandelsgroßprojekt dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht. Nach dem Beeinträchtigungsverbot ist zu prüfen, ob von dem Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die Komponenten einer ausgeglichenen Versorgungsstruktur und deren Verwirklichung ausgehen. Hierbei sind aus raumordnerischer Sicht Kennziffern zur Zentralitätsentwicklung und zur Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich des Zentralen Ortes zu prüfen.

Bei planerischen Standortentscheidungen zugunsten von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist gemäß Ziel 51 auch die kumulative Wirkung mit bereits am Standort vorhandenen Einrichtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung in die Bewertung einzubeziehen.

Mit der Planänderung soll es lediglich eine veränderte Steuerung der Größenordnungen und Sortimente von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der bislang zulässigen Gesamtverkaufsfläche geben. Das Stadtteilzentrum befindet sich in städtebaulich integrierter Lage und ist nach dem Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich definiert. Die Bebauungsplanänderung ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes 2010 vereinbar.

4.2. Regionaler Entwicklungsplan

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

Zunächst sind die regionalplanerischen Ziele im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 7. Oktober 2005 festgelegt. Auf die Inhalte dieses Regionalen Entwicklungsplanes wird nur eingegangen, soweit diese nicht bereits im Landesentwicklungsplan enthalten sind.

Die Zentralen Orte als Versorgungsschwerpunkte und Impulsgeber für die regionale Entwicklung sind gemäß Ziel 5.2 zu stärken. Mittelzentren sind gemäß Ziel 5.2.2 als Standorte für gehobene Einrichtungen u. a. im wirtschaftlichen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Die Planänderung dient einer marktgerechten und zukunftsfähigen Nahversorgung in Bernburg und entspricht insoweit den regionalplanerischen Vorgaben. Die Ziele 5.2 und 5.2.2 sind erfüllt.

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. März 2010 bekannt gegeben, den regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg neu aufzustellen. Mit Beschluss der Regionalversammlung am 02. Juni 2016 wurde der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg gemäß § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung und sind als solche zu berücksichtigen. Da nur in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, nicht aber deren Grundsätze bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden müssen, wird auf die Grundsätze des Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg nicht eingegangen. Diejenigen Ziele, die wortgleich mit denen des Landesentwicklungsplanes übereinstimmen, werden in diesem Abschnitt nicht erneut aufgeführt.

Die Zentralen Orte als Impulsgeber für die regionale Entwicklung sind gemäß Ziel 13 vorrangig zu sichern. Die funktional-räumlichen Beziehungen von Wohnen, Arbeit, Versorgung, Bildung, Erholung sind durch den Aufbau und den Erhalt entsprechender Verkehrsmittel und Kommunikationsmedien zu stärken.

Nach der Begründung zu diesem Ziel sollen sich in den Zentralen Orten die Siedlungstätigkeit und der Bau von Infrastruktureinrichtungen konzentrieren, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Sie sollen als Versorgungskerne für den eigenen Bedarf und den Bedarf für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches entwickelt werden. In ihnen soll sich die Grundlage für eine weitere regionale Entwicklung bilden, die unter Einbeziehung der Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion koordinierend gesteuert wird.

Die Stadt Bernburg (Saale) ist nach Ziel 37 in der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Mittelzentrum umfasst danach räumlich den Hauptort Bernburg.

Innenstädte sind gemäß Ziel 36 als Einzelhandelsstandorte zu erhalten und zu entwickeln. Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden Einzelhandelsvorhaben weiterhin im Sinne einer räumlich-funktionalen Gliederung des Einzelhandels nach dem städtischen Einzelhandelskonzept reglementiert. Damit wird auch die Innenstadt als Einzelhandelsstandort erhalten und entwickelt.

4.3. Flächennutzungsplan

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan (GFNP) für die Verwaltungsgemeinschaft Bernburg, in dessen Geltungsbereich das Bebauungsplangebiet liegt, ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung am 6. September 2007 wirksam. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe“ dargestellt. Die Bebauungsplanänderung entspricht den Inhalten des Flächennutzungsplanes und steht somit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes der Stadt Bernburg (Saale) nicht entgegen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.4. Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung u. a. die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Gemeinde ist verpflichtet, sich im Rahmen der Bauleitplanung mit den Darstellungen eines Landschaftsplanes auseinanderzusetzen, soweit ein solcher Plan vorliegt. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Die allgemeinen Umweltqualitätsziele entsprechen den Grundsätzen und Vorschriften des Baugesetzbuches für die Bauleitplanung. Der Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) für die Gemarkung Bernburg enthält für das Plangebiet keine Darstellungen und konkrete Maßnahmenvorschläge.

4.5. Einzelhandelskonzept

Die Stadt Bernburg (Saale) lässt seit 1990 ihre Einzelhandelsentwicklung gutachterlich begleiten und steuert diesbezügliche Vorhaben mit ihren städtebaulichen Möglichkeiten. Bereits 1991 wurde das erste Einzelhandelskonzept beschlossen, danach wiederholt 1995, 2001, 2006 und 2017 aktualisiert.

Die planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsvorhaben beruht von Anbeginn auf dem Entwicklungsleitbild der „räumlich-funktionalen Gliederung“, nachdem es für den Einzelhandel nur an städtebaulich geeigneten Standorten Entwicklungsspielräume gibt.

Neben der Innenstadt als Hauptzentrum, die ein möglichst vollständiges und vielfältiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen bieten soll und dem Grundversorgungszentrum ‚An der Kustrener Straße‘ gehört das Stadtteilzentrum ‚Am Zepziger Weg‘ zu den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt.

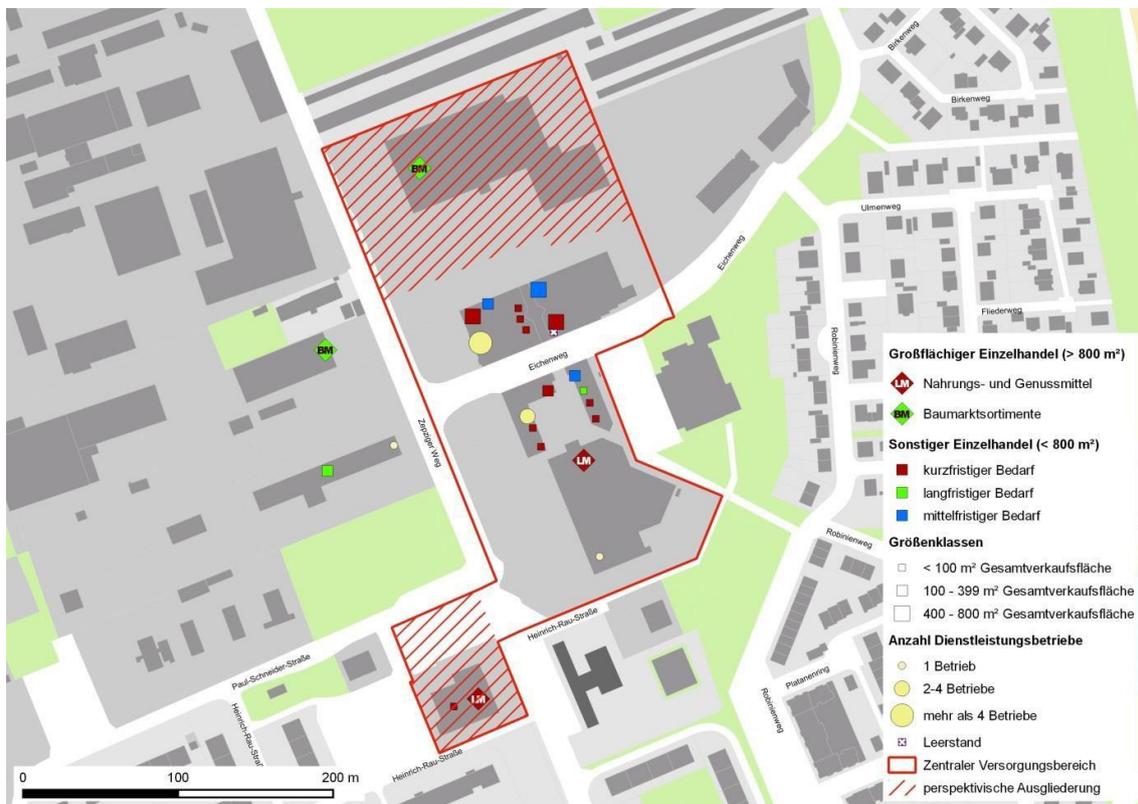


Abbildung 2 Zentraler Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum ‚Am Zepziger Weg‘“ (Einzelhandelskonzept, 2017)
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Nov. 2015, © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, A18-224-2009-7

Es dient als Nebenzentrum vorrangig der Nahversorgung mit Lebensmitteln und beherbergt mehrere Anbieter, gleichwohl gibt es ergänzende Ladenangebote, wie Bekleidung, Schuhe und Haushaltswaren, ebenso Dienstleistungsbetriebe.

Das Stadtteilzentrum umfasst ein städtebaulich-einheitlich konzipiertes Einkaufszentrum, welches im Norden um einen großformatigen Baukörper des Baumarktes *Hagebau* sowie im Süden um den Lebensmitteldiscounter *Netto Marken-Discount* ergänzt wird. Innerhalb des Einkaufszentrums sind neben dem Verbrauchermarkt *Kaufland* und dem Lebensmitteldiscounter *Aldi* weitere Fachmärkte mit umfangreichen innenstadtypischen Sortimenten ansässig. Darüber hinaus sind ergänzende kleinteilige Dienstleistungsangebote (u.a. Friseur) vorhanden. Die vorhandenen Lebensmittelanbieter über-

nehmen eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das südöstliche Stadtgebiet. Gleichwohl erreicht das Stadtteilzentrum aufgrund des umfangreichen Angebotes in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente in Verbindung mit dem großzügigen Stellplatzangebot eine z.T. deutlich über die zugewiesene Versorgungsfunktion hinausgehende Versorgungsbedeutung. Langfristige stadtentwicklungspolitische Zielvorstellung ist – insbesondere im Hinblick auf die prognostizierte negative Bevölkerungsentwicklung – die räumliche Konzentration des zentralen Versorgungsbereiches auf das Einkaufszentrum.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurden Entwicklungschancen für den Einzelhandel eingeschätzt und Handlungsempfehlungen zu Verkaufsflächenpotentialen und deren Verteilung gegeben. Hierbei wurde auch die beabsichtigte Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters auf rund 1.000 m² Verkaufsfläche untersucht.

Das beabsichtigte Erweiterungsvorhaben befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Stadtteilzentrum Am Zepziger Weg“, womit eine generelle Zulässigkeit im Sinne des Einzelhandelskonzeptes gegeben ist.

Nach gutachterlicher Einschätzung kann das Vorhaben vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche insgesamt und des Zepziger Weges im Speziellen beitragen.

5. Planungsziele

Anlass der Planänderung ist die Absicht, den mittleren, als Passage gestalteten Teil des Stadtteilzentrums umzuorganisieren, hierbei sind auch Verlagerungen und Größenveränderungen ansässiger Einzelhandelsbetriebe beabsichtigt, insbesondere die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters *Aldi* auf rund 1.000 m² Verkaufsfläche.

Die Veränderungsabsichten wurden im Rahmen der zuletzt erfolgten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (Kap. 4.5) untersucht und bewertet. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die neuerlichen Perspektiven des Einzelhandelskonzeptes als Planinhalte des Bebauungsplanes rechtsverbindlich umgesetzt werden. Aus Sicht des Einzelhandelskonzeptes kann dies zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere des Stadtteilzentrums beitragen.

6. Planinhalte

Zum besseren Verständnis der Planbegründung werden die Planinhalte des Bebauungsplanes sinngemäß *in kursivem Schriftstil* wiedergegeben, jeweils anschließend wird der Planinhalt begründet.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes sind als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum und großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO“ festgesetzt.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sowie Einkaufszentren als entweder einheitlich geplante oder aus anderen Gründen entstandene räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe, die zumeist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben auftreten, sind außer in Kerngebieten nur in eigens festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Aufgrund ihrer möglichen (schädlichen) Auswirkungen in Hinblick auf Lärm, den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt sind diese Betriebe einem solchen Sonderregime unterworfen. Damit sollen prinzipiell derartige Einzelhandelsbetriebe außer in geplanten und faktischen Kerngebieten (z.B. Innenstädte) nur in nach städtebaulichen Gesichtspunkten geplanten Gebieten, bei denen im Planverfahren Nutzungskonflikte erörtert und verschiedenste Interessen und Ansprüche ausführlich gegeneinander abgewogen wurden, entstehen.

Die Standortwahl dieses Sondergebietes geschah auf der Grundlage des wiederholt aktualisierten Einzelhandelskonzeptes, das neben Lage des Plangebietes an verschiedene Wohngebiete angrenzend die Begründung für die Festsetzung als Sondergebiet für ein Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe liefert.

Das dem damaligen VE-Plan zugrundeliegende Einzelhandelsgutachten benannte Größenordnung der Verkaufsflächen und Sortimente, die sich im Festsetzungskatalog des VE-Planes widerspiegelten. Hiernach entstanden die am Standort ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe als einheitlich geplantes und gebautes Einkaufszentrum.

Mit dem Bebauungsplan sollte dem Plangebiet im Gegensatz zu den Festsetzungen des damaligen VE-Planes eine gewisse Flexibilität eingeräumt werden, indem zumeist anstatt konkreter Einzelhandelsbetriebe nunmehr Flächenpools festgesetzt werden, die es ermöglichen, im Rahmen des jeweiligen Flächenpools Vorhaben variabel zu gestalten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die seinerzeit festgesetzten Flächenpools aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Rechtsprechung nunmehr mittels Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen, d.h. einer Verhältniszahl aus höchstzulässiger Verkaufsfläche und zugehöriger Baugrundstücksfläche, reglementiert. Lediglich für den ansässigen Lebensmittelverbrauchermarkt werden konkrete Verkaufsflächenobergrenzen an einen Einzelhandelsbetrieb gebunden.

In einem Bebauungsplan, der ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festsetzt, darf die Gemeinde nach Quadratmetergrenzen bestimmte Regelungen über die höchstzulässige Verkaufsfläche treffen. Dabei kann sie die im Sondergebiet maximal zulässige Verkaufsfläche ohne Bindung an vorgegebene Anlagetypen selbst bestimmen¹.

Der Gemeinde ist jedoch nicht gestattet, durch eine betriebsunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für alle im Sondergebiet ansässigen oder zulässigen Einzelhandelsbetriebe das System der vorhabenbezogenen Typisierung zu verlassen, auf dem die Vorschriften der Baunutzungsverordnung zur Art der baulichen Nutzung beruhen. Eine vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen ist der Baunutzungsverordnung grundsätzlich fremd².

Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf das Sondergebiet insgesamt bezogen ist, öffnet das Tor für sogenannte „Windhundrennen“ potentieller Investoren und Bauantragsteller und schließt die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. Dieses Ergebnis widerspricht dem der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugrunde liegenden Regelungsansatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Grunde jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung in Betracht kommen können soll³.

Der Gemeinde ist allerdings dem Urteil zufolge die Möglichkeit eröffnet, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl festgelegt wird, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll.

Die in den textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung gewählten Verhältniszahlen (Verkaufsflächenzahlen) setzen die Obergrenze für die zulässige Gesamtverkaufsfläche ins Verhältnis zur Größe des jeweiligen Baugrundstücks.

Die Definition der Verkaufsfläche versteht nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes⁴ unter Verkaufsfläche den Teil der Geschäftsfläche, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge); Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereichs sollen dagegen nicht den Verkaufsflächen zugerechnet werden.

Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum

¹ Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 27.04.1990, Az. 4 C 36.87, Leitsatz

² Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 03.04.2008, Az. 4 CN 3.07, Randnummer 16

³ a.a.O., Randnummer 17

⁴ Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 27.04.1990, Az. 4 C 36.87, Randnummer 26

Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzubeziehen⁵. Zur Verkaufsfläche sind im Übrigen auch diejenigen Bereiche innerhalb eines Selbstbedienungsladens zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt⁶.

Das Plangebiet ist in drei Sondergebiete gegliedert, die auch vorort als verschiedene Gebäudekomplexe offensichtlich sind, da sie durch eine Stellplatzanlage bzw. eine Straße voneinander getrennt sind.

In dem Sondergebiet SO 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in der Summe bis zu 7.920 m² Verkaufsfläche zulässig.

Nach den Erhebungen des Einzelhandelskonzeptes 2017 besitzt der ansässige Baumarkt eine Verkaufsfläche von rund 7.000 m². Nach dem vorherigen Einzelhandelskonzept 2006 wurden noch ca. 7.900 m² Verkaufsfläche erhoben. Die mittels einer Verhältniszahl aus Verkaufsfläche und Baugrundstücksfläche festgesetzte Gesamtverkaufsfläche entspricht damit annähernd dem damaligen Bestand. Im Ursprungsbebauungsplan waren 8.000 m² zulässige Gesamtverkaufsfläche festgesetzt.

Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente wurden im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bernburg (Saale) ortsspezifisch ermittelt und sind im Konzept wie auch der Festsetzung durch abschließende Aufzählung bestimmt.

Im Sondergebiet SO 1 sind ein oder mehrere Einzelhandelsbetriebe bis zu der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche zulässig. Veränderungen an baulichen Anlagen und Nutzungen können damit im Rahmen der zulässigen Sortimente und Größenordnungen flexibel gehandhabt werden. Damit ist den Steuerungsgrundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entsprochen, nachdem Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen, also auch dem Stadtteilzentrum „Südost“, sowie am Sonderstandort „An der Kalistraße“ zugelassen werden sollen. Eine Verkaufsflächenerweiterung ist mit der Bebauungsplanänderung nicht verbunden.

Branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente sind auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Handelsbetrieb zulässig.

Die Zulässigkeit von branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimenten dient der Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit, ohne dass hierdurch Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten wären.

Als Randsortiment kommen allerdings nur solche Waren in Betracht, die zu einem spezifischen Hauptsortiment lediglich hinzutreten und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichern, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Hauptsortiments haben. Jedenfalls muss das Angebot des Randsorti-

⁵ Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 24.11.2005, Az. 4 C 10.04, Leitsatz 2

⁶ a.a.O., Randnummer 28

ments dem Hauptsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Die Festsetzung entspricht den Steuerungsgrundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bernburg (Saale).

Darüber hinaus sind im Sondergebiet SO 1 sonstige nicht wesentlich störende Gewerbegebiete sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die Zulässigkeit dieser Nutzungen geschieht in Anlehnung an die in Kerngebieten zulässigen Nutzungen und ermöglicht eine größere Bandbreite der Grundstücksnutzung, sofern eine Einzelhandelsnutzung nicht bzw. nicht mehr wahrgenommen werden soll.

Nicht zulässig, weil nicht aufgeführt, sind danach allerdings Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern sowie Wohnungen.

Tankstellen werden hinsichtlich ihrer Auswirkungen, Wohnungen hinsichtlich ihrer Schutzansprüche als nicht problemlos integrierbar eingeschätzt; die übrigen nicht zulässigen Nutzungen würden bei deren Zulässigkeit den Charakter des SO 1 in Richtung eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums verändern, was für diesen Teil städtebaulich nicht beabsichtigt ist.

Im Sondergebiet SO 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Summe bis zu 1.480 m² Verkaufsfläche zulässig. Außerdem zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus zentrenrelevanten Sortimenten in der Summe bis zu 990 m² Verkaufsfläche zulässig.

Das Einzelhandelskonzept differenziert in seiner Beurteilung der Ortstypik der Sortimente die zentrenrelevanten Sortimente in nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente. Es spricht bei den letztgenannten von über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus zentrenrelevanten Sortimenten. Das heißt, auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente werden als zentrenrelevant eingestuft.

Hierauf bauen die Grundsätze und Empfehlungen für den Standort „Stadtteilzentrum „Am Zepziger Weg““ auf. Demnach soll der Angebotsschwerpunkt des Stadtteilzentrums weiterhin bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie einer Grundversorgung in ergänzenden Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe, d.h. bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten liegen.

Nach den Erhebungen des Einzelhandelskonzeptes 2017 sowie einer Bestandsaufnahme zu dieser Planung finden sich im Sondergebiet SO 2 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit insgesamt annähernd 1.000 m² Verkaufsfläche. Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten belegen ca. 750 m² Verkaufsfläche. Diese Betriebe sind allesamt nicht großflächig, d.h. ihre Verkaufsflächen sind kleiner als 800 m².

Mit der Absicht der Verkaufsflächenerweiterung des dort ansässigen Lebensmittelmarktes um ca. 300 m² summieren sich die Verkaufsflächen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf ca. 1.300 m².

Das Einzelhandelskonzept schätzt dazu ein, dass sich der Vorhabenstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ‚Stadtteilzentrum „Am Zepziger Weg“‘ befindet, das Vorhaben den Grundsätzen des Konzeptes entspricht und deshalb für die beabsichtigte Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes eine generelle Zulässigkeit in Sinne des Konzeptes gegeben ist.

Die beiden Flächenpools von ca. 1.480 m² bzw. 990 m² Verkaufsflächen ermöglichen neben der Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes sowohl gewisse kleinteilige Erweiterungen der ansässigen Nutzungen als auch Nutzungsänderungen im Rahmen der zulässigen Sortimente und Größenordnungen im Sinne des Einzelhandelskonzeptes. Im Ursprungsbebauungsplan waren jeweils 1.500 m² zulässige Gesamtverkaufsfläche festgesetzt.

Die mit dem Einzelhandelskonzept begründeten nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente sind durch abschließende Aufzählung bei der Festsetzung bestimmt.

Darüber hinaus sind im Sondergebiet SO 2 Einzelhandelsbetriebe nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in der Summe bis zu 990 m² Verkaufsfläche zulässig. Sie dürfen jeweils auf bis zu 10 % der genehmigten Gesamtverkaufsfläche branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente führen.

Der Bebauungsplan eröffnete bislang bereits die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in der Summe bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche, wobei je Betrieb 400 m² zulässig waren. Derartige Einzelhandelsbetriebe waren zum Zeitpunkt der Planerarbeitung und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2006 nicht vorhanden bzw. wurden anders beurteilt.

Die seit etlichen Jahren in dem Sondergebiet SO 2 ansässige Zoofachhandlung war nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2006 als nahversorgungsrelevant eingestuft und im Rahmen dieses Flächenpools zulässig. Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2017 wurde das Sortiment ‚Zoologische Artikel‘ nunmehr als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Nach den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes sind derartige Betriebe, sofern Sie nicht großflächig sind, zwar auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig. Dennoch ist zu prüfen, die derartige Betriebe an bestehenden Standorten konzentriert werden sollten. Dies wird mit der Zulässigkeit derartiger Betrieb im Stadtteilzentrum unterstützt.

Auch wenn die Zoofachhandlung derzeit die Schwelle der Großflächigkeit nicht überschreitet, besteht planungsrechtlich die Möglichkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe bis zu annähernd 1.000 m² Verkaufsfläche. Dies eröffnet dem Sondergebiet sowohl gewisse kleinteilige Erweiterungen der ansässigen Nutzungen als auch Nutzungsänderungen im Rahmen der zulässigen Sortimente und Größenordnungen im Sinne des Einzelhandelskonzeptes.

Zulässig sind zudem Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbegebiete, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnungen in Obergeschossen.

Die Zulässigkeit dieser Nutzungen geschieht in Anlehnung an die in Kerngebieten zulässigen Nutzungen und ermöglicht eine größere Bandbreite der Grundstücksnutzung, sofern eine Einzelhandelsnutzung nicht bzw. nicht mehr wahrgenommen werden soll.

Vergnügungsstätten, die infolge ihres Umfangs oder ihrer Zweckbestimmung auf keinen größeren Einzugsbereich ausgerichtet sind, sind als gegenüber den anderen Nutzungsmöglichkeiten verträglich anzusehen und demnach zulässig. Solche Vergnügungsstätten sind z.B. Tanzcafés oder Spielhallen bis etwa 100 m². Die Grenze zu kerngebietstypischen Vergnügungsstätten bedarf der Auslegung, ist aber durch obergerichtliche Rechtsprechung vorgezeichnet.

Zulässig ist ebenso die Wohnnutzung, die ursächlich der wirtschaftlichen Nutzung des städtebaulich erwünschten Obergeschosses dienen sollte und auch heute über den Bestandsschutz hinaus dauerhaft gesichert werden soll. Um dem Gebietsteil einen lückenlosen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im Erdgeschoss zu gewährleisten, sind Wohnungen nur in den Obergeschossen zulässig.

Tankstellen werden hinsichtlich ihrer Auswirkungen in Bezug auf den Verkehr als konfliktreich eingeschätzt und sind demzufolge nicht als zulässig aufgeführt.

Das Sondergebiet SO 3 ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in zwei Gebietsteile – 3.1 und 3.2 – gegliedert, obgleich es ein einheitlich geplantes, finanziertes, gebautes und verwaltetes Einkaufszentrum darstellt. Die Gliederung dient der Festsetzung unterschiedlicher Arten von Einzelhandelsbetrieben entsprechend den baulichen Gegebenheiten.

Im Teil 3.1 des Sondergebietes SO 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Summe bis 515 m² Verkaufsfläche sowie Einzelhandelsbetriebe mit über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus zentrenrelevanten Sortimenten in der Summe bis zu 515 m² Verkaufsfläche zulässig.

Nach den Erhebungen des Einzelhandelskonzeptes 2017 finden sich im Teil 3.1 des Sondergebietes SO 3 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit insgesamt ca. 200 m² Verkaufsfläche. Nach dem vorherigen Einzelhandelskonzept 2006 wurden mit der damals ansässigen Drogerie noch ca. 600 m² Verkaufsfläche erhoben. Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten finden sich auf ca. 470 m² Verkaufsfläche.

Die mittels einer Verhältniszahl aus Verkaufsfläche und Baugrundstücksfläche festgesetzten Gesamtverkaufsflächen eröffnen in dem Sondergebiet sowohl gewisse kleinteilige Erweiterungen der ansässigen Nutzungen als auch Nutzungsänderungen im Rahmen der zulässigen Sortimente und Größenordnungen im Sinne des Einzelhandelskonzeptes.

Die beiden Flächenpools von jeweils etwas über 500 m² ermöglichen sowohl gewisse Erweiterungen der ansässigen Nutzungen als auch Nutzungsänderungen im Rahmen der zulässigen Sortimente und Größenordnungen im Sinne des Einzelhandelskonzeptes. Im Ursprungsbebauungsplan waren für nahversorgungsrelevante Sortimente 1.000 m² zulässige Gesamtverkaufsfläche festgesetzt, für über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus zentrenrelevante Sortimente 500 m² Gesamtverkaufsfläche.

Darüber hinaus sind im Teilgebiet 3.1 des Sondergebietes SO 3 Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in der Summe bis zu 515 m² Verkaufsfläche zulässig.

Gegenwärtig gibt es keine derartigen Einzelhandelsbetriebe in dem Sondergebiet SO 3. Nach den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes sind derartige Betriebe, sofern Sie nicht großflächig sind, zwar auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig. Dennoch ist zu prüfen, die derartige Betriebe an bestehenden Standorten konzentriert werden sollten. Dies wird mit der weiterhin gegebenen Zulässigkeit derartiger Betriebe im Stadtteilzentrum unterstützt. Die Zulässigkeit ermöglicht zudem Nutzungsänderungen von Einzelhandelsflächen im Rahmen der zulässigen Sortimente und Größenordnungen im Sinne des Einzelhandelskonzeptes. Im Ursprungsbebauungsplan waren für nicht-zentrenrelevante Sortimente 1.000 m² zulässige Gesamtverkaufsfläche festgesetzt.

Zulässig sind zudem Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbegebiete, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnungen in Obergeschossen.

Die Zulässigkeit dieser Nutzungen geschieht in Anlehnung an die in Kerngebieten zulässigen Nutzungen und ermöglicht eine größere Bandbreite der Grundstücksnutzung, sofern eine Einzelhandelsnutzung nicht bzw. nicht mehr wahrgenommen werden soll.

Vergnügungsstätten, die infolge ihres Umfangs oder ihrer Zweckbestimmung auf keinen größeren Einzugsbereich ausgerichtet sind, sind als gegenüber den anderen Nutzungsmöglichkeiten verträglich anzusehen und demnach zulässig. Solche Vergnügungsstätten sind z.B. Tanzcafés oder Spielhallen bis etwa 100 m². Die Grenze zu kerngebietstypischen Vergnügungsstätten bedarf der Auslegung, ist aber durch obergerichtliche Rechtsprechung vorgezeichnet.

Zulässig ist ebenso die Wohnnutzung, die ursächlich der wirtschaftlichen Nutzung des städtebaulich erwünschten Obergeschosses dienen sollte und auch heute über den Bestandsschutz hinaus dauerhaft gesichert werden soll. Um dem Gebietsteil einen lückenlosen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im Erdgeschoss zu gewährleisten, sind Wohnungen nur in den Obergeschossen zulässig.

Tankstellen werden hinsichtlich ihrer Auswirkungen in Bezug auf den Verkehr als konfliktreich eingeschätzt und sind demzufolge nicht als zulässig aufgeführt.

Im Teilgebiet 3.2 des Sondergebietes SO 3 ist ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 3.300 m² zulässig.

Die auf einen einzelnen Einzelhandelsbetrieb bezogene Festsetzung soll den Bestand des ansässigen Lebensmittelverbrauchermarktes dauerhaft sichern. Das Abstellen auf die Betriebsform anstatt auch hier eine Liste zulässiger Sortimente festzusetzen, soll eine Umnutzung in andere zentrenrelevante Sortimente in dieser Größenordnung verhindern, beschreibt aber als unbestimmter und deshalb im Zuge der Auslegung zu bestimmender Rechtsbegriff zugleich die zulässigen Sortimente und Verkaufsflächenanteile. Die zulässige Verkaufsfläche entspricht im Wesentlichen dem genehmigten Bestand dieses Marktes. Bereits im Ursprungsbebauungsplan waren für den Lebensmittelverbrauchermarkt 3.300 m² zulässige Verkaufsfläche festgesetzt.

Zwar ist es der Gemeinde nicht gestattet, durch eine betriebsunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für alle im Sondergebiet ansässigen oder zulässigen Einzelhandelsbetriebe das System der vorhabenbezogenen Typisierung zu verlassen, auf dem die Vorschriften der Baunutzungsverordnung zur Art der baulichen Nutzung beruhen⁷. Eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung kann als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nur dann ausnahmsweise auf § 11 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 1 BauNVO gestützt werden, wenn in dem in Rede stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist; denn dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch⁸.

Die Verkaufsflächenbegrenzung bezieht sich auf das gesamte Teilgebiet 3.2 des Sondergebietes SO 3 und ist somit gebietsbezogen, sie ist zudem grundstücksbezogen.

Die Festsetzung für das Teilgebiet beschränkt die Nutzung des Grundstückes auf einen Einzelhandelsbetrieb vom Typus ‚Lebensmittelverbrauchermarkt‘, der zudem vor Ort bereits vorhanden ist. Die Errichtung weiterer Lebensmittelverbrauchermärkte auf dem maßgeblichen Grundstück ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die tatsächliche Situation vor Ort ausgeschlossen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Für die Sondergebiete ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze für Sondergebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Damit wird die wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke gegenüber dem möglichen Flächenverhältnis aus der BauNVO nicht eingeschränkt.

Der gegenwärtige Bestand überschreitet diese Obergrenze teilweise auf bis zu 0,92. Der Bestandsschutz ist durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt. Lediglich im Zusammenhang mit einer Erweiterung, Umnutzung oder Erneuerung von Vorhaben wird die festgesetzte Obergrenze maßgebend. Durch eine zulässige Mehrgeschossigkeit der baulichen Anlagen wird ermöglicht, dass an dem sehr stark versiegelten Standort der Grad der Flächenversiegelung zurückgenommen werden kann, ohne die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Grundstücke einzuschränken.

⁷ Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 03.04.2008, Az. 4 CN 3.07, Randnummer 16

⁸ Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 09.02.2011, Az. 4 BN 43.10, Leitsatz

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die beiden Teilbereiche 3.1 und 3.2 des Sondergebietes SO 3 als eine Einheit anzusehen.

Zahl der Vollgeschosse

Für die Sondergebiete wird eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt.

Mit einer zweigeschossigen Bebauung werden Erweiterungen von baulichen Anlagen ermöglicht, ohne dass diese eine größere horizontale Ausdehnung annehmen müssen. Aufgrund der Beschränkung von Verkaufsflächen wird jedoch eine erhebliche Ausweitung der Einzelhandelnutzungen, die sich auf das Einzelhandels- und Zentrengefüge auswirken könnte, vermieden. Mit der Zweigeschossigkeit werden aber auch Parkbauten auf den Stellplatzflächen möglich. Die Festsetzung von Geschosshöhen dient zudem mittelbar der Höhenbegrenzung, ohne hier eine konkrete Höhe festsetzen zu müssen, da eine gewisse Variabilität die angrenzenden gewerblichen und öffentlichen Nutzungen nicht beeinträchtigt.

6.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen zur Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt Baugrenzen fest, die den überwiegenden Teil der Sondergebiete zur überbaubaren Grundstücksfläche machen. Diese großräumige Abgrenzung erlaubt eine vielseitige Anordnung von Gebäuden. Das Maß der Überbaubarkeit ist durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt bzw. begrenzt.

Lediglich entlang des Zepziger Weges sowie entlang der Geltungsbereichsgrenzen tritt die Baugrenze hinter die Grundstücksgrenzen zurück. Entlang des Zepziger Weges soll so der Straßenraum großzügiger gefasst werden und die mögliche zweigeschossige Bebauung das Raumempfinden nicht beeinträchtigen. Zudem ist die Übersichtlichkeit der Zufahrten besser gewährleistet. Entlang der nördlichen, südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenzen wird das Ausmaß der bestehenden Bebauung als Baugrenze aufgenommen. Im Süden erfolgt gegenwärtig auch die Anlieferung des Lebensmittelverbrauchermarktes, weshalb hier ein Korridor von der Bebauung freigehalten wird.

Der Verlauf der Baugrenzen zu einer komplett umschlossenen überbaubaren Grundstücksfläche wird durch den Eichenweg unterbrochen, hier gelten nur die Abstandsvorschriften der Bauordnung bzw. aufgrund der nachrichtlichen Übernahme einer Gashochdruckleitung ein von Bebauung freizuhaltender Schutzbereich am Eichenweg.

6.4. Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung von Straßenverkehrsflächen

Als öffentliche Straßenverkehrsflächen werden die im Bestandsverzeichnis für Straßen, Wege und Plätze der Stadt Bernburg (Saale) eingetragenen Straßenzüge des Zepziger Weges und des Eichenweges festgesetzt. Eine Straßenraumaufteilung nimmt der Bebauungsplan nicht vor.

6.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächenbefestigung

Die Befestigung der Stellplätze ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

Nach der Festsetzung dürfen Flächen für Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 ausgeführt werden. Der Abflussbeiwert stellt das Verhältnis zwischen der Niederschlagsabflussmenge und Niederschlagsmenge dar.

Die Festsetzung, Stellplatzflächen nicht vollständig zu versiegeln, dient dem Boden- und Wasserschutz, da so die Bodenfunktionen und die Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers eher erhalten werden. Letztlich wird eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch erhebliche Bodenversiegelungen vermindert. Dieses Anliegen spiegelt sich in den Grundsätzen der Bauleitplanung wieder, nach denen gemäß § 1a Abs. 1 BauGB u.a. Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Die Verwendung eines Abflussbeiwertes nach DIN 1986, Teil 100, gewährleistet hierbei die Einhaltung des Zieles einer wasserdurchlässigen Befestigung, ohne dabei konkrete Belagsarten vorzuschreiben. Um einen Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zu gewährleisten, sind Befestigungen beispielsweise als Pflasterdecken mit mindestens 15 % Fugenteil möglich.

Zufahrten zu den Stellplätzen sind von der Festsetzung nicht betroffen. Möglichst ebene, und damit zumeist asphaltierte Flächen dienen dem Fahrkomfort der Kfz und insbesondere der Einkaufswagen.

6.6. Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen beinhalten nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gültigkeit besitzen und bei der Durchführung der Planung neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Anwendung kommen bzw. bei der Beurteilung von Baugesuchen innerhalb des Bebauungsplanes relevant sind.

Hauptversorgungsleitungen

Zeichnerische Darstellung einer Hauptversorgungsleitung mit Schutzbereich, textliche Erwähnung der rechtlichen Folgen

Die im Eichenweg liegende Gashochdruckleitung der Stadtwerke Bernburg GmbH wird als unterirdische Versorgungsleitung nachrichtlich übernommen.

Beiderseits der im Eichenweg liegenden Gashochdruckleitung besteht ein notwendiger Schutzabstand von 5,0 m. Innerhalb dieses Schutzkorridors ist die Errichtung und Erweiterung von Gebäuden nicht zulässig.

Bei Bauvorhaben ist die übernommene Leitung zu berücksichtigen. Die Bauausführung ist diesbezüglich mit dem Leitungsträger abzustimmen.

6.7. Hinweise

Altbergbau

Das Plangebiet liegt vollständig in einem Bereich, in dem von 1884 bis 1967 bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Die ehemalige Grube „Friedenshall“ baute Kali und Steinsalz im Tiefbau in Teufen von 353 m bis 480 m ab.

Großflächige Senkungen der Tagesoberfläche sind laut einem Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 04. Februar 2008 abgeklungen. Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb des Senkungsgebietes. Sonstige Angaben zu Bergschadensfragen, insbesondere zur Anpassungspflicht gemäß § 110 Bundesberggesetz (BBergG), liegen nicht vor.

Als Rechtsträger für die ehemalige Grube „Friedenshall“ fungierte die Kali und Salz GmbH (heute: esco european salt company GmbH & Co KG) in Bernburg, da deren Rechtsvorgänger, der Kali- und Steinsalzbetrieb „Saale“, zu DDR-Zeiten in treuhänderischer Verwaltung für die Solvay AG handelte. Solvay ist bei den Rückübertragungsverträgen zwar in das Eigentum an Liegenschaften wieder eingetreten, jedoch nicht auch ausdrücklich in die Rechtsnachfolge an Untertageeinrichtungen und Bergbaubetrieben. Spätestens mit der Rückübertragung der Liegenschaften sah die Kali und Salz GmbH keine rechtliche Veranlassung mehr, die Belange des Bergwerks weiter treuhänderisch wahrzunehmen. Im Jahr 1996 wurde eine rechtliche Prüfung durch die damalige MABV (Mittelbehördliche Arbeitsgruppe der Bergverwaltung des Landes Sachsen-Anhalt - Außenstelle des Bergamtes Halle/Staßfurt) vorgenommen. Diese Prüfung ergab, dass das Bergamt Halle nicht weiter zur Klärung der Rechtsnachfolge beitragen kann, weil die ehemalige Grube nicht der Bergaufsicht unterliegt. Eine entsprechende Zuständigkeit der Bergbehörde bestehe nicht mehr. Das Unternehmen esco GmbH & Co KG betrachtet sich nicht als Rechtsnachfolger der ehemaligen Grube „Friedenshall“ und erteilt deshalb keine Auskünfte zu Bergschadensfragen einschließlich einer möglichen Anpassungspflicht.

Archäologische Funde

Sollten während der Bauarbeiten archäologische oder bauarchäologische Funde freigelegt werden, so sind die Bauarbeiten sofort zu unterbrechen und umgehend die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Lärmschutz

Im Zusammenhang mit der vormals beabsichtigten Errichtung eines zweigeschossigen Parkdecks westlich des Lebensmittelverbrauchermarktes (Sondergebiet SO 3) wurde eine Schallimmissionsprognose durchgeführt. Unter Annahme von 160 Stellplätzen je Geschoss kommt diese zu dem Ergebnis, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) eingehalten werden.

Kampfmittel

Nach Aussage des Salzlandkreises (Schreiben vom 01.08.2018) sind in Hinblick auf die zur Verfügung stehenden Daten (Kampfmittelbelastungskarte Stand 2018) in dem Plangebiet keine kampfmittelbelasteten Flächen gekennzeichnet.

Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Hierzu wird auf die Vorschriften der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) verwiesen, insbesondere auf die Melde- und Sicherungspflichten. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

7. Vorprüfung der Umweltverträglichkeit

Für die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) hat eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 zum BauGB zu erfolgen. Im Ergebnis dieser Prüfung muss die Einschätzung erlangt werden, dass die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls soll festgestellt werden, ob die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die Vorprüfung wird anhand der Kriterien in Anlage 2 BauGB durchgeführt.

7.1. Merkmale des Bebauungsplanes

Ausmaß der Rahmensetzung

Nach Nr. 1.1 der Anlage 2 zum BauGB ist ein Kriterium das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) setzt. Nach § 35 Abs. 3 UVPG setzen Pläne einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen enthalten. Zu solchen Vorhaben zählen die in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben sowie die Vorhaben, die nach Landesrecht (UVPG LSA) einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung des Einzelfalls bedürfen. Eine Festlegung zu solchen Vorhaben enthält der Bebauungsplan nicht.

Zwar ist zunächst der Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr nach Nr. 18.6.1 der Anlage 1 zum UVPG UVP-pflichtig. Derartige Vorhaben werden mit der Planänderung jedoch nicht im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, sondern im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB begründet.

Darüber hinaus ist nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG für den Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 zum UVPG genannten Art, soweit der

jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen. Im Sinne der Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG handelt es sich bei dem Gebiet des Bebauungsplanes um ein sonstiges Gebiet. Der Schwellenwert für die Vorprüfung für den Bau eines Einkaufszentrums liegt nach Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG bei einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m². Dieser Schwellenwert wird allerdings durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erst überschritten, weil die im Plangebiet bereits vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe diesen Schwellenwert bereits längst überschritten haben. Mit der Planänderung soll es lediglich eine veränderte Steuerung der Größenordnungen und Sortimente von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der bislang zulässigen Gesamtverkaufsfläche geben.

Beeinflussung anderer Pläne oder Programme durch den Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes östlich des Zepziger Weges beiderseits der Einmündung des Eichenweges als „Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe“ dar. Das bislang in dem Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO“ entspricht dieser Zweckbestimmung. Die beabsichtigte Planänderung soll die Sondergebietsfestsetzung samt ihrer Zweckbestimmung beibehalten.

Westlich grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54 „Serumwerk“ an, der ein Industrie- und ein Gewerbegebiet festsetzt. Östlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 1/98 „Am Zepziger Wege“ an, der Allgemeine Wohngebiete festsetzt, der mittelbar angrenzende Bebauungsplan Nr. 5/92 „Wohnbaufläche östlich Albert-Schweitzer-Ring“ setzt ebenso Allgemeine Wohngebiete fest.

Durch die beabsichtigte Planänderung sollen Größenordnungen und Sortimente von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der bislang zulässigen Gesamtverkaufsfläche gesteuert und neu festgesetzt werden. Auswirkungen gegenüber benachbarten Bebauungsplänen bzw. deren schutzwürdigen Nutzungen sind daraus nicht zu erwarten.

Der Stadt Bernburg (Saale) sind zudem keine weiteren Pläne oder Programme bekannt, die mit der Änderung des Bebauungsplanes beeinflusst werden könnten. Mit einer Beeinflussung anderer Pläne oder Programme durch die Bebauungsplanänderung ist damit nicht zu rechnen.

Nachhaltige Entwicklung

Die nachhaltige Entwicklung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes gefördert, weil der Bebauungsplan der Umnutzung von Flächen dient. Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt bereits innerhalb des Siedlungsbereiches. Infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen wird der Bebauungsplan geändert. Der Bebauungsplan dient auch einer nachhaltigen Entwicklung, weil seine Änderung die weitere bauliche Nutzung des Plangebietes unterstützt.

Umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dieses Verfahren ist ausgeschlossen, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (siehe hierzu auch das Merkmal „Beeinflussung anderer Pläne oder Programme“). Außerdem ist dieses Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter, der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen.

Nach den beabsichtigten Festsetzungen der Planänderung zur Art der baulichen Nutzung sind in den Sondergebieten keine Betriebe oder Anlagen zu erwarten, die das Wohnen wesentlich stören. Insbesondere können Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 Störfallverordnung (12. BImSchV) ausgeschlossen werden.

Die Grundstücke sind den Bebauungsplanfestsetzungen entsprechend bereits bebaut. Die Planänderung dient lediglich Umstrukturierungen innerhalb der vorhandenen Bebauung im Rahmen der bereits zulässigen Gesamtverkaufsflächen.

Auch sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Vorkommen streng geschützter Arten bekannt, denen eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes drohen könnte. Deshalb sind durch die Planänderung keine relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogenen Probleme zu erwarten.

Umweltvorschriften

Aus den bereits unter dem Merkmal „Umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme“ genannten Gründen ist die Änderung des Bebauungsplanes für die Durchführung europäischer Umweltvorschriften nicht von Bedeutung. Nach nationalen Umweltvorschriften zu schützende Gebiete werden durch die Planänderung nicht berührt. Vorkommen von nach nationalen oder europäischen Rechtsvorschriften besonders oder streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder dessen Einwirkungsbereich sind nicht bekannt.

7.2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Die möglichen Auswirkungen der Planänderung beziehen sich auf die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Der Bebauungsplan wird für ein bereits nach seinen Festsetzungen bebauten Gebiet geändert. Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes waren die Bodenversiegelungen bereits vorher zulässig. Angesichts der festgesetzten Grundflächenzahl sind keine zusätzlichen Bodenversiegelungen zu erwarten. Auf der Grundlage der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist mit keinem Auftreten von erheblich beeinflussenden Auswirkungen auf die Schutzgüter im Plangebiet oder dessen Umgebung zu rechnen.

Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Kumulative Auswirkungen können durch Vorhaben, Pläne oder Programme entstehen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. In der näheren Umgebung des Bebauungsplanes existieren die Bebauungspläne Nr. 54 „Serumwerk“, Nr. 1/98 „Am Zepziger Wege“ und Nr. 5/92 „Wohnbaufläche östlich Albert-Schweitzer-Ring“.

Das Aufstellungsverfahren für diese Planänderung steht in keinem zeitlichen Zusammenhang mit den benachbarten Bebauungsplänen, die allesamt des längeren rechtskräftig sind.

Aufgrund der räumlichen Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der hieraus resultierenden Entfernung zu Nachbarstaaten können grenzüberschreitende Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit sind durch die Planänderung nicht zu erwarten. In ihrem Geltungsbereich sind keine Nutzungen vorhanden oder zulässig, die zum Beispiel bei Unfällen zu entsprechenden Risiken führen können.

Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Durch die mit der Planänderung beabsichtigten zulässigen Nutzungsarten sind keine Umweltauswirkungen mit einer größeren räumlichen Ausdehnung zu erwarten.

Bedeutung und Sensibilität voraussichtlich betroffener Gebiete

Der Geltungsbereich der Planänderung ist im Hinblick auf deren Bedeutung für die Umwelt von geringer Bedeutung. Insbesondere ist er bereits weitgehend überbaut. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen oder anderen Schutzgebieten. Es wird deshalb von einer geringen Bedeutung und Empfindlichkeit des Geltungsbereiches ausgegangen.

Gebiete

Natura 2000-Gebiete

Die Natura 2000-Gebiete umfassen die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie die Vogelschutzgebiete, die gemeinsam das Netz Natura 2000 schaffen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt weder innerhalb eines Natura 2000-Gebietes noch in der Nähe eines Natura 2000-Gebietes. Die dem Geltungsbereich der Planänderung nächstgelegenen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder Plötzkau“ und „Nienburger Auwald-Mosaik“ befinden sich westlich bzw. nordöstlich dieses Geltungsbereiches in einer Entfernung von ungefähr 2,5 km. In Hinblick auf die Entfernung des Plangebietes zu dem Natura 2000-Gebiet sowie die zulässigen Artenbaulicher Nutzungen ist mit keiner Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete zu rechnen.

Naturschutzgebiete

Der Geltungsbereich der Planänderung liegt weder innerhalb noch in der Nähe eines Naturschutzgebietes.

Nationalparke

Der Geltungsbereich der Planänderung liegt weder innerhalb noch in der Nähe eines Nationalparks.

Biosphärenreservat

Der Geltungsbereich der Planänderung liegt weder innerhalb noch in der Nähe eines Biosphärenreservats. Das Biosphärenreservat „Mittelelbe“ weist eine Entfernung von ca. 13 km zum Plangebiet auf.

Landschaftsschutzgebiet

Nur in der weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich Landschaftsschutzgebiete. In östliche Richtung auf ca. 1 km Entfernung erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Fuhneau“. Das Landschaftsschutzgebiet „Saale“ liegt ca. 2 km westlich vom Plangebiet. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den beiden Landschaftsschutzgebieten sowie die zulässigen Arten der Nutzung ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete zu rechnen.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich der Planänderung befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope, die durch den Bebauungsplan zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden könnten.

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Wasserschutzgebiets oder eines Heilquellenschutzgebiets noch in deren unmittelbarer Nähe. Das Überschwemmungsgebiet für die Saale westlich des Plangebietes reicht ebenfalls nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Gebiete mit bereits überschrittenen Umweltqualitätsnormen

Ob sich in dem von Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes betroffenen Gebiet Gebiete befinden, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, kann nur anhand allgemein zugänglicher Messergebnisse beurteilt werden. Aus der Messstation Bernburg des Luftüberwachungs- und Informationssystems Sachsen-Anhalt (LÜSA) liegen für eine Reihe von Schadstoffen qualifizierte Messergebnisse vor, die im Immissionschutzbericht 2016 des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt veröffentlicht wurden. Soweit Messergebnisse für die Station Bernburg verfügbar sind, werden die festgelegten Immissionsrichtwerte im Jahr 2016 nicht überschritten.

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte

Ein weiteres Merkmal der möglichen Auswirkungen in Bezug auf Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG). Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind die durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) bundesweit definierten Verdichtungsräume oder die in den Raumordnungsplänen landesweit bzw. regional ausgewiesenen Verdichtungsräume. Der Geltungsbereich liegt nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (siehe Kapitel 3.1) nicht innerhalb eines Verdichtungsraums, jedoch innerhalb des Mittelzentrums Bernburg als Zentralem Ort.

Zentrale Orte sind Gebiete mit in der Regel hoher Bevölkerungsdichte und insofern besonders schutzwürdigen Gebiete. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den zulässigen Arten der baulichen Nutzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bevölkerung und die Gesundheit des Menschen zu erwarten.

Kulturdenkmale

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Bernburg (Saale) befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, wie Baudenkmale, Denkmalbereiche, archäologische Kulturdenkmale oder archäologische Flächendenkmale.

7.3. Einschätzung

Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 BauGB wird die Einschätzung erlangt, dass die Planänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Mit Schreiben vom 22.02.2018 hat der Salzlandkreis mitgeteilt, dass seitens des Fachdienstes Umwelt und Natur keine Einwände zu der Vorprüfung bestehen, dass nach überschlägiger Prüfung der Einschätzung der Stadt Bernburg (Saale) gefolgt wird und die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung demnach nicht erforderlich ist.

8. Eingriffsregelung

Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Grundlage für die bereits zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59. Durch die lediglich vorgenommenen Änderungen hinsichtlich der zulässigen Größen und Sortimente der Einzelhandelsbetriebe sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Ein Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich und beabsichtigt.

9.2. Entschädigung

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

9.3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches ist über den Zepziger Weg und den Eichenweg gewährleistet. Die Anlage zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

10. Wesentliche Auswirkungen

10.1. Umwelt

Nennenswerte Veränderungen des Umweltzustandes durch die Planung konnten nicht festgestellt werden. Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung sind in dem Kapitel 7.2 dargelegt.

10.2. Städtebauliche Entwicklung

Mit der Planänderung verbunden sind veränderte Größenordnungen und Sortimente von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der bislang zulässigen Gesamtverkaufsfläche.

Die Planänderung kann zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche insgesamt und des Stadtteilzentrums „Am Zepziger Wege“ im Speziellen beitragen.

10.3. Verkehr

Veränderungen hinsichtlich des Verkehrs sind nicht zu erwarten.

10.4. Städtischer Haushalt

Der Stadt Bernburg (Saale) entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine unmittelbaren Kosten. Die Planung wird durch die Verwaltung selbst erarbeitet.

11. Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße
Sondergebiet SO 1	18.416 m ²
Sondergebiet SO 2	9.883 m ²
Sondergebiet SO 3, Teilgebiet 3.1	5.153 m ²
Sondergebiet SO 3, Teilgebiet 3.2	12.595 m ²
Straßenverkehrsflächen	7.663 m ²
Gesamt	53.710 m ²

12. Literatur

Planungen der Stadt Bernburg (Saale)

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

Junker + Kruse Stadtforschung Planung (2017): Einzelhandelskonzept für die Stadt Bernburg (Saale), Fortschreibung, Dortmund

Ausgewählte Rechts- und Planungsvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 11. März 2011 (GVBl. Nr. 6/2011, S.160)

Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG) vom 23. April 2015 (GVBl. S. 170), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Beschluss vom 07. Oktober 2005, Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Köthen

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 1. Entwurf, Beschluss vom 02. Juni 2016, Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, Magdeburg