

GEMEINSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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



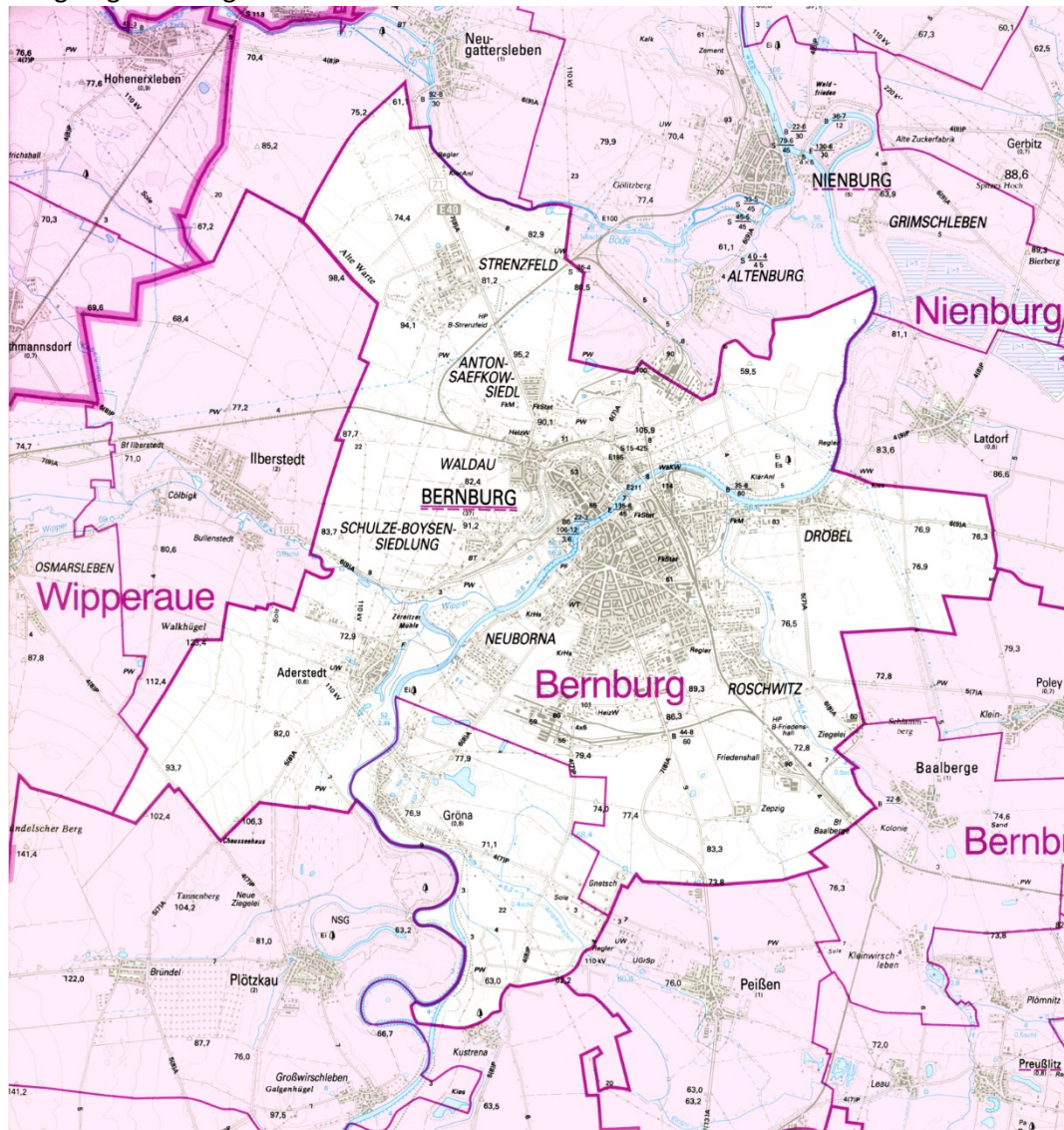
7. Änderung

Kennwort: „Sonderbaufläche Einzelhandel an der Gröbziger Straße“

BEGRÜNDUNG

Endgültige Fassung

Stand: 18. Februar 2019



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



Inhalt

Inhalt.....	2
1. Planungsanlass.....	4
2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4
3. Planungsvorgaben	6
3.1. Landesentwicklungsplan	7
3.2. Regionaler Entwicklungsplan	8
3.3. Landschaftsplan	9
3.4. Einzelhandelskonzept	10
4. Planungsziele	10
5. Planinhalte	11
5.1. Sonderbaufläche „Einzelhandel“	11
5.2. Wohnbaufläche.....	11
5.3. Gemischte Baufläche	11
6. Umweltbericht.....	12
6.1. Einleitung	12
6.1.1. Ziele und Inhalt der Planung.....	12
6.1.2. Fachziele des Umweltschutzes	12
6.2. Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen	13
6.2.1. Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung .	13
6.2.2. Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung.....	14
6.2.3. Geplante Schutzmaßnahmen	15
6.2.4. Alternativen	15
6.2.5. Folgen von Katastrophen und Unfällen.....	15
6.3. Zusätzliche Angaben	15
6.3.1. Vorgehensweise	15
6.3.2. Überwachungsmaßnahmen	16
6.3.3. Zusammenfassung.....	16
6.3.4. Quellen	16
6.4. Verträglichkeit mit der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie	16
6.5. Eingriffsregelung	17
7. Maßnahmen zur Verwirklichung	17
7.1. Bodenordnung	17

7.2.	Entschädigung.....	17
7.3.	Erschließung.....	17
7.4.	Kampfmittelverdacht.....	17
8.	Wesentliche Auswirkungen.....	18
8.1.	Umwelt.....	18
8.2.	Städtebauliche Entwicklung.....	18
8.3.	Verkehr.....	18
8.4.	Städtischer Haushalt	18
9.	Flächenbilanz	18
10.	Literatur	19

1. Planungsanlass

Ein Vorhabenträger plant, an dem Einzelhandelsstandort ‚Holzhof‘ an der Gröbziger Straße anstelle der beiden Lebensmitteldiscounter sowie des Holzfachhandels einen großflächigen Lebensmittelmarkt zu errichten. Der Holzfachhandel soll dafür an einen anderen Standort in Bernburg (Saale) verlagert werden.

Gegenwärtig existiert für das Gebiet kein Bebauungsplan. Vorhaben wurden in der Vergangenheit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt – wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist – und genehmigt.

Nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in eigens festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Einzelhandelsbetriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde oder anderer Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Derartige Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Vorhabens 1.200 m² überschreitet. Diese Regelvermutung ist widerleglich. Bei dem beabsichtigten Vorhaben ist jedoch davon auszugehen, dass derartige Auswirkungen vorliegen.

Deshalb soll im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Areal um den Einzelhandelsstandort an der Gröbziger Straße ein entsprechendes Sondergebiet festgesetzt werden. In dem Zusammenhang soll der Flächennutzungsplan durch seine 7. Änderung eine entsprechende Darstellung einer Sonderbaufläche erhalten. Die angrenzenden Plangebietsareale sollen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung dargestellt werden.

2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet der Kernstadt Bernburg. Es liegt zwischen der Gröbziger Straße und der Bahnanlage der *Deutschen Bahn AG* und dabei nördlich der Kleingartenanlage „Naturfreunde“; das Plangebiet wird im Norden durch das Betriebsgelände des Landmaschinenherstellers *Pöttinger Deutschland GmbH* begrenzt.

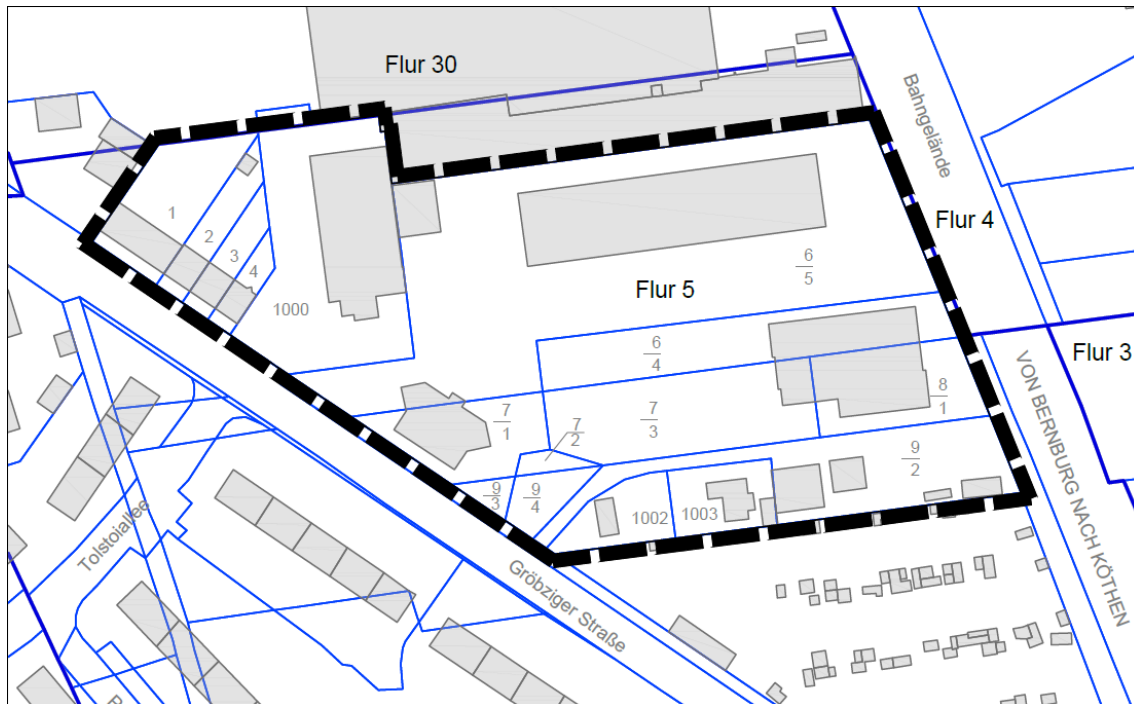


Abbildung 1: Räumliche Abgrenzung des Plangebietes der 7. Änderung

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

Im Geltungsbereich befinden sich somit die in dem Übersichtsplan umgrenzten Flurstücke 1 bis 4, 6/4, 6/5, 7/1, 7/2, 7/3, 8/1, 9/2, 9/3, 9/4, 1000, 1002 und 1003 der Flur 5 in der Gemarkung Bernburg.

Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich vier Wohnhäuser als Reihenhausbauung. Östlich angrenzend befindet sich ein gewerblich geprägtes Areal mit einem Holzfachhandel sowie zwei durch den Holzfachhandel räumlich getrennten Lebensmitteldiscountern. Im südlichen Teil des Plangebietes gibt es eine Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerblichen Ansiedlungen.

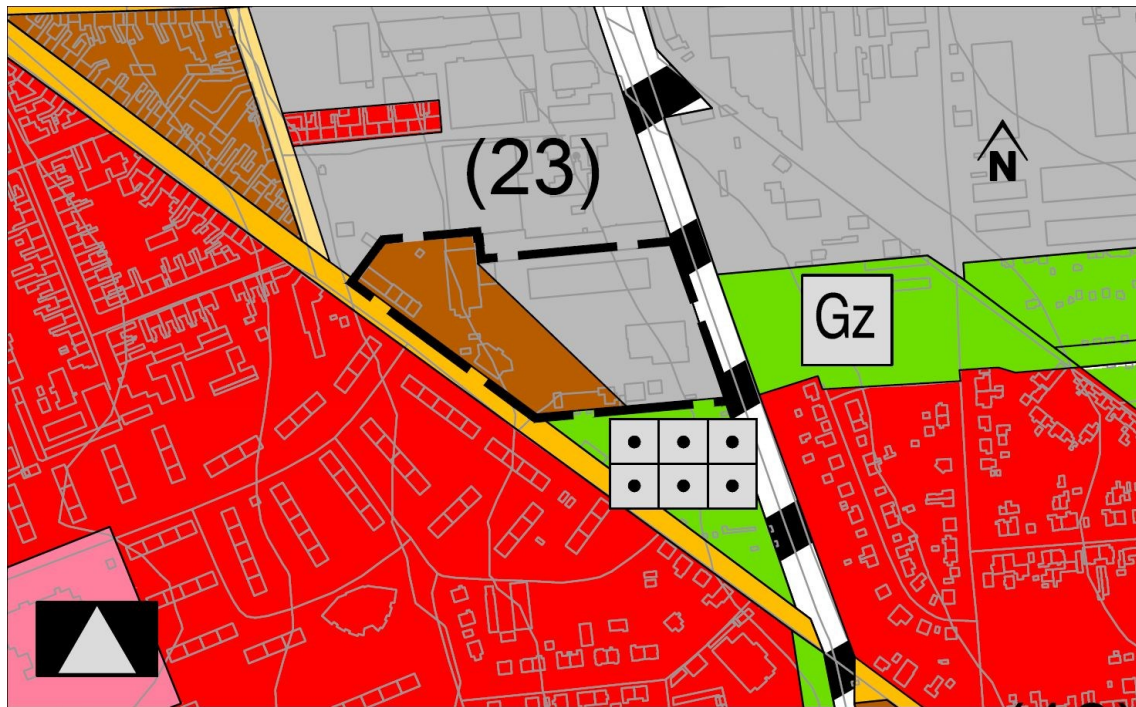


Abbildung 2: Auszug aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg
Darstellung auf der Grundlage von Geobasisinformationen der VuKV Sachsen-Anhalt
Mit Erlaubnis des Landesamtes f. Landesvermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt v. 06.03.2003
Erlaubnis-Nr.: LVermG/A/108/2003

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan ist der an der Gröbziger Straße befindliche westliche Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt, während der östliche Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

3. 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.

Der landesplanerischen Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt vom 27. Juli 2018 zufolge ist die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Ebenso stehen nach Einschätzung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, deren Schreiben vom 30. Juli 2018, die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung dem Vorhaben nicht entgegen.

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

3.1. 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 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 Orts 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 Orts 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.

Die Flächennutzungsplanänderung ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes 2010 vereinbar.

3.2. 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.

Das Vorhaben 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 02.06.2016 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 Entwurfs 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. Die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums kann der Festlegungskarte 2.1.2 entnommen werden. Das Mittelzentrum umfasst danach räumlich den Hauptort Bernburg.

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

3.3. 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.

3.4. 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.

Im Rahmen des zuletzt durch das Büro „Junker + Kruse Stadtforschung Planung“ erarbeiteten Einzelhandelskonzeptes, das am 22. Juni 2017 durch den Stadtrat als Leitlinie der künftigen städtebaulichen Entwicklung beschlossen wurde, wurden Entwicklungschancen für den Einzelhandel eingeschätzt und Handlungsempfehlungen zu Verkaufsflächenpotentialen und deren Verteilung gegeben.

In dem vorangegangenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2006) war der Standort der Einzelhandelsagglomeration an der Gröbziger Straße als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich mit dem Entwicklungsziel der Sicherung und teilweise Umstrukturierung des vorhandenen Grundversorgungsangebotes aufgenommen.

Da es in den folgenden Jahren nicht gelang, dieses Ziel umzusetzen und nach aktueller Rechtsprechung der Bereich in der Einschätzung des neuerlichen Einzelhandelskonzeptes nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich definiert wurde, wird der Standort nunmehr als solitärer Nahversorgungsstandort eingestuft.

Der Standort dient damit (auch) der fußläufigen Nahversorgung in integrierter Lage. Eine Sicherung der Nahversorgungsstandorte ist grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Nahversorgungsbetriebe – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – kann positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht.

4. Planungsziele

Ziel und Zweck dieser Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Änderung der Darstellung der Bauflächen für das gegenwärtig durch eine Einzelhandelsagglomeration genutzte Areal. Bislang stellt der Flächennutzungsplan gemischte und gewerbliche Bauflächen dar, vor diesem Hintergrund war in den vergangenen Jahren die Ansiedlung nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe möglich.

Die nunmehr beabsichtigte Entwicklung, anstelle der beiden Lebensmitteldiscounter sowie des Holzfachhandels einen großflächigen Lebensmittelmarkt zu errichten, bedarf der Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes in einem Bebauungsplan.

Für das Entwickeltsein des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan soll das Areal mit dieser Flächennutzungsplanänderung eine entsprechende Sonderbauflächendarstellung erhalten.

5. Planinhalte

Im Flächennutzungsplan ist nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Den voraussehbaren Bedürfnissen liegen Prognosen für einen voraussehbaren Zeitraum zugrunde.

5.1. Sonderbaufläche „Einzelhandel“

Die Grundstücke der derzeitigen Einzelhandelsagglomeration werden als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚nach § 11 Abs. 3 BauNVO‘ (Baunutzungsverordnung) dargestellt.

Hiernach ist ein Typus von großflächigen Einzelhandelsbetrieben definiert, nämlich solche, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Auswirkungen sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Einzelhandelsbetriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde oder anderer Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Mit dem Bebauungsplan, der im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung aufgestellt werden soll, wird damit ein entsprechendes Sondergebiet mit weitergehenden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ermöglicht.

5.2. Wohnbaufläche

Die mit Ausnahme eines Friseursalons ausschließlich Wohnzwecken dienenden Reihenhäuser an der Gröbziger Straße werden als Wohnbaufläche dargestellt. Mit dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, in dem die ausgeübten Nutzungen allgemein zulässig sind.

5.3. Gemischte Baufläche

Die im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindlichen Gebäude werden zu Wohnzwecken genutzt, sind aber auch Sitz zweier Handwerksbetriebe (Fliesenleger- sowie Dachdeckerbetrieb). In dem der Gröbziger Straße nächstgelegenen Gebäude befindet sich ein Hundesalon mit Verkauf von Tiernahrung. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsmischung aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen wird der Plangebietsteil als gemischte Baufläche dargestellt.

6. Umweltbericht

6.1. Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen (erheblichen) Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Umweltauswirkungen sind erheblich, wenn sie abwägungserheblich sind. Das können nur städtebaulich relevante Auswirkungen sein. Weiterhin sind nur die Auswirkungen abwägungserheblich, die überhaupt auf der jeweiligen Planungsebene erfasst werden können.

Der Inhalt und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgt bezogen auf die grundsätzlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan. Gegenstand der Prüfung ist, ob die beabsichtigten Flächendarstellungen mit Blick auf die umweltbezogenen Ziele zulässig sind und ob mögliche erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt durch geeignete Maßnahmen vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden können.

Der Untersuchungsumfang erstreckt sich grundsätzlich auf den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung, teilweise auch auf das nähere Umfeld. Die Inhalte orientieren sich an den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB. Für die Umweltprüfung werden die Bestandsaufnahmen und Bewertungen des Landschaftsplanes der Stadt Bernburg (Saale) sowie Erhebungen vor Ort genutzt, hieraus ergibt sich der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

6.1.1. Ziele und Inhalt der Planung

Ziel dieser Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Änderung der Darstellung der Bauflächen für das gegenwärtig durch eine Einzelhandelsagglomeration genutzte Areal. Bislang stellt der Flächennutzungsplan gemischte und gewerbliche Bauflächen dar, vor diesem Hintergrund war in den vergangenen Jahren die Ansiedlung nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe möglich.

Die nunmehr beabsichtigte Entwicklung, anstelle der beiden Lebensmitteldiscounter sowie des Holzfachhandels einen großflächigen Lebensmittelmarkt zu errichten, bedarf der Darstellung einer entsprechenden Sonderbaufläche, in deren Folge die weitere Zulässigkeit des Vorhabens durch einen Bebauungsplan bestimmt werden kann. Die übrigen Plangebietsteile sollen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Wohnbau- bzw. gemischte Baufläche dargestellt werden (vgl. auch Flächenbilanz unter Kapitel 9).

6.1.2. Fachziele des Umweltschutzes

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind in dem Plangebiet und in dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden.

Entsprechende Aussagen der Raumordnung sind in den Kapiteln 3.1 und 3.2 erwähnt, die des Landschaftsplanes in Kapitel 3.3.

6.2. Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen

6.2.1. Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Naturräumliche Schutzgüter

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und überwiegend versiegelt. Die Grundstücke der Wohnhäuser an der Gröbziger Straße haben einen wohngebietstypischen Überbauungsgrad, nicht bebaute Flächen sind begrünte Hausgärten. Die Grundstücke der Lebensmitteldiscounter und des Holzfachmarktes sind nahezu vollständig versiegelt. Lediglich ein Randstreifen zu den südlich angrenzenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden und kleinräumige Bereiche zu dem östlich angrenzenden Eisenbahngelände sind unversiegelt und mit strukturarmen Bewuchs bestanden. Die Grundstücke der südlich gelegenen Wohn- und Wirtschaftsgebäude haben einen geringen oder keinen Grünflächenanteil.

Der Boden kann demzufolge seine Funktionen als Lebensraum und -grundlage für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen nicht mehr wahrnehmen. Auch sind seine Funktionen innerhalb der Wasser- und Nährstoffkreisläufe weitestgehend zerstört. Hinsichtlich des Klimas und der Luft ist das Plangebiet erheblich vorbelastet. Der hohe Versiegelungsgrad führt zu starker Aufheizung am Tage und während der Nacht zu einer geringeren Abkühlung der Temperaturen. Der derzeitige Kfz-Kundenverkehr zu den ca. 125 Stellplätzen der Einzelhandelsagglomeration birgt (mutmaßlich) eine Vorbelastung hinsichtlich der Luftqualität. Messwerte für das Gebiet liegen nicht vor.

Das Plangebiet ist durch Gewerbe dienenden Zweckbauten geprägt, die sein Landschaftsbild bestimmen. In Randbereichen gibt es Wohngebäude, die straßenbegleitende Reihenhäuser prägen den Straßenraum.

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Die Lebensmitteldiscounter dienen der Nahversorgung der Bevölkerung. Das Areal wird zum Einkauf und damit lediglich für kurze Zeit aufgesucht. Es besitzt keine Erholungsfunktion. Beeinträchtigungen kann es durch den Kfz-Verkehr und seine Emissionen geben.

Die Gebäude im Westen dienen der Wohnnutzung, die im Süden gelegenen sowohl Wohn- als auch gewerblichen Nutzungen.

Kultur- und Sachgüter

Die Gebäude der derzeitigen Einzelhandelsagglomeration sind reine Zweckbauten und besitzen keine Schutzwürdigkeit aufgrund ihrer Ausprägung, Bauweise oder Konstruktion. Im Plangebiet stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz. Die westlich gelegenen straßenraumprägenden Wohngebäude an der Gröbziger Straße besitzen einen aus städtebaulicher Sicht höheren Sachwert. Den gleichen Wert haben die Gebäude im Süden des Plangebietes. Die prägen zwar nicht den Straßenraum, bilden aber den Übergang zwischen Kleingärten und gewerblicher Nutzung.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Würde die Flächennutzungsplanänderung unterbleiben, könnte kein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe ermöglicht und steuert.

Verkaufsflächenerweiterungen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe wären bis zu einem bestimmten Ausmaß möglich, soweit hierdurch keine Sondergebietspflicht entstünde.

Das Ausmaß der Grundstücksnutzung bliebe voraussichtlich unverändert.

6.2.2. Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Naturräumliche Schutzgüter

Mit der Flächennutzungsplanänderung zu einer Sonderbaufläche kann zur Ausgestaltung der Grundstücksflächen und ihrer Funktion als Lebensraum und -grundlage für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen auf dieser Planungsebene noch keine verlässliche Aussage getroffen werden. Ebenso nicht zu klimatischen Auswirkungen infolge der Planung. Erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund der Planung sind aufgrund der Vorprägung des Gebietes nicht zu erwarten.

Die übrigen Plangebietsteile erfahren mit der Flächennutzungsplanänderung keine Veränderung gegenüber dem Bestand, erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund der Planung sind dort damit auszuschließen.

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Mit der Umsetzung des beabsichtigten Vorhabens in Folge der Sonderbauflächendarstellung dieser Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplanerarbeitung ist die Erhöhung der Zahl der Stellplätze im Zuge des neuen Lebensmittelmarktes gegenüber den bestehenden wahrscheinlich. Infolgedessen könnten Lärm- sowie Schadstoffemissionen ansteigen. Die Flächennutzungsplanänderung selbst führt zu keiner Veränderung des Zustandes. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden eine Verkehrsuntersuchung sowie eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in das Planverfahren einfließen werden.

Der großflächige Lebensmittelmarkt besitzt eine größere Angebotsvielfalt als die beiden Discounter und verbessert die Nahversorgungssituation der Bevölkerung. Eine Erholungsfunktion weist das Einzelhandelsvorhaben nicht auf. Der Erholungswert des übrigen Plangebietes bleibt unverändert.

Kultur- und Sachgüter

Seitens des Vorhabenträgers ist beabsichtigt, die Immobilien der Einzelhandelsagglomeration abzureißen und für den großflächigen Lebensmittelmarkt ein neues Gebäude zu errichten. Diese Entscheidung erfolgt aus wirtschaftlichen Gründen. Die übrigen Sachgüter bleiben durch die Planänderung unbeeinflusst.

Emissionen, Abfälle, Abwasser, Energie

Aussagen zu der Vermeidung von Emissionen, dem Umgang mit Abfällen und Abwasser, der (sparsamen, effizienten) Nutzung der (auch erneuerbaren) Energien im Rahmen der Errichtung des Vorhabens sind bislang nicht bekannt und können auf dieser Planungsebene auch nicht beurteilt werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird hierzu eine Einschätzung getroffen.

Landschaftspläne und sonstige umweltrelevante Pläne

Der Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) enthält für das Plangebiet keine Darstellungen und konkreten Maßnahmenvorschläge.

6.2.3. Geplante Schutzmaßnahmen

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wurden keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder dem Ausgleich derartiger Auswirkungen sind demnach nicht aufgeführt.

6.2.4. Alternativen

Mit der Einschätzung des Nichtvorliegens erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen bedarf es keiner Untersuchung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.

6.2.5. Folgen von Katastrophen und Unfällen

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

6.3. Zusätzliche Angaben

6.3.1. Vorgehensweise

Der Inhalt und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgt bezogen auf die grundsätzlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan. Gegenstand der Prüfung ist, ob die beabsichtigte Flächendarstellung mit Blick auf die umweltbezogenen Ziele zulässig ist und ob mögliche erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt durch geeignete Maßnahmen vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden können.

Für die Umweltprüfung wurden die Bestandsaufnahmen und Bewertungen des Landschaftsplanes der Stadt Bernburg (Saale) sowie Erhebungen vor Ort genutzt, hieraus ergab sich der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsplan, Regionaler Entwicklungsplan) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan, Einzelhandelskonzept) wurden mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuchs ausgewertet. Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

6.3.2. Überwachungsmaßnahmen

Mit der Einschätzung des Nichtvorliegens erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen bedarf es keiner Überwachungsmaßnahmen solcher Auswirkungen.

6.3.3. Zusammenfassung

Wegen der generalisierten Aussagen des Flächennutzungsplanes wurde die Umweltprüfung auf die generelle Zulässigkeit und Durchführbarkeit der Planung im Hinblick auf die umweltrelevanten Belange beschränkt.

Aus den beabsichtigten Nutzungen sowie den Inhalten des Flächennutzungsplanes werden keine Besonderheiten erwartet, die zu Umweltverschmutzungen oder Belästigungen führen könnten, die als erheblich nachteilige Umweltauswirkungen zu bewerten wären.

Im Ergebnis der Umweltprüfung kann festgestellt werden, dass sich durch die Änderung des Flächennutzungsplanes der Umweltzustand gegenüber dem gegenwärtigen Zustand zumindest nicht verschlechtert.

Es werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt. Insgesamt werden die Darstellungen dieser Planänderung als mit den gesetzlichen Umweltanforderungen vereinbar angesehen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfüllt die gesetzlichen Umweltanforderungen.

6.3.4. Quellen

Froelich & Sporbeck (2007): Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) 1. Fortschreibung 2004, Plauen

Bestandsaufnahme vor Ort (Luftbilder, Fotos, Bauvorlagen bestehender Nutzungen etc.)

6.4. Verträglichkeit mit der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie

Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind auch Pläne auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen. Pläne sind insbesondere auch Flächennutzungspläne.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG die in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabsatz 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) eingetragenen Gebiete, auch wenn ein Schutz im Sinne des § 32 Abs. 2 bis 4 BNatSchG noch nicht gewährleistet ist. In dem Durchführungsbeschluss 2015/2369/EU der Kommission vom 26.11.2015 zur Verabschiedung einer neunten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region sind die „Auenwälder bei Plötzkau“ als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung enthalten.

In einer Mindestentfernung von etwa 4,5 km zum Geltungsbereich dieser Planänderung befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ (Code: DE 4236 301). Der dem Plangebiet nächstgelegene Abschnitt dieses Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich im Pfuhlschen Busch nördlich von Kustrena.

Beeinträchtigungen dieses Gebietes durch die Verwirklichung dieser Änderung werden aufgrund der großen Entfernung nicht erwartet.

6.5. 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. Im Vergleich dieser Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplanes sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Ein Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1. Bodenordnung

Zur Entwicklung des Vorhabens sollen durch den Vorhabenträger sämtliche Grundstücke der Einzelhandelsagglomeration erworben werden. Weitergehende Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht beabsichtigt.

7.2. Entschädigung

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

7.3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Gröbziger Straße (L 146). Die Anlage zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

7.4. Kampfmittelverdacht

Im Bereich des Plangebietes ist nach Auskunft des Salzlandkreises eine kampfmittelgefährdete Fläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) ausgewiesen.

Diese kampfmittelgefährdete Fläche ist vor Beginn von erdeingreifenden Arbeiten bzw. Tiefbauarbeiten auf das Vorhandensein von Kampfmitteln zu untersuchen, da hier mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von Kampfmitteln gerechnet werden muss. Aufgrund der kampfmittelgefährdeten Flächen ist es erforderlich, die Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt (PI ZD) einzubeziehen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

Dort vorliegende Erkenntnisse unterliegen einer ständigen Aktualisierung, weshalb die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Gleichwohl können Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollten daher wider Erwarten Kampfmittel bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten bzw. von erdeingreifenden Maßnahmen gefunden werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen.

Die Baustelle ist vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern und in einem angemessenen Abstand zu verlassen. Die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder die Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt sind unverzüglich zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

8. Wesentliche Auswirkungen

8.1. Umwelt

Auswirkungen auf die Umwelt durch die Änderung des Bebauungsplanes sind in dem Umweltbericht unter Kapitel 6 dargelegt.

8.2. Städtebauliche Entwicklung

Der im Ergebnis der Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanerarbeitung zu errichtende großflächige Lebensmittelmarkt besitzt eine größere Angebotsvielfalt als die beiden Discounter und verbessert die Nahversorgungssituation der Bevölkerung. Negative städtebauliche Auswirkungen für die Stadt Bernburg (Saale) sind durch die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung nicht gegeben.

8.3. Verkehr

Die Flächennutzungsplanänderung selbst führt zu keiner Veränderung des Verkehrsaufkommens. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden eine Verkehrsuntersuchung sowie eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in das Planverfahren einfließen werden.

8.4. Städtischer Haushalt

Der Stadt Bernburg (Saale) entstehen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Kosten. Die Planung wird durch die Verwaltung selbst erarbeitet. Der Vorhabenträger übernimmt die entstehenden Sachkosten.

9. Flächenbilanz

Darstellung der Flächennutzung	vor der Planänderung	nach der Planänderung
Wohnbauflächen (W)	0 m ²	2.100 m ²
Gemischte Bauflächen (M)	11.000 m ²	3.200 m ²
Gewerbliche Bauflächen (G)	12.800 m ²	0 m ²
Sonderbauflächen (S)	0 m ²	18.500 m ²

10. 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

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), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Beschluss vom 07.10.2005, Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Köthen

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 1. Entwurf, Beschluss vom 02.06.2016, Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, Magdeburg