

Stadt Bernburg (Saale)

Bebauungsplan Nr. 97

Kennwort:

„Mischgebiet südwestlich der Thomas-Müntzer-Straße“

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Stand: 16.08.2022

PLANVERFASSER:

STADT BERNBURG (SAALE)

Planungsamt

Schlossgartenstraße 16

06406 Bernburg (Saale)

E-Mail: frank.wiemann.stadt@bernburg.de

Tel.: 03471 659-626

Fax: 03471 622127

BERNBURG



SAALESTADT IN ANHALT

Inhaltsverzeichnis

1	VERANLASSUNG	1
2	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES	3
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
4	ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	5
5	PLANINHALTE	6
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
5.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
5.3	Verkehrerschließung	8
5.4	Versorgungsanlagen sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung	8
5.5	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	9
5.6	Grünordnung	10
5.7	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern	10
5.8	Immissionsschutz	11
6	UMWELTBELANGE	13
6.1	Schutzgebiete	13
6.2	Eingriffsregelung	13
6.3	Artenschutz	14
6.4	Berücksichtigung der Umweltschutzelange	15
6.4.1	Schutzgüter	15
6.4.2	Prognose über Durchführung / Unterbleiben der Planung	15
6.4.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	16
7	HINWEISE	17
7.1	Altlasten	17
7.2	Kampfmittel	17
7.3	Klimaschutz	17
8	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	17
9	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	18
10	ABLAUF DES PLANAUFGSTELLUNGSVERFAHRENS	19
11	FLÄCHENBILANZ	19
	LITERATURVERZEICHNIS	20

Anlage:

Anlage 1: Schallimmissionsprognose, 25.02.2022

1 Veranlassung

Aufgrund des über die Jahre anstehenden Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs am alten Standort des Betriebshofes bestanden seit längerer Zeit Überlegungen, den Betriebshof von seinem derzeitigen Standort zu verlagern. Ursprünglich beabsichtigt war auf der ehemaligen Gewerbebrache südwestlich der Thomas-Müntzer-Straße, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des neuen Betriebshofstandortes zu schaffen.

Nachdem nun eine alternative Fläche für die Errichtung des Betriebshofes an der Halleschen Straße gefunden wurde, sollte nach dem Abriss der alten Fleischereibrache gemäß Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 24.02.2022 (BV-Nr. 480/22) die Fläche des Geltungsbereichs an der Thomas-Müntzer-Straße als Wohnbaustandort entwickelt werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (z.B. Immissionen) und bestehenden Planungsideen soll nun ein Mischgebiet festgesetzt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von verbindlichem Planungsrecht für die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets und die baurechtliche Zulässigkeit von Wohngebäuden und von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zur Schaffung der städtebaulichen Ordnung in dem Gebiet wird die Grünfläche nördlich (bis zum Bahnübergang) und südlich (bis zur Kleingartenanlage) in den Geltungsbereich einbezogen.

Plangrundlage

Die Plangrundlage wurde unter Verwendung von Geobasisdaten und Diensten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt aus dem Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften unter dem Aktenzeichen AZ: ©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2020, A18-224-2009-7 erstellt, dass auch eine Vervielfältigungserlaubnis beinhaltet.

Aufstellungsverfahren

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

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

Die durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 bestimmte zulässige Grundfläche liegt mit ca. 6.300 m² deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². In der räumlichen Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine weiteren Bebauungspläne in zeitlichem Zusammenhang vorhanden oder beabsichtigt.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB

genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

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

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

Das dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, eine Teilfläche des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ (Code: DE 4136 301) befindet sich nordöstlich des Geltungsbereichs am jenseitigen Ufer der Saale in einer Entfernung von etwa 2.000 m. Aufgrund der Entfernung werden Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erwartet.

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

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes soll von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit abgesehen werden. Die Öffentlichkeit soll zum Entwurf durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. nach Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) beteiligt werden. Die Beteiligung der fachlich berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange soll nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

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

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

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

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 21.979 m² befindet sich im Stadtteil Roschwitz im Südosten der Stadt Bernburg (Saale) und wird im Osten durch die Thomas-Müntzer-Straße begrenzt. Im Westen und Norden bilden Flächen der Deutschen Bahn die Grenze. Im Süden grenzt die Kleingartensparte „Roschwitz I“ an den Geltungsbereich.

Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 11, 12, 13, 14/1, 14/2, 15/2, 15/3, 15/4, 16, 17, 18/1, 18/2, 19 und 25 der Flur 6 der Gemarkung Bernburg.

Das Gelände liegt etwa bei 75 m ü. NHN und ist schwach in Richtung Thomas-Müntzer-Straße geneigt. Das gesamte Gelände zwischen Bahnanlage und Thomas-Müntzer-Straße wird derzeit nicht genutzt und liegt überwiegend brach.

Auf den Flurstücken 14/1, 14/2, 15/2, 15/3 und 15/4 befand sich ein Schlacht- und Verarbeitungsbetrieb, der im Jahr 2021 abgerissen wurde. Die Grundstücke nördlich und südlich des ehemaligen Gewerbebetriebes sind unbebaut und befinden sich im Privateigentum.



Abb. 1: Geltungsbereich

Kartengrundlage:
Geobasisdaten /Januar 2020,
© GeoBasis DE/VermGeo LSA,
2020 A18-224-2009-7

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan weicht nicht von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab.

3 Übergeordnete Planungen

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

Landesentwicklungsplan

Die Stadt Bernburg (Saale) ist nach Ziel 37 in der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum ausgewiesen.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen nach Grundsatz 13 des Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP-LSA 2010) vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Durch die Nutzung von bisher im Siedlungsbereich brach gelegenen Flächen wird das vorhandene Flächenpotential in der Stadt Bernburg (Saale) genutzt.

Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung in Sachsen-Anhalt muss die verstärkte Nutzung der Potentiale der Innenentwicklung und vorhandener Baulandreserven sowie von Brachflächen diesem Anliegen Rechnung tragen. Eine Aktivierung von ungenutzten bebaubaren Flächen trägt auch zur Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen bei und vermeidet hohe Investitionskosten für neue Baugebiete.

Der Bebauungsplan mit Festsetzung eines Mischgebietes trägt zur Stärkung des Mittelzentrums Bernburg als Wohn- und Gewerbestandort bei und ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans 2010 vereinbar.

Regionaler Entwicklungsplan

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

Gemäß § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, zu der die Stadt Bernburg (Saale) gehörte, ist am 24.12.2006 in Kraft getreten.

Die Stadt Bernburg (Saale) liegt seit der Kreisgebietsreform im Jahr 2007 als Gemeinde im Salzlandkreis innerhalb der Planungsregion Magdeburg. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 26.03.2010 bekannt gegeben, den regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg neu aufzustellen. Mit Beschluss der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg am 29.09.2020 wurde der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg zur Öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemäß des 2. Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg, der die Stadt Bernburg (Saale) als Mittelzentrum festlegt, sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (Grundsatz 23).

Die Inhalte des Bebauungsplanes sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Flächennutzungsplan

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna wurde am 23.08.2007 ausgefertigt und stellt den gesamten Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar (s. Abb. 2). Die Fläche der Thomas-Müntzer-Straße wird im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße während die südliche angrenzende Fläche als Dauerkleingarten dargestellt wird. Westlich grenzt direkt die Bahnanlage an. Die Fläche östlich der Thomas-Müntzer-Straße wird als Wohnbaufläche dargestellt. Das festgesetzte Mischgebiet ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

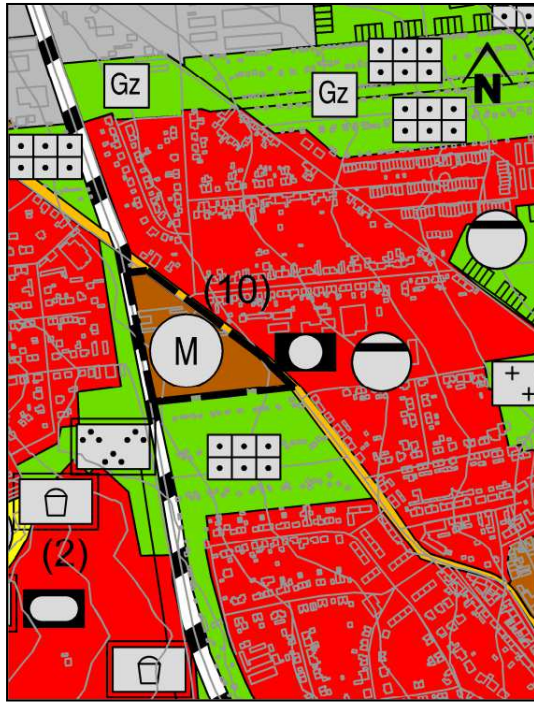


Abb. 2: Auszug aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg

Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Darstellungen des Landschaftsplanes zu berücksichtigen. Der aktuelle Landschaftsplan für die Gemarkung Bernburg vom Oktober 2004 (mit Änderungen bis 2007) ordnet den Geltungsbereich dem Entwicklungsbereich „Stadtteil Roschwitz“ zu.

Der Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) enthält keine Ziele direkt für das Plangebiet, jedoch für die nähere Umgebung.

Für die Thomas-Müntzer-Straße wird Erhalt und Ergänzung der innerstädtischer Alleen bzw. Baumreihe empfohlen.

Die Kleingartenanlage Roschwitz I besitzt eine hohe Bedeutung als Fläche für die Erholungsnutzung und ist deshalb auf lange Sicht zu erhalten.

Außerdem wird die Anlage eines Bahnüberganges für Fußgänger und Radfahrer auf der Höhe der Heinrich-Peus-Straße empfohlen.

4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Zur Sicherung der künftigen Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das übergeordnete Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der nunmehr brach liegenden Flächen mit Wohngebäuden und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Bebauungsplan dient somit der Wiedernutzbarmachung von brach liegenden Flächen und der Innenentwicklung.

Folgende Planziele werden angestrebt:

- Sicherung einer gesunden Siedlungsentwicklung,
- Schaffung der städtebaulichen Ordnung,
- Schaffung von Baurecht für Wohn- und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbegrundstücke,
- Schonung von Außenbereichsflächen vor weiterer Inanspruchnahme und
- Aufwertung des Areals in Bezug auf die angrenzenden Flächen und Nutzungen.

Die zugrunde liegenden Planziele lassen sich umsetzen, indem z.B. eine Wohnbebauung entlang der Thomas-Müntzer-Straße bevorzugt wird und sich im westlichen Bereich entlang der Bahnlinie Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ansiedeln (s. Abb. 3). Potentielle Gebäude entlang der Bahntrasse dienen gleichzeitig als aktive Lärmschutzmaßnahme.

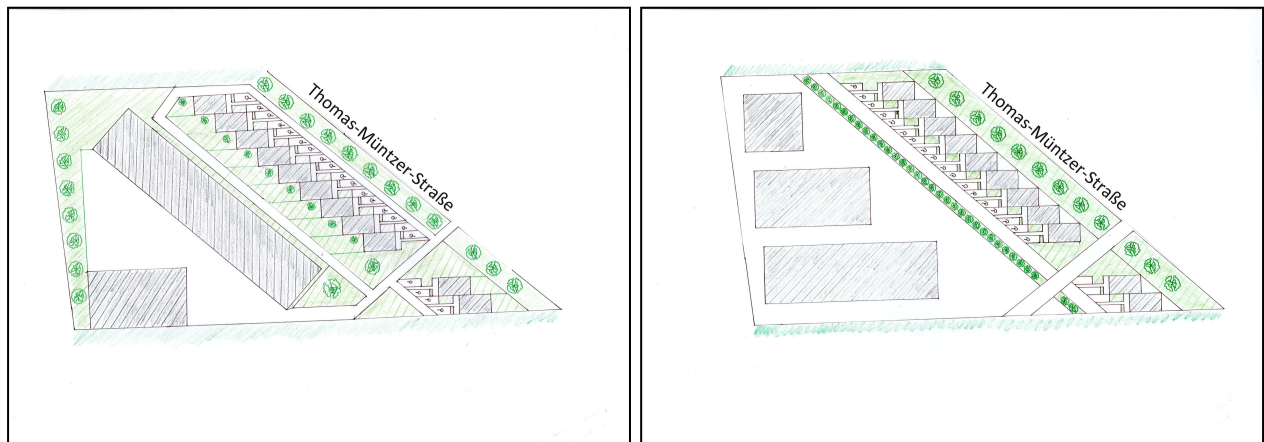


Abb. 3: mögliche Bebauungskonzepte (Planungsidee: Investor)

5 Planinhalte

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Durch die Verkehrsbelastungen auf der Thomas-Müntzer Straße und von der Bahn wirken Lärmimmissionen im Plangebiet. Um das Maß der Beeinträchtigung aus diesen Vorbelastungen für die zulässige Mischnutzung nicht weiter zu erhöhen, wird das Nutzungsspektrum in den festgesetzten Mischgebieten eingeschränkt. Daher werden die gemäß § 6 BauNVO sonst in Mischgebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten als nicht zulässig erklärt. Diese Einschränkungen dienen dem Schutz der Standortqualität und minimieren zusätzliche Belastungen durch Gewerbelärm oder zusätzlichen Fahrverkehr.

Durch die Zulassung von Beherbergungsbetrieben und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben wird der für Mischgebiete typische Gebietscharakter gewahrt.

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

Grundflächenzahl

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

Höhe baulicher Anlagen / Vollgeschosse

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

Neben der Zahl der Vollgeschosse werden höchstzulässige **Gebäudehöhen** festgesetzt.

Gemäß der Bestandsvermessung nach dem grundhaften Ausbau der L 146 der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich West liegen die Höhen nördlich der Kreuzung zur August-Bebel-Straße bei ca. 74 m ü. NHN und an der Kreuzung zur Südstraße bei ca. 72 m ü. NHN. Die maximale Höhe baulicher Anlagen im gesamten Baugebiet wird auf 84 m über NHN festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie sowie der angrenzenden Bebauung wird eine künftige Bebauung auf eine Höhe von 10,0 m beschränkt. Mit dieser Festsetzung erfolgen eine Begrenzung der Gebäudehöhen und deren Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild. Diese Höhe ist ausreichend um sowohl Eigenheime als auch beispielsweise Werkhallen innerhalb des Mischgebiets errichten zu können.

Bezugspunkt der Angaben über die Höhen der baulichen Anlagen ist die Geländeoberkante.

Um die Größe der Gebäude (Wohngebäude aber auch z.B. auch Hallen) und deren Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu begrenzen, wird im Mischgebiet zusätzlich die Zahl der **Vollgeschosse** festgesetzt und der Übergang zur angrenzenden Bebauung gewährleistet. Die Bebauung soll für eine größere Vielfalt der Gebäudetypen und flächensparendes Bauen durchaus zweigeschossig möglich sein. Eine höhere Geschosszahl als zwei ist in diesem Stadtteil von Bernburg nicht siedlungsstrukturell begründbar.

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

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

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

In der Regel werden die **Baugrenzen** mit einem Abstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Aus Gründen des Immissionsschutzes liegt die östliche Baugrenze 10 m von der Thomas-Müntzer Straße entfernt. So ist eine Bebauung innerhalb des Lärmpegelbereichs V entlang der Thomas-Müntzer Straße nicht zulässig.

Außer im Osten entlang der Thomas-Müntzer Straße werden alle Baugrenzen auf den Grundstücksgrenzen festgesetzt, um künftigen Ansiedlungen ein hohes Maß an Flexibilität zu gewährleisten. Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO LSA ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden darf. Damit ist die dort bauplanungsrechtlich festgesetzte Baugrenze gegenüber der bauordnungsrechtlichen Vorschrift über die Abstandsflächen vorrangig.

Städtebauliche Gründe wie der schonende Umgang mit Grund und Boden rechtfertigen die Festsetzung der Baugrenzen, das Mischgebiet kann so im Sinne des Bodenschutzes optimal genutzt werden.

5.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Landesstraße L 146 (Thomas-Müntzer-Straße) und ist über diese an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Entlang der Thomas-Müntzer-Straße ist ein Schutzstreifen für den Radverkehr sowie parallel ein Gehweg vorhanden.

Verkehrsflächen werden im Geltungsbereich nicht festgesetzt.

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

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. An das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist der Geltungsbereich über die in der Thomas-Müntzer-Straße befindliche Haltestelle „Thomas-Müntzer-Straße“ verkehrenden Stadtbuslinien 111, 118, 119 und 125 angeschlossen.

Der in etwa 900 m Entfernung liegende Bahn-Haltepunkt „Bernburg- Roschwitz“ ermöglicht den Anschluss an die Bahnstrecken Dessau-Bernburg (RB 50) und Halle-Bernburg (HEX 47).

5.4 Versorgungsanlagen sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung

Versorgungsleitungen

Der Geltungsbereich als zukünftiger Standort für Wohnen und Gewerbe ist auf eine gesicherte Erschließung angewiesen. Diese kann mit bereits vorhandenen Leitungen in der Thomas-Müntzer-Straße sichergestellt werden.

Versorgungsleitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Leitungen würden das Ortsbild beeinträchtigen und die städtebauliche Qualität mindern (textliche Festsetzung 2).

Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt in der Thomas-Müntzer-Straße über das Abwasserortsnetz des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethe“, über das das Abwasser zur Kläranlage Bernburg geführt wird. Ein Mischwasserkanal verläuft parallel zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll gemäß § 65 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert bzw. verrieselt werden, wenn der Untergrund es zulässt.

Sind entsprechend der Planungsabsichten grundlegende Erschließungsmaßnahmen erforderlich, sind diese mit dem Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethe“ abzustimmen.

Trinkwasser

Das Plangebiet wird durch den Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“ mit Trinkwasser versorgt. Trinkwasserleitungen sind in der Thomas-Müntzer-Straße vorhanden. Außerdem verläuft eine Trinkwasserleitung quer durch das Plangebiet. Von Südwesten kommend quert die Leitung die private Grünfläche und das Mischgebiet. Anschließend verlässt die Trinkwasserleitung den Geltungsbereich über die Thomas-Müntzer-Straße in Richtung Gröbziger Straße.

Löschwasser

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

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

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

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

Für die Versorgung des Mischgebietes mit Löschwasser sind deshalb gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) 48 m³ je Stunde über 2 Stunden bereitzustellen. Dieser Grundbedarf an Löschwasser wird über die vorhandenen Hydranten in den Trinkwasserleitungen sichergestellt. Somit kann eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser gewährleistet werden. Ein Hydrant befindet sich in der August-Bebel-Straße in etwa 120 m Entfernung und ein zweiter Standort befindet sich im Bereich der Einmündung der Südstraße in die Thomas-Müntzer-Straße.

Gas

Die Gasversorgung des Geltungsbereichs erfolgt durch die Stadtwerke Bernburg GmbH.

Elektrizität

Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Elektroenergie erfolgt durch die Stadtwerke Bernburg GmbH. Trafostationen des Unternehmens befinden sich nicht im Geltungsbereich.

In der Thomas-Müntzer-Straße sind Elektrizitätsleitungen vorhanden.

Abfallentsorgung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt über die turnusmäßige Müllabfuhr des Kreiswirtschaftsbetriebs. Um die Entsorgung zu gewährleisten, muss die jeweils gültige Abfallentsorgungssatzung beachtet werden. Anfallende Abfälle nach dem KrWG und der zu diesem Gesetz erlassenen Verordnungen sind ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Entsprechend § 8 GewAbfV sind Bau- und Abbruchabfälle in den Abfallfraktionen getrennt zu sammeln und der Wiederverwertung zuzuführen.

5.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Geltungsbereich werden Leitungsrechte zugunsten des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethe“ festgesetzt.

Auf Teilflächen der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ (B) wird beiderseits des Mischwasserkanals ein Leitungsrecht mit einer Gesamtbreite von 10,0 m festgesetzt. Auf der mit Leitungsrecht zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden (textliche Festsetzung 4.1). Auf Teilflächen der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ (B) und des Mischgebietes wird beiderseits der Trinkwasserleitung ein Leitungsrecht mit einer Gesamtbreite von 6,0 m festgesetzt. Auf dieser mit Leitungsrecht zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden (textliche Festsetzung 4.2).

5.6 Grünordnung

Die Grünflächen nördlich und südlich des Gewerbegebietes werden entsprechend den Eigentumsverhältnissen als private Grünflächen festgesetzt und sollen dauerhaft von jeglicher baulicher Nutzung freigehalten werden (textliche Festsetzung 3.1).

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ (A) nördlich des Gewerbegebietes ist mit einer artenreichen, standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung (Blühwiese) einzusäen und höchstens zweimal jährlich zu mähen. Die Fläche ist dauerhaft zu unterhalten.

Die südlich des Gewerbegebietes liegende private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ (B) ist als Sukzessionsfläche der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Erforderliche Abstände zu Leitungen sind einzuhalten. Die von Bäumen und Sträuchern frei zu haltende Fläche ist mit einer artenreichen Gras-Kräuter-Mischung einzusäen und höchstens zweimal jährlich zu mähen.

5.7 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Im festgesetzten Mischgebiet sind entlang der Thomas-Müntzer-Straße insgesamt 10 Bäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sollen einen Abstand voneinander von 10,0 m haben und nur für die Anlage der Zufahrten unterbrochen werden. Die Einhaltung der Pflanzabstände ist für optimale Wachstumsbedingungen erforderlich. Die Artenliste bewahrt einen ausreichenden Entscheidungsspielraum bei der Artenauswahl.

Artenauswahl:

Acer buergerianum	Dreispitz-Ahorn
Acer campestre	Feldahorn
Eriolobus trilobatus	Dreilappiger Apfel
Fraxinus ornus ‚Louisa Lady‘	Blumenesche ‚Louisa Lady‘
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
Tilia cordata	Winterlinde

Alle anzupflanzenden Bäume sind als Alleebäume im Sinne der „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“¹ mit einem Stammumfang in 1,0 m Höhe von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen. Diese Maßnahme ist spätestens in der auf die Errichtung der Zufahrten folgenden Pflanzperiode durchzuführen. An den Abschluss der Fertigstellungspflege gemäß der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen hat sich eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege im Sinne der DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ anzuschließen. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume müssen durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Mit dieser textlichen Festsetzung wird ein Ziel aus dem Landschaftsplan, der für die Thomas-Müntzer-Straße eine innerstädtische Allee oder Baumreihe empfiehlt, umgesetzt.

Alleebäume sind nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL) Hochstämme mit besonders hohem Kronenansatz.

Die Baumpflanzungen verbessern das Mikroklima, insbesondere wird ein zu starkes Aufheizen vermindert.

¹ Die genannten Normen können im Planungsamt der Stadt Bernburg (Saale) während der Dienststunden eingesehen werden.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ist der Baum abgängig, muss er vom Grundstückseigentümer durch Neupflanzung ersetzt werden.

In der privaten Grünfläche (B) sind eine Reihe von Bäumen und Gehölzen vorhanden. Ihre Erhaltung und Pflege unterliegt im Rahmen der Grundstücksnutzung der Entscheidung der Eigentümer.

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

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

5.8 Immissionsschutz

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

Nach § 1 Abs.6 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Beurteilung des dazu gehörenden Belanges Schallschutz erfolgt auf der Grundlage von Beiblatt 1 zur DIN 18 005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau). Die Orientierungswerte (Immissionsrichtwerte) gemäß DIN 18 005² dienen lediglich als Anhaltspunkt, so dass von ihnen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann.

DIN 18 005 in dB(A) Orientierungswerte (OW)		16. BImSchV in dB(A) Immissionsgrenzwerte (IGW)	
Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
60	50	64	54

Tab 1: Schalltechnische Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18 005 und Immissionsgrenzwerte nach 16.BImSchV für Mischgebiete (MI)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Februar 2022 eine Schallimmissionsprognose durchgeführt (Schallschutzbüro Ulrich Diete, 2022). Dazu wurden die Schallimmissionen des Schienenlärms (nach Schall-03 und 16.BImSchV) und die Schallimmissionen des Straßenlärms (nach RLS-19 und 16.BImSchV) getrennt berechnet. Anschließend wurden die Ergebnisse nach DIN 4109-1 und -2 zusammengefasst und in einer Rasterlärmkarte dargestellt (s. Abb. 4).

Im Geltungsbereich werden die Grenzwerte der 16. BImSchV sowie die Orientierungswerte der DIN 18 005 überschritten. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4B87.04 v. 02.02.2005 und 9A 5.07 v. 09.07.2008) wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung für Lärmbelastungen bei Gebieten, die auch zum Wohnen bestimmt sind, mit Beurteilungspegeln von 70 - 75 dB(A) tagsüber bzw. 60 - 65 dB(A) nachts angegeben.

² Die genannten Normen können im Planungsamt der Stadt Bernburg (Saale) während der Dienststunden eingesehen werden.



Abb. 4:
Rasterlärmkarte nach DIN 4109-1
Schallschutz im Hochbau mit den
Lärmpegelbereichen der maß-
geblichen Gesamt-Außenlärm-
pegeln $L_{a,ges}$

Aktiver Schallschutz (z.B. Lärmschutzwand) kann im Geltungsbereich aus verschiedenen Gründen nicht angewendet werden u.a. ist der benötigte Platz nicht vorhanden. Alternativ sind an Hand der berechneten Lärmpegelbereiche (s. Tab. 2) an Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Lärmpegelbereich LPB	Außenlärmpegel $L_{a,ges}$ in dB(A)	Gesamt-Bauschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB
III	65	35
IV	70	40
V	75	45

Tab. 2: Gesamt-Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ für die Fassaden der Gebäude mit den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1

Neue Gebäude, die auch zum Wohnen genutzt werden, haben eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend dem gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereich aufzuweisen. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen erforderlich, sofern eine vom Außenpegel unabhängige Lüftung nicht auf andere Weise sichergestellt ist (textliche Festsetzung 5.1). Damit soll sichergestellt werden, dass den gesetzlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich des Immissions-schutzes entsprochen wird.

Verglaste Vorbauten („Wintergärten“) gewähren ausreichenden Schallschutz der Innenräume mitunter auch noch dann, wenn die Fenster zur Dauerlüftung etwas geöffnet (gekippt) bleiben. Bei Gebäuden, die einseitig durch Verkehrsgeräusche belastet sind bzw. die durch Gebäude einseitig vom Lärm abgeschirmt werden, ist die Errichtung von schutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) nur zulässig, wenn sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden (textliche Festsetzung 5.2).

Der Bebauungsplan wird als Angebotsplan erarbeiten, das heißt, eine Parzellierung sowie die Lage künftiger Gebäude stehen noch nicht fest. So ist es möglich, das Gebäude Abschirmwirkungen erzielen, die in weiteren Bauanträgen zu berücksichtigen sind.

Aus diesem Grund sind die angegebenen Bauschalldämm-Maße in Bauanträgen für die Fassaden zukünftiger Wohnhäuser nachzuweisen, wobei Ausnahmen passiver Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage eines Einzelnachweises zulässig sind (textliche Festsetzung 5.3).

Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung sind keine nennenswerten Vorbelastungen durch Gewerbelärm vorhanden. Auch andere Vorbelastungen durch Emissionsarten als Lärm wie Gerüche oder Erschütterungen sind nicht vorhanden.

6 Umweltbelange

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

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

6.1 Schutzgebiete

In ca. 2.000 m Entfernung nördlich vom Plangebiet befindet sich der Dröbelsche Busch ein Teil des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet), „Nienburger Auwald-Mosaik“ (FFH0103 – DE 4136 301). Geprägt wird das Schutzgebiet hauptsächlich von Wald, der von Saumstrukturen begleitet wird. Aufgrund der räumlich getrennten Lage des Geltungsbereichs sowie der gänzlich anderen Biotopausstattung bestehen keine räumlich-funktionalen Zusammenhänge. Die Schutz und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets beziehen sich hauptsächlich auf Hartholzauenzwälder und sonstige vorkommenden Auenwälder, Auengrünland, Feuchtbiotope und natürliche Gewässer. Die Verträglichkeit des Gewerbestandorts mit dem FFH-Gebiet ist gegeben.

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

Weitere Schutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

6.2 Eingriffsregelung

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

Bebauungspläne, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m², können im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist etwa 2,2 ha groß. Davon wird eine Fläche von 10.510 m² als Mischgebiet, mit einer Grundflächenzahl von 0,6, festgesetzt. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der Gesamtgröße des festgesetzten Gewerbegebietes und der festgesetzten Grundflächenzahl. Auf diese Weise ergibt sich für den Geltungsbereich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 6.300 m².

Somit entfällt die Notwendigkeit der Eingriffskompensation. Festsetzungen zu Grünflächen und Pflanzgeboten dienen als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

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

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

6.3 Artenschutz

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

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

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

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

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

Nach dem Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) sind im Geltungsbereich keine Vorkommen von in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten bekannt. Keiner der im Landschaftsplan dargestellten Biotopkomplexe liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Auch die Biotopstrukturen im Geltungsbereich weisen nach dem Kenntnisstand der Stadt Bernburg (Saale) keine Spuren auf die auf solche Arten deuten.

Insofern geht die Stadt Bernburg (Saale) davon aus, dass im Geltungsbereich keine von in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten und keine geschützten Vogelarten betroffen sind.

6.4 Berücksichtigung der Umweltschutzbelange

6.4.1 Schutzgüter

Pflanzen und Tiere: Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Roschwitz im Südosten der Stadt Bernburg (Saale) und ist geprägt von einer brachliegenden Fläche, Grünland und aufgelassenen Kleingärten mit Gehölzstrukturen. Vorkommen schutzwürdiger Arten von Flora und Fauna sind nicht bekannt. Auch der Landschaftsplan trifft dazu keine Aussage.

Umgeben wird der Geltungsbereich im Osten und im Westen von Einfamilienhäusern. Im Süden grenzt die Kleingartensparte „Roschwitz I“ an. Im Norden grenzt der Bahnübergang an den Geltungsbereich.

Boden: Das Plangebiet weist, außerhalb des ehemaligen Gewerbestandorts, eine geringe Bodenversiegelung auf. Schwarzerde ist der vorherrschende Bodentyp. Die Gewerbebrache ist entsprechend § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) im Altlastenkataster des Salzlandkreises geführt.

Wasser: Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

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

Landschaft: Das für den Betrachter vom öffentlichen Raum erlebbare Landschaftsbild entlang der Thomas-Müntzer-Straße wird durch die freien Flächen, aufgelassene Kleingärten und das Grünland vor dem Bahnübergang geprägt.

Mensch und seine Gesundheit: Das Plangebiet ist unbewohnt, jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft sind Siedlungsbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität vorhanden. Mit Verkehrslärm der angrenzenden Bahnlinie und der Thomas-Müntzer-Straße ist zu rechnen. Direkte Erholungsfunktion hat das Plangebiet nicht. Nur die südlich liegende Kleingartenanlage „Roschwitz I“ besitzt eine hohe Erholungsfunktion. Negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld ergeben sich durch die Festsetzungen des Planes nicht.

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

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

6.4.2 Prognose über Durchführung / Unterbleiben der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung – dem Verzicht auf Aufstellung des Bebauungsplanes – würde sich der Versiegelungsgrad und der Zustand des Plangebietes nicht grundlegend verändern.

Seit dem Abriss des Gewerbebetriebes wurde ein seit Jahren bestehender städtebaulicher Missstand an der Thomas-Müntzer-Straße beseitigt.

Bei Durchführung der Planung – der Umsetzung des Bebauungsplanes – wird die Zulässigkeit eines Mischgebietes ermöglicht.

Pflanzen und Tiere: Das vorhandene Grünland und der vorhandene Baum- und Gebüschbestand auf den privaten Grünflächen im Norden und Süden des Geltungsbereichs werden nicht beeinträchtigt. Die Festsetzungen ermöglichen eine Bebauung der ehemaligen bebauten und versiegelten Gewerbebrache, so dass es für das Schutzgut keine großen Veränderungen geben wird.

Boden: Die Bodenversiegelung beschränkt sich größtenteils auf das festgesetzte Mischgebiet, das bereits vor Abriss der Gewerbebrache einen hohen Versiegelungsgrad aufwies.

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

Wasser: Aufgrund des aktuell hohen Versiegelungsgrades im Bereich der ehemaligen Gewerbebrache wird es zu keinen nennenswerten Veränderungen der Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser kommen.

Klima und Luft: Der Luftmassenaustausch ähnelt mit einer neuer Bebauung dem vor Abriss der Gewerbebrache, das günstige Freilandklima bleibt erhalten.

Mensch und seine Gesundheit, Landschaftsbild: Die beabsichtigte Bebauung wertet das städtebauliche Erscheinungsbild durch moderne Neubauten auf. Mit der erfolgten Beseitigung der Gewerbebrache wurde das Landschaftsbild bereits aufgewertet.

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

Weitere Schutzgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

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

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

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

Die textlichen Festsetzungen 3 und 6 tragen ebenfalls zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen, besonders der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Lebensgemeinschaften und Mensch und Gesundheit bei.

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

Dennoch ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung) nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen

Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7 Hinweise

7.1 Altlasten

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

Im Geltungsbereich befindet sich der ehemalige Schlachthof Bernburg, der im Altlastenkataster des Salzlandkreises entsprechend § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG als Altlastenverdachtsfläche (Altstandort) unter der Nr. 15089030 5 00043 geführt wird (Flurstücke 14/1, 14/2, 15/2, 15/3 und 15/4 der Flur 6 der Gemarkung Bernburg). Der Schlacht- und Verarbeitungsbetrieb befand sich in der Zeit von ca. 1980 bis 1992 auf dieser Fläche. Untersuchungen liegen für diesen Standort nicht vor. Bodenbelastungen können jedoch insbesondere bei Nutzungsänderungen in Verbindung mit Tiefbauarbeiten nicht ausgeschlossen werden.

Die dargestellte Nutzung ist mit der gekennzeichneten Altlastverdachtsfläche vereinbar.

7.2 Kampfmittel

Kampfmittelfunde können niemals ganz ausgeschlossen werden. Es gelten uneingeschränkt die Vorschriften der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel, insbesondere Sicherungs- und Meldepflichten.

7.3 Klimaschutz

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

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

Dieser Hinweis trägt sowohl dazu bei eine gesunde Siedlungsentwicklung zu sichern, als auch gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern.

Aufgrund der Verankerung in der Landesbauordnung ist eine Festsetzung zu dieser Thematik entbehrlich.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Die bebaubaren Grundstücke befinden sich im Eigentum der Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH und der Stadt Bernburg (Saale). In diesem Bereich wird es bei Verkauf zu einer Neu-

ordnung der Grundstücke kommen. Förmliche Maßnahmen der Bodenordnung sind ansonsten nicht erforderlich.

Entschädigungen

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

Die Grundstücke innerhalb des Mischgebietes wurden käuflich erworben, alle anderen Grundstücke verbleiben beim Eigentümer und können entsprechend der Festsetzungen genutzt werden.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Thomas-Müntzer-Straße. Über maximal 2 Zufahrten ist das Baugebiet erreichbar.

Eine Verlegung von Versorgungsleitungen und von Abwasserleitungen ist erforderlich. Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Die bestehenden Netzkapazitäten sind ausreichend.

Ausgleichsmaßnahmen

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

9 Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

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

Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Gesamtstadt sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht gegeben. Vielmehr schon die Verwirklichung des Bebauungsplanes Außenbereichsflächen vor weiterer Inanspruchnahme. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Verkehr

Durch den Bebauungsplan wird ein Mischgebiet festgesetzt. Mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen ist geringfügig zu rechnen.

Auswirkungen auf die Wirtschaft

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

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO fest. Geplant ist der Neubau von Wohngebäuden und von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Kleine und mittelständische Unternehmen profitieren von der Verwirklichung der Festsetzungen. Zusammenfassend entstehen positive Auswirkungen auf Arbeits- und Ausbildungsplätze innerhalb der mittelständischen Wirtschaft Bernburgs.

Städtischer Haushalt

Der Stadt Bernburg (Saale) entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Die Stadt Bernburg (Saale) veräußert das Flurstück 17, Flur 6, Gemarkung Bernburg mit einer Grundstücksfläche von 2.654 m² an die Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH für 7.000,00 €.

10 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat am 18.06.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 mit dem Kennwort: „Fläche für den Neubau des Betriebshofes südwestlich der Thomas-Müntzer-Straße“, mit dem Ziel ein Gewerbebestandort festzusetzen, gefasst. Der Beschluss wurde am 24.06.2020 im Amtsblatt des Salzlandkreises bekanntgemacht.

Dieser Aufstellungsbeschluss wurde durch den Stadtrat am 23.06.2022 aufgehoben. Mit neuen Planzielen und neuem Bebauungsplantitel wurde der Aufstellungsbeschluss in der gleichen Sitzung am 23.06.2022 neu gefasst und am 29.06.2022 im Amtsblatt des Salzlandkreises bekanntgemacht.

Wird während des Planverfahrens ergänzt.

11 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbe- reich des Bebauungsplanes in m ²		Flächenanteil in %	
Mischgebiet (MI)	10.511		47,8	
Grünfläche gesamt:	11.468		52,2	
Private Grünfläche (A) mit der Zweck- bestimmung „Biotopverbund“	2.823		12,9	
Private Grünfläche (B) mit der Zweck- bestimmung „Biotopverbund“	8.646		39,3	
Gesamt:	21.979		100,0	

Tab. 3: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (1987):

DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Berlin.

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (1989):

DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, Berlin.

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

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

FROELICH & SPORBECK (1998 und 2004):

Landschaftsplan der Stadt Bernburg/Saale und 1. Fortschreibung, Caputh bei Potsdam

LANDESSTRASSENBAUBEHÖRDE SACHSEN-ANHALT, REGIONALBEREICH WEST (2018):

Grundhafter Ausbau der L 146 OD Bernburg

STADT BERNBURG (SAALE) (2007):

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

STADT BERNBURG (SAALE) (2015):

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

STADT BERNBURG (SAALE) (2022):

Schallimmissionsprognose, Schallschutzbüro Ulrich Diete, Bitterfeld

Ausgewählte Rechtsvorschriften

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.9.2021 (BGBl. I S. 4147)

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

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)

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

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

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

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

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

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch § 2 des Gesetzes vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203)

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

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

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

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2. Entwurf. Beschluss vom 29.09.2020. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg

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