

Stadt Bernburg (Saale)

Bebauungsplan Nr. 100

**Kennwort:
„Gewerbegebiet südwestlich der Kalistraße“**

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf
Stand: 10.04.2024

PLANVERFASSER:

STADT BERNBURG (SAALE)
Planungsamt
Schlossgartenstr. 16
06406 Bernburg (Saale)
E-Mail: stadtplanung.stadt@bernburg.de
Tel.: 03471 659-626
Fax: 03471 622127

BERNBURG

STADT
PLANUNG
SAALESTADT IN ANHALT

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass	1
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	1
3. Übergeordnete Planungen	1
3.1 Landesentwicklungsplan.....	2
3.2 Regionaler Entwicklungsplan.....	2
3.3 Flächennutzungsplan	3
3.4 Einzelhandelskonzept	3
3.5 Landschaftsplan	5
4. Planziele	5
5. Planinhalte und Festsetzungen	5
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
5.3 Verkehrsflächen.....	8
5.4 Versorgungsanlagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung.....	9
5.5 Grünordnung.....	10
5.5.1 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
5.5.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
5.5.3 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen	11
5.6 Immissionsschutz.....	11
6. Kennzeichnungen / Hinweise	13
6.1 Bergbau.....	13
6.2 Altlasten.....	13
6.3 Archäologische Denkmale.....	14
6.4 Klimaschutz	14
7. Umweltbericht	14
7.1 Einleitung.....	14
7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	15
7.1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	15
7.1.3 Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	16
7.1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	16
7.1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen	17
7.1.6 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	17
7.1.7 Auswirkungen auf das Klima.....	17
7.1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	17
7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
7.2.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung.....	17
7.2.2 Schutzgut Fläche	18
7.2.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	18
7.2.4 Schutzgut Boden	19
7.2.5 Schutzgut Wasser	19
7.2.6 Schutzgut Klima / Luft.....	20
7.2.7 Schutzgut Landschaftsbild	20
7.2.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	21
7.2.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	21

7.2.10 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen	22
7.2.11 Gesamtbewertung	22
7.3 Verträglichkeit mit der FFH-Richtlinie	22
7.4 Besonderer Artenschutz	23
7.5 Ermittlung des Kompensationsbedarfes für unvermeidbare Beeinträchtigungen („Eingriffs-Ausgleichsbilanz“)	23
7.6 Prüfung von Planungsalternativen	25
7.7 Hinweise auf Schwierigkeiten	26
7.8 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen	26
7.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes	26
7.10 Referenzliste der Quellen	27
8. Maßnahmen zur Verwirklichung	27
8.1 Bodenordnung	27
8.2 Erschließung	27
8.3 Entschädigungen	27
8.4 Ausgleichsmaßnahmen	27
9. Wesentliche Auswirkungen	27
10. Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	28
11. Flächenbilanz	29
Literaturverzeichnis	30

Anlage 1: Biotoptypen Bestand

1. Planungsanlass

Die Stadt Bernburg (Saale) betreibt seit Anfang der 1990er Jahre über die Bauleitplanung eine Steuerung des Einzelhandels auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten, um dauerhaft tragfähige und wohnortnahe Einzelhandelsstrukturen sicherzustellen.

Der Bereich südwestlich der Kalistraße ist geprägt durch brachliegende Flächen, leerstehende Gebäude aber auch bereits gewerblich genutzte Objekte. Aufgrund des Interesses einer Eigentümerin von Flächen gegenüber dem großflächigen Einzelhandelsstandort für Bauen, Wohnen und Einrichten „PEP Prima Einkaufspark“ an der Kalistraße soll nun zur Errichtung weiterer Gewerbebetriebe die planungsrechtliche Steuerung des gesamten Geltungsbereiches mittels Bebauungsplan erreicht werden.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet ist ca. 3,96 ha groß und liegt südwestlich der Kalistraße nahe dem Kreisverkehr. Im Osten grenzt landwirtschaftliche Fläche an. Im Süden grenzt eine Brachfläche der K+S Minerals and Agriculture GmbH an den Geltungsbereich, während im Westen der Kustrener Weg und im Norden die Kalistraße angrenzen.

Abb. 1: Geltungsbereich



Kartengrundlage: Geobasisdaten (DOP 2019)/Januar 2020, © GeoBasis DE/VermGeo LSA, 2020 A18-224-2009-7

Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 21/27, 21/29, 22/8, 22/9, 22/11, 23/3, 1000, 1001, 1002 und 1003 der Flur 15 der Gemarkung Bernburg.

Das Gelände ist überwiegend eben. Der höchste Punkt liegt im Nordwesten etwa bei 86 m NHN und fällt leicht in Richtung Süden auf ca. 84 m NHN.

3. Übergeordnete Planungen

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

3.1 Landesentwicklungsplan

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14.12.2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit seiner Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt am 11.03.2011 trat der Landesentwicklungsplan in Kraft.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Nutzung von bisher brach liegenden Flächen wird das vorhandene Flächenpotential in der Stadt Bernburg (Saale) genutzt.

Die Stadt Bernburg (Saale) ist nach Ziel 37 in der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 28 unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe u. a. als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren zu entwickeln. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird das Mittelzentrum Bernburg als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentrum weiter entwickelt.

Öffentliche Mittel sollen nach Grundsatz 15 schwerpunktmäßig in den Zentralen Orten eingesetzt werden, insbesondere u. a. zur Wiedernutzung von Flächen zur Errichtung von Arbeitsstätten unter Berücksichtigung ihrer funktional sinnvollen Zuordnung (Nutzungsmischung) sowie umweltschonende, barrierefreie, kosten- und flächensparende Bauweisen. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes trägt zur Nutzung von brachliegenden Flächen sowie zur Errichtung von Arbeitsstätten bei.

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt freigegeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans vereinbar.

3.2 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 28.06.2023 wurde der 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg zur Öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung des 3. Entwurfs des Sachlichen Teilplanes erfolgte in der Zeit vom 28.07.2023 bis 01.09.2023. Somit sind die Ziele des 3. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen.

Das Kapitel 4 des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 aus dem Gesamtplan herausgelöst und als Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel“ neu aufgestellt.

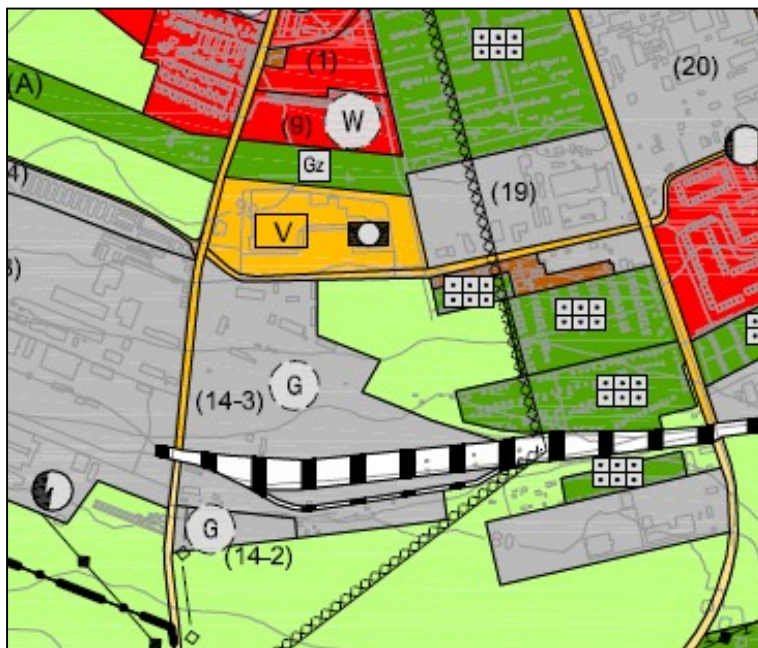
Gemäß dem 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg, der die Stadt Bernburg (Saale) als Mittelzentrum festlegt, sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (Grundsatz 23).

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

3.3 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 stellte den Geltungsbereich als geplante Gewerbliche Baufläche dar (s. Abb. 2). Die geplante Gewerbliche Baufläche setzt sich im Süden weiter fort. Gewerbliche Baufläche grenzt auch im Westen an, hier handelt es sich um das Werksgelände der K+S Minerals and Agriculture GmbH. Östlich grenzt Fläche für die Landwirtschaft an, während im Norden die Sonderbaufläche V nach § 11 Abs. 3 BauNVO angrenzt.

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



(Darstellung auf der Grundlage von Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Sachsen-Anhalt. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Landesvermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 06.03.2003 Erlaubnisnr.: LVermG/A/108/2003)

3.4 Einzelhandelskonzept

Die Stadt Bernburg (Saale) verfügt seit 2006 über ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept, das im Jahr 2017 fortgeschrieben wurde.

Ein Teil des Geltungsbereiches liegt im bereits im Einzelhandelskonzept 2006 definierten **Sonderstandort An der Kalistraße** (s. Abb. 3). Von hohem quantitativen Gewicht und auch regionaler Bedeutung ist dieser Sonderstandort, bei dem es sich um eine Standortagglomeration für überwiegend großflächige Fachmärkte in autokundenorientierter Lage handelt.

Die städtebaulich nicht integrierte, verkehrsgünstige Lage und das umfangreiche Stellplatzangebot unterstreichen die autokundenorientierte Ausrichtung dieses Sonderstandorts. Darüber hinaus ist der Standort über mehrere Buslinien an das Bernburger ÖPNV-Netz angebunden.

Abb. 3: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept, Bernburg



Quelle: Einzelhandelskonzept 2017; Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / November 2015© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, A18-224-2009-7; Abgrenzung des Standortes gemäß Einzelhandelskonzept 2006

Eine größere räumliche Entwicklungsfläche für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen besteht am Sonderstandort „An der Kalistraße“ im südlichen Bereich (s. Abb. 3, schraffierte Fläche).

Das Einzelhandelskonzept definiert übergeordnete Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für die Stadt Bernburg (Saale). Folgende für den Bebauungsplan relevante Ziele werden definiert:

- Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Einzelhandelsstandorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe**

Bei Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe an allen Standorten außerhalb der Zentren ist jeweils die Kompatibilität des Vorhabens mit den formulierten gesamtstädtischen Zielen und Empfehlungen zu überprüfen. An geeigneten städtebaulich nicht-integrierten Standorten im Stadtgebiet sind Angebotsausweitungen in nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nach einer solchen positiven Einzelfallprüfung prinzipiell möglich, Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) sind an nicht-integrierten Standorten jedoch in der Regel auszuschließen.
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe**

Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs) eine mögliche Entwicklungsoption.

3.5 Landschaftsplan

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

Der aktuelle Landschaftsplan für die Gemarkung Bernburg vom Oktober 2004 (mit Änderungen bis 2007) ordnet den Geltungsbereich dem Entwicklungsbereich „Hallesches Ackerland“ zu.

Der Entwicklungsbereich wird durch die an die Bebauung der Stadt anschließenden großräumigen Ackerfluren ohne nennenswerte Gehölzstrukturen gebildet.

Für die Planung relevante Maßnahmen und Ziele für diesen Entwicklungsbereich sind u.a. die Anlage, der Erhalt und die Ergänzung von Hecken, Baumreihen oder Baumhecken sowie die Abpflanzung von Industrie- und Gewerbeanlagen.

4. Planziele

Grundsätzlich soll der Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist auch die Erhaltung und Stärkung der Attraktivität der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt.

Dies erfolgt durch eine Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet im Hinblick auf dessen Verkaufsflächen und Sortimente unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bernburg (Saale).

Außerdem wird durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen auch die Erzeugung erneuerbarer Energien gefördert. Der Bebauungsplan trägt dadurch auch zum allgemeinen Klimaschutz bei.

Hinsichtlich der Grünordnung soll der Bebauungsplan der Eingrünung des Gebietes zum umgebenden Landschaftsraum dienen sowie den mit der Planung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen.

Die Planziele stellen sich in diesem Zusammenhang wie folgt dar:

- Sicherung einer gesunden Siedlungsentwicklung,
- Schaffung der städtebaulichen Ordnung,
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Sicherung der Erschließung und
- Schaffung von Baurecht für Gewerbebetriebe und
- Nutzung erneuerbarer Energien.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgenannten Zielstellung werden innerhalb des Plangebietes die **Gewerbegebiete** GE 1 und GE 2 festgesetzt, sie dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Festsetzung der Gewerbegebiete soll den bestehenden Gewerbestandort an der Kalistraße langfristig sichern und weiter entwickeln. Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und

Anlagen für sportliche Zwecke. Tankstellen sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (textliche Festsetzung 1.1).

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 unzulässig (textliche Festsetzung 1.2).

Einzelhandelsbetriebe sind in zahlreichen Baugebieten der Stadt Bernburg (Saale) zulässig, so dass ein Ausschluss dieser Nutzungsart keine unzumutbare Beschränkung darstellt. Ein Ziel des Bebauungsplanes ist die Umsetzung der Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelskonzeptes sowie die Erhaltung und Stärkung der Attraktivität und der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt. Dies erfolgt durch den Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimente in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2.

Die **zentrenrelevanten Sortimente** sind abschließend:

- Back- und Konditoreiwaren, Metzgereiwaren, übrige Nahrungs- und Genussmittel, Getränke,
- Schnittblumen, Zoologischer Bedarf,
- Drogeriewaren und Körperpflegeartikel, Parfümerieartikel, Freiverkäufliche Apothekenwaren,
- Schreib- und Papierwaren, Zeitungen und Zeitschriften, Büroartikel, Sortimentsbuchhandel,
- Herren-, Damen- und Kinderbekleidung, sonstige Bekleidung, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden,
- Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme,
- Glas, Porzellan, Feinkeramik, Hausrat, Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren, Geschenkartikel,
- Spielwaren, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Musikinstrumente und Zubehör, Sammlerbriefmarken und -münzen,
- Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel und -geräte, Camping- und Outdoorartikel, Waffen, Angler- und Jagdbedarf, Fahrräder und Zubehör,
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen,
- Elektrogroßgeräte, Elektrokleingeräte,
- Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras und Fotoartikel, Telefone und Zubehör, Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Software,
- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf, Hörgeräte, Augenoptikartikel,
- Uhren, Schmuck,
- Kinderwagen, Baby- und Kleinkindartikel,
- Erotikartikel.

Entlang der Kalistraße im Gewerbegebiet GE 1, sind jedoch Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO zulässig. Damit soll der bestehende Fliesen- und Baustoffmarkt seine planungsrechtliche Berechtigung behalten sowie weitere Einzelhandelsbetriebe ermöglicht werden. Die Abgrenzung des Gewerbegebietes GE 1 orientiert sich dabei an der aus dem Einzelhandelskonzept übernommenen räumlichen Entwicklungsfläche für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen am Sonderstandort „An der Kalistraße“ (s. Abb. 3).

Die **nicht-zentrenrelevanten Sortimente** sind abschließend:

- Antiquitäten
- Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel),
- Gartenmöbel und Polsterauflagen,
- Bettwaren, Matratzen,
- Haus- und Heimtextilien,
- Dekostoffe, Gardinen,
- Bodenbeläge, Teppiche,
- Bauelemente, Baustoffe,
- Eisenwaren, Beschläge,
- Elektroinstallationsmaterial,
- Farben und Lacke,
- Fliesen,
- Gartenbedarf und Gartengeräte,
- Kamine und Kachelöfen,
- KFZ- und Motorradzubehör,
- Leuchten,
- Maschinen und Werkzeuge,
- Pflanzen und Sämereien,
- Sanitärbedarf,
- Baumarktspezifische Waren.

Lediglich auf maximal 10% der genehmigten Gesamtverkaufsfläche sind auch im Gewerbegebiet GE 1 gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente zulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO solche Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen (Textliche Festsetzung 1.4 und 1.5).

Großflächige Freiflächen-Photovoltaikanlagen beanspruchen große Flächen und schaffen keine Arbeitsplätze, weshalb von Gebäuden unabhängige großflächige Photovoltaikanlagen innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig sind. Vielmehr soll das GE 1, wie im Einzelhandelskonzept definiert, als Erweiterungsfläche des Sonderstandortes „An der Kalistraße“ entwickelt werden. Es ist aber gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB gewollt, dass Photovoltaikanlagen auf Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie errichtet werden. Diese können als selbstständige Anlage oder als Nebenanlage zur Eigenstromversorgung betrieben werden (Textliche Festsetzung 1.6).

Auf der als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzten Fläche soll die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen ermöglicht werden.

Im Sonstigen Sondergebiet sind Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Einfriedungen zulässig (Textliche Festsetzung 1.7). Aufgrund der im Sonstigen Sondergebiet zulässigen Nutzungen ist gewährleistet, dass alle baulichen Anlagen, die zur Errichtung und zum Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage erforderlich sind, zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) hat die Gemeinde immer die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen festzusetzen. Darüber hinaus muss die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden, wenn ohne diese Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- oder Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Plan durch die **Grundflächenzahl** sowie die **maximale Höhe** bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die im **Gewerbegebiet** GE 2 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Im Gewerbegebiet GE 1 wird die Grundflächenzahl mit 0,9 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO leicht überschritten. Städtebaulich ist es sinnvoll, an vorhandenen Standorten eine bauliche Ausnutzung des Betriebsgeländes mit Überschreitung der Obergrenze zu ermöglichen, da bereits ein hoher Versiegelungsgrad vorliegt.

In dem **Sonstigen Sondergebiet** wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

Städtebauliches Ziel ist es, im Gewerbegebiet eine verdichtete und flächensparende Bauweise im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu ermöglichen, während im Sonstigen Sondergebiet eine Grundflächenzahl festgesetzt wird, die eine übliche Flächenausnutzung mit Photovoltaikmodulen ermöglicht.

Höhe baulicher Anlagen

Eine Festsetzung zur „dritten Dimension“, d.h. 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.

Gemäß der Bestandsvermessung aus dem Jahr 2023 liegen die Höhen im Geltungsbereich zwischen 83 und 86 m ü. NHN. Innerhalb der Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 liegen die Höhen bei ca. 84 bis 86 m über NHN. Die maximale Höhe baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 wird auf 10 m über Geländehöhe festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung erfolgen eine Begrenzung der Gebäudehöhen und deren Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild. Diese Höhe ist ausreichend, um Gebäude innerhalb der Gewerbegebiete errichten zu können.

Im Sonstigen Sondergebiet wird das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen mit 3,5 m über Gelände festgesetzt. Das festgesetzte Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen für die Oberkante (OK) im Sonstigen Sondergebiet SO bezieht sich gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO auf die Geländehöhe. Da das Gelände in südliche Richtung abfällt, ist eine Bezugnahme auf die Höhenlage in m ü. NHN nicht sinnvoll.

Der Bezugspunkt für das Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen ist im gesamten Geltungsbereich die Geländehöhe.

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 Überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird klar geregelt, wo eine Bebauung möglich ist.

Städtebauliches Ziel der Stadt Bernburg (Saale) ist es, die baulichen Nutzungen möglichst wenig einzuschränken. Deshalb wird die Festsetzung einer Bauweise für die festgesetzten Gewerbegebiete für nicht erforderlich gehalten. Die Vorschriften der Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) über die Abstandflächen sind zu beachten.

Baugrenzen

Baugrenzen definieren die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Die Baugrenzen werden in der Regel auf dem Rand der Baugebiete bzw. in einem Abstand von 3 m zum Geltungsbereich festgesetzt, um eine möglichst weitgehende bauliche Ausnutzung der Baugebiete zu erreichen.

5.3 Verkehrsflächen

Straßen, Geh- und Radweg

Im Geltungsbereich werden keine Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die direkt nördlich angrenzende Kalistraße liegt bereits in den benachbarten Bebauungsplänen Nr. 90 und 2/97. Direkt westlich verläuft angrenzend der Kustrenaer Weg (K 2107). Über beide Straßen erfolgt die Anbindung an das städtische Straßennetz.

Entlang der Kalistraße führt ein Geh- und Radweg parallel zur Straße. Am Kustrenaer Weg befindet sich ebenfalls ein Geh- und Radweg, dieser endet jedoch an der bestehenden Zufahrt.

Anschluss an die Verkehrsflächen

Von der Kalistraße aus bestehen drei Zufahrten zum Geltungsbereich und eine vom Kustrenaer Weg. Im Bebauungsplan werden diese Zufahrten als Ein- bzw. Ausfahrten festgesetzt, damit die räumliche Lage der vorhandenen Zufahrten nicht verändert werden kann.

Öffentlicher Personennahverkehr

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. An das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist der Geltungsbereich über die im PEP-Markt endenden Stadtbuslinien 112 und 115 angeschlossen. Die fußläufige Entfernung zwischen der Bushaltestelle im PEP-Markt und der Planfläche beträgt ca. 120 m. Eine weitere Bushaltestelle befindet sich an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs am Kustrener Weg. Hier verkehren die überregionalen Buslinien 121 nach Alsleben/Belleben und 125 nach Peißen/Könnern. Die Haltestelle befindet sich genau vor dem Sondergebiet.

5.4 Versorgungsanlagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung

Versorgungsleitungen

Der Geltungsbereich als zukünftiger Standort für Gewerbe ist auf eine gesicherte Erschließung angewiesen. Diese kann mit bereits vorhandenen Leitungen in der Kalistraße 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).

Abwasser

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt über das Mischwasserortsnetz des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“, über das das Abwasser zur Kläranlage Bernburg geführt wird.

Niederschlagswasser

Eine Regenwasserleitung des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ befindet sich in der Kalistraße.

Für die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend dem § 79b WG LSA der Grundstückseigentümer verantwortlich. Niederschlagswasser soll gemäß § 65 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert bzw. verrieselt werden, wenn der Untergrund es zulässt. Sind entsprechend den Planungsabsichten grundlegende Erschließungsmaßnahmen erforderlich, sind diese mit dem Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“ abzustimmen.

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser wird über die Trinkwasserleitungen des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ über den Parkplatz des PEP Marktes und den Kustrener Weg abgesichert.

Löschwasser

Für die Bereitstellung von Löschwasser ist nach § 2 Abs. 2 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz Land Sachsen-Anhalt die Gemeinde zuständig und verantwortlich. Das DVGW Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. Merkblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ regelt den Löschwasserbedarf nach der baulichen Nutzung und der Brandausbreitung.

Aufgrund der Zulässigkeit von Bauwerken in den Gewerbegebieten ist der Löschwasserbedarf mit 96 m³/h über 2 Stunden bereitzustellen. Dieser Grundbedarf an Löschwasser wird durch die Stadt Bernburg (Saale) bereitgestellt.

Die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ wird gemäß DVGW-Arbeitsblatts W 405 in der Regel ein Löschbereich in einem Umkreis von 300 m erfasst. Der Hydrant auf dem Parkplatz des PEP

Markts gegenüber des Geltungsbereichs erfüllt die Voraussetzungen zur Löschwasserbereitstellung und erreicht die gesamte Fläche des Geltungsbereichs. Ein weiterer Hydrant befindet sich südwestlich des Geltungsbereichs am Kustrenaer Weg. Auch dieser Hydrant erfüllt die Voraussetzungen zur Löschwasserbereitstellung und erreicht die gesamte Fläche des Geltungsbereichs.

Gas

Die Gasversorgung des Geltungsbereichs erfolgt durch die Stadtwerke Bernburg GmbH.

Elektrizität

Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Elektroenergie erfolgt durch die Stadtwerke Bernburg GmbH.

Abfallentsorgung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt über die turnusmäßige Müllabfuhr des Kreiswirtschaftsbetriebs.

5.5 Grünordnung

Die private Grünfläche entlang der Kalistraße wird mit der Zweckbestimmungen Verkehrsgrün festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind außerdem Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

5.5.1 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Erhaltungsgebote liegen auf bereits vorhandenen Grünflächen, die derzeit mit sukzessiv entwickelten Bäumen und Sträuchern bestanden sind. Dieses Mosaik der vorhandenen Grünflächen ist zu erhalten. Abgängige Gehölze können im Hinblick auf den Artenschutz jeweils auf der Fläche verbleiben. Zur Sicherung der Pflanz- und Erhaltungsgebote ergibt sich die Notwendigkeit der Nachpflanzung abgängiger Gehölze. Ersatzpflanzungen sind innerhalb der Flächen behutsam einzuordnen.

Die zu erhaltenen Grünflächen erfüllen außerdem die Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten und bilden ein wichtiges Element zur Vernetzung von Biotopen.

5.5.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der mit P 1 gekennzeichneten Fläche ist eine Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHA) mit einer Breite von 10,00 m zu entwickeln. Sie dient der Einbindung des Gewerbegebietes GE 1 und soll an der südlichen Grenze angepflanzt werden.

Die Pflanzung setzt sich aus ausschließlich heimischen und standortgerechten Sträuchern zusammen. Die Sträucher werden mit einer mittleren Pflanzdichte von 1 Strauch je 1,50 m² angepflanzt. Das vorgegebene Pflanzraster ist angemessen, um den Pflanzen einen guten Wuchsraum zu geben und den Heckenstreifen schnell zu schließen. Sind in dem Pflanzstreifen Gehölze vorhanden, können diese integriert werden. Lediglich nicht heimische Gehölze und Nadelbäume sind zu entfernen. Für die Bepflanzung werden folgende Straucharten empfohlen:

Artenauswahl:	Amelanchier ovalis	-	Gemeine Felsenbirne
	Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	-	Gemeine Haselnuss
	Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
	Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
	Prunus mahaleb	-	Steinweichsel

	Pyrus pyraister -	Wild-Birne
	Rosa arvensis -	Kriechende Rose (Feldrose)
	Rosa canina -	Hunds-Rose
	Viburnum lantana -	Wolliger Schneeball
Pflanzqualität:	verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm (Sträucher)	

Die Fläche P 2 im Osten des Geltungsbereichs unterliegt aktuell keiner Nutzung und liegt brach. Auch in Zukunft soll diese Fläche der Sukzession überlassen werden, es soll sich eine Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten (URA), entwickeln. Eine Mahd der Sukzessionsfläche ist aller 2 Jahre zulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll die bebaubare Fläche gegliedert und durchgrünt werden. Zusätzlich erfolgt mit den Festsetzungen der beiden Pflanzflächen P 1 und P2 gleichzeitig der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

Zur Minderung der negativen Auswirkungen auf die Tierwelt, die sich durch die Einfriedung der Photovoltaikanlage ergibt, sollen neu zu errichtende Zäune auch für an den Boden gebundene Kleintiere durchlässig sein. Zwischen der Unterkante von neu zu errichtenden Einfriedungen und der Geländeoberfläche ist deshalb ein Abstand von mindestens 10 cm bis maximal 20 cm einzuhalten.

5.5.3 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume mit Erhaltungsgebot sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode und gleichartig durch jeweils mindestens einen Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu ersetzen. Die beiden Bäume innerhalb der privaten Grünfläche an der Kalistraße prägen den Straßenraum und sollen dauerhaft erhalten bleiben.

Mit der Anpflanzung weiterer Straßenbäume innerhalb der privaten Grünfläche entlang der Kalistraße soll der Gehölzbestand ergänzt werden. Neben dem Straßenbild wird mit dieser Festsetzung auch das Mikroklima verbessert. Es sind spätestens in der nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes folgenden Vegetationsperiode 2 Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

Artenauswahl:	Acer buergerianum	Dreispitz-Ahorn
	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Fraxinus ornus ‚Louisa Lady‘	Blumenesche ‚Louisa Lady‘
	Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
	Tilia cordata	Winter-Linde

Der Bestand an nicht festgesetzten Bäumen soll durch die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Bernburg (Saale) gepflegt und entwickelt werden. Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich nach § 1 Abs. 1 der Satzung auf Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile entsprechend § 34 BauGB und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne der Stadt Bernburg (Saale).

5.6 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 Immissi-

onen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (u. a. Lärm).

Lärm

Der Geltungsbereich liegt südwestlich der Kalistraße, gegenüber dem PEP-Markt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Fachmarktzentrum an der Kalistraße“ wurde eine schalltechnische Untersuchung (ALB, Akustik Labor Berlin, 2018) erstellt, die für die Belange des Lärmschutzes des vorliegenden Bebauungsplanes eine Grundlage bildet.

Die Aurec Gesellschaft für Abfallverwertung und Recycling mbH betreibt westlich des Geltungsbereichs eine Anlage zur Behandlung von gefährlichen und nicht gefährlichen Abfällen einschließlich deren Lagerung. Mit der geplanten Steigerung der Kapazität wurde im Rahmen der Genehmigungsplanung (2018) eine Schallimmissionsprognose nach den Vorgaben der TA Lärm erstellt. Diese Schallimmissionsprognose umfasst auch die Beurteilung der Vor-, Zusatz- und Gesamtbelastung der angrenzenden Gewerbebetriebe durch Geräusche sowie die geplante Kapazitätserhöhung.

Die Wohnhäuser Kustrenaer Straße 124 und Kustrenaer Weg 1 bis 6 liegen westlich des Geltungsbereichs und sind gemäß Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Bei der Berücksichtigung des Schutzanspruchs dieser Immissionsorte ist die bestehende Gemengelage gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm zu berücksichtigen. Die Wohnhäuser befinden sich einerseits auf einer „gewerblichen Baufläche“ gemäß FNP, was den Schutzanspruch eines Gewerbegebietes rechtfertigen würde. Andererseits liegen die Grundstücke im Außenbereich, was das Schutzniveau eines Mischgebiets nach sich zieht. Statt von einem „Wohnen im Gewerbegebiet“ ist daher von Wohnnutzungen in einer Gemengelage im Außenbereich auszugehen. Gemäß Auskunft des Landesverwaltungsamts Sachsen-Anhalt (zu beiden Lärmschutzgutachten) sind beide Immissionsorte mit dem Schutzanspruch eines **Mischgebietes** zu berücksichtigen.

Die Ermittlung und Beurteilung von Geräuschen aus gewerblichen Anlagen und Betrieben erfolgen im Bebauungsplanverfahren grundsätzlich gemäß DIN18005 Teil 1 und der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm –TA Lärm¹.

Die Beurteilung 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)		TA Lärm in dB(A) Immissionsrichtwerte (IRW)	
Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
60	50	60	45

Tab 1: Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005 und Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Mischgebiete (MI)

Die Schallimmissionsprognose zur geplanten Kapazitätserhöhung der Firma Aurec aus dem Jahr 2018 berücksichtigt neben den Schallemissionen der Bestandsanlagen sowie der Zusatzbelastung auch die schalltechnische Vorbelastung der Nachbarschaft (u.a. PEP-Markt, Fachmarktzentrum, K+S Minerals and Agriculture GmbH, Hinzdorf Bau + Fliesenwelt GmbH) und den Verkehrslärm. Somit können die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose auf der benachbarten Fläche des Geltungsbereichs gleichwertig berücksichtigt werden. Nach Erfassung aller maßgebenden Schallquellen wurde die in Tabelle 2 dargestellte Gesamtbelastung ermittelt.

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

TA Lärm in dB(A)		L _{r,v} in dB(A)		L _{r,Aurec} in dB(A)	
Immissionsrichtwerte (IRW)		Beurteilungspegel		Beurteilungspegel	
Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
60	45	50,0	36,0	59,5	44,4

Tab 2: Immissionsrichtwerte der TA Lärm, Beurteilungspegel L_{r,v} der schalltechnischen Vorbelastung und Beurteilungspegel mit geplanter Kapazitätserhöhung der Aurec L_{r,Aurec} in dB(A) (Müller BBM GmbH; Aurec; 2018)

Im Ergebnis werden sowohl die Orientierungswerte der DIN 18 005 als auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts unterschritten. Festsetzungen zum Lärmschutz sind aufgrund der Einhaltung dieser Werte nicht erforderlich.

Blendwirkung

Reflexionsfreie Photovoltaikmodule sind gegenwärtig Stand der Technik. Deshalb erscheint eine Untersuchung der Blendwirkung der Photovoltaikmodule nicht erforderlich.

Ob es an einem Immissionsort im Jahresverlauf überhaupt zur Blendung kommt, hängt von der Lage des Immissionsorts relativ zur Photovoltaikanlage ab. Hinsichtlich einer möglichen Blendung kritisch sind Immissionsorte, die vorwiegend westlich oder östlich einer Photovoltaikanlage liegen. Hier kann es im Jahresverlauf zu ausgedehnten Immissionszeiträumen kommen, die als erhebliche Belästigung der Nachbarschaft aufgefasst werden können.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu führen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Reflexionen auftreten. Gegebenenfalls sind technische Maßnahmen zur Minimierung erforderlich (nicht spiegelnde Module).

6. Kennzeichnungen / Hinweise

6.1 Bergbau

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig in der nachfolgend nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBerG) aufgeführten **Bergbauberechtigung**. Die Bergbauberechtigung räumt dem Rechtsinhaber bzw. dem Eigentümer die in den §§ 6 ff BBerG aufgeführten Rechte ein und stellt eine durch Artikel 14 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland geschützte Rechtsposition dar. Das Bergwerkseigentum wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.

Art der Berechtigung	Bergwerkseigentum
Feldesname	Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde
Nr. der Berechtigung	III-A-d/h-54/90/878-4235
Bodenschatz	Steinsalz einschl. auftretender Sole und als Gestein zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	K+S Minerals and Agriculture GmbH, Bertha-von-Suttner-Str. 7, 34131 Kassel (ehemals esco - european salt company GmbH & Co KG)

6.2 Altlasten

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

Der Geltungsbereich wird im Altlastenkataster des Salzlandkreises als Altstandort geführt. Hier befand sich ein ehemaliges Heizkraftwerk des VEB Kali- und Steinsalzbergwerk (heute K+S Minerals and Agriculture). Bodenbelastungen können in Verbindung mit Tiefbauarbeiten nicht ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen sind mit dem Altstandort vereinbar.

6.3 Archäologische Denkmale

Im Geltungsbereich sind keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Grundsätzlich gelten aber für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA). Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

6.4 Klimaschutz

Regenerative Energien

Insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes soll nach § 1 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) eine nachhaltige Energieversorgung ermöglicht werden und die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien gefördert werden.

Mit der Schaffung von Baurecht für Freiflächen-Photovoltaikanlagen erfolgt eine nachhaltige Energieversorgung. Wünschenswert sind zusätzliche Photovoltaikanlagen auf den Hallendächern im Geltungsbereich.

Die Errichtung und der Betrieb der Photovoltaikanlagen wirken durch die Nutzung erneuerbarer Energien dem Klimawandel entgegen.

Regenwassermanagement

Regenwasser so schnell wie möglich aus bebauten Gebieten abzuleiten, ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen heute nicht mehr zeitgemäß. Die Anforderungen an die Regenwasserbewirtschaftung in urbanen und kommunalen Kontexten sind gewachsen. Es gilt, den Wasserkreislauf im Bereich von Bebauungen den zuvor bestehenden natürlichen Verhältnissen anzupassen (gemäß Merkblatt DWA-A 102-2).

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

Eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffbelastungen im Boden ist auszuschließen.

Erforderliche Zufahrten und Wege im Sondergebiet sind wasser- und luftdurchlässig ohne zusätzliche Versiegelung herzustellen.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zusammenzufassen, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes wird.

7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage von Gewerbebetrieben zu schaffen und so die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Bernburg (Saale) zu fördern. Die entsprechende Fläche wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Außerdem wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik festgesetzt, welches der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie dient.

7.1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Für die Festlegung von Umfang und Detaillierungsrad der Umweltprüfung wurde kein gesonderter Scoping-Termin durchgeführt. Umfang und Detaillierungsrad der Umweltprüfung werden für die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB festgelegt. Der Untersuchungsumfang erstreckt sich grundsätzlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Für die Umweltprüfung werden die Bestandsaufnahmen und Bewertungen des Landschaftsplanes der Stadt Bernburg (Saale) verwendet, hieraus ergibt sich der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Für das Verfahren des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

Direkte, für das Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren in Form der Landschaftsplanung. Im Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) wird der Geltungsbereich dem Entwicklungsbereich Hallesches Ackerland zugeordnet. Das Hallesche Ackerland soll eine mit Flurgehölzen und raumbildenden Alleen durchsetzte und durch sie gegliederte Ackerlandschaft werden.

Ziele der Fachgesetze:

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH)

Nach § 2 Abs. 4 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB müssen im Rahmen der Umweltprüfung auch erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Fauna-Flora-Habitat (FFH) -Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten berücksichtigt werden.

Es ist zu prüfen, ob der Geltungsbereich Teil des Schutzgebietssystems NATURA 2000 ist oder ob nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse von dem Eingriff beeinträchtigt werden.

Im Planungsgebiet befinden sich keine „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die in der Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) eingetragen sind.

In ca. 2.000 m Entfernung befindet sich aber die nördliche Teilfläche des FFH-Gebiets „Auenwälder bei Plötzkau“. Für die gemeldeten FFH-Gebiete besteht ein Verschlechterungsverbot, jedoch kein Veränderungsverbot. Verboten sind – gemessen an den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes – erhebliche Beeinträchtigungen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes in dem genannten FFH-Gebiet nicht zu erwarten.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)/ Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Eine Planung unterliegt der Verpflichtung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i. V. m. § 14 BNatSchG zu berücksichtigen, wenn aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist. Weiterhin ist zu prüfen, ob die Eingriffsfläche Teil eines Schutzgebietes ist.

Die Prüfung ergab, dass kein Schutzgebiet betroffen ist, aber Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Der § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes schreibt vor, dass bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen sind, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

7.1.3 Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG).

Der Planbereich liegt an der Kalistraße sowie am Kustrener Weg.

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind nicht zu erwarten, ebenso wenig relevante Immissionen aus gewerblichen Nutzungen.

Immissionen entstehen außerdem während der Bauphase im Gewerbegebiet sowie im Sondergebiet durch Baulärm sowie durch Anfahrten der Fahrzeuge. Diese Einflüsse sind jedoch als temporär einzustufen und bedürfen demnach keiner gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan.

Da aus der vorliegenden Planung kein erhebliches immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential resultiert, werden keine besonderen auf die Belange des Immissionsschutzes ausgerichteten Festsetzungen vorgenommen. Auch wird es nicht zu einer Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht sowie zu einer Erhöhung der Temperatur kommen.

7.1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung, Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Dies erfolgt über die turnusmäßige Abfuhr der Restabfälle an den Grundstücken durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises.

Anfallende Abfälle nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und der zu diesem Gesetz erlassenen Verordnungen sind ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Entsprechend § 8 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) sind Bau- und Abbruchabfälle in den Abfallfraktionen getrennt zu sammeln und der Wiederverwertung zuzuführen.

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt über das Mischwasserortsnetz des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Zieth“, über das das Abwasser zur Kläranlage Bernburg geführt wird.

Im Geltungsbereich befinden sich lediglich Hausanschlussleitungen. Bei entsprechenden Planungsabsichten sind die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen mit dem Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Zieth“ abzustimmen.

7.1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird als Angebots-Bebauungsplan aufgestellt, so dass konkrete Vorhaben nicht direkt vorbereitet werden. Bei Umsetzung der Planung sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

7.1.6 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme sowie Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

7.1.7 Auswirkungen auf das Klima

Hier werden Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen sowie die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens in Bezug zum Klimawandel betrachtet.

Die Umsetzung der Planung wird keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Klima haben, da der Geltungsbereich stark anthropogen vorgeprägt ist. Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für die Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie wirkt sich positiv auf das Klima aus.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht erkennbar.

7.1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Bauarbeiten innerhalb des Geltungsbereichs werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Ergebnisse der genannten Fachplanungen werden in die nachfolgenden Ausführungen berücksichtigt. Anderweitige Fachpläne sind nicht vorhanden.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

7.2.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung

Abgrenzung des Untersuchungs- und Eingriffsraumes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 3,96 ha groß und befindet sich südwestlich der Kalistraße. Die nördlich verlaufende Kalistraße sowie der westlich verlaufende Kustrener Weg sind nicht Bestandteil des Geltungsbereichs. Östlich grenzt eine Ackerfläche an den Geltungsbereich, während sich im Süden eine Brachfläche anschließt.

Aktuelle Nutzung

Der nördliche Bereich parallel zur Kalistraße wird bereits gewerblich genutzt. Hier befinden sich ein Fachgeschäft für Fliesen und Baustoffe sowie weitere kleine mittelständige Unternehmen. Die südliche Fläche des Geltungsbereichs wird geprägt von einer Brachfläche mit Gehölzen.

7.2.2 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die vorliegende Planung bereitet innerhalb der Gewerbegebiete 1 und 2 Flächen die Errichtung von Gewerbebetrieben und im Sondergebiet die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vor. Außerdem werden im Bebauungsplan Grünflächen festgesetzt, diese sind größtenteils bereits vorhanden und werden im Bestand gesichert.

Der Bebauungsplan Nr. 100 berücksichtigt den Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, indem die Flächen südlich der Kalistraße nachverdichtet werden.

7.2.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Die versiegelten Flächen der bereits bestehenden Gewerbebetriebe haben keine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Lediglich die Brachflächen im Süden des Geltungsbereichs, und der Gehölzbestand besitzen eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut. Das Plangebiet ist bereits durch eine gewerbliche Nutzung überprägt. Lediglich im Süden des Geltungsbereichs sind größere zusammenhängende Grünbereiche ausgebildet. Die Strukturvielfalt und auch die Naturnähe sind nur gering.

Unter Schutz stehende oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

Entwicklungsprognose ohne Eingriff und im Eingriffsfall

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bisherigen Lebensräume so erhalten bleiben wie sie derzeit sind.

Die Durchführung der Planung führt zum Verlust von Lebensräumen durch Zerstörung (z.B. Versiegelung von Flächen).

Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Baurechte liegen zum Teil auf einer Brachfläche. Gehölzbestand ist auch vorhanden, dieser soll größtenteils erhalten bleiben.

Auch wenn es sich um keinen optimalen Lebensraum für viele Arten handelt, erfolgt dennoch ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erhalt von Gehölzstrukturen und damit Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes
- Festsetzungen zum Erhalt und zur Anlage von Grünflächen im Bebauungsplan zum Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlich gewachsenen Artenvielfalt

Die Auswirkungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften werden als nicht erheblich bewertet, da keine anspruchsvollen Biotope zerstört werden. Es wird eingeschätzt, dass durch die Planung die gesetzlichen Verpflichtungen des Artenschutzes eingehalten werden und es zu keinen Beeinträchtigungen entsprechender Arten kommt.

7.2.4 Schutzgut Boden

Aufgabe des vorsorgenden Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist die Suche nach Standorten auf denen die Bodenfunktionen möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Der Geltungsbereich liegt am Rande des Siedlungsbereichs mit einem Versiegelungsgrad von 25 bis 50% und ist stark anthropogen überformt. Auf den versiegelten Flächen sind die ökologischen Bodenfunktionen (z.B. Regelung Wasserkreislauf, Schadstofffilter) aufgrund der Versiegelung weitestgehend verloren.

Im Altlastenkataster des Salzlandkreises wird der Geltungsbereich als Altstandort geführt.

Entwicklungsprognose ohne Eingriff und im Eingriffsfall

Ohne Eingriff wird sich am Istzustand nichts ändern, es kommt auch zu keinen Veränderungen der Bodenfunktionen.

Im Eingriffsfall werden zusätzliche Flächen innerhalb der Gewerbegebiete und des Sondergebietes versiegelt. Es werden die ökologischen Wertigkeit des Schutzgutes verringert und weitere Bodenfunktionen (z. B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere) beeinträchtigt.

Neuversiegelungen werden nicht als erhebliche Auswirkungen bewertet, da der Standort in großen Umfang anthropogen überformt ist. Eine Inanspruchnahme von Flächen auf z.B. land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen würde zu größeren Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen führen, so dass die potentiellen Beeinträchtigungen an dieser Stelle vertretbar sind.

Im Plangebiet sind Vorbelastungen durch die bisherige Nutzung zu verzeichnen, es sind keine schutzbedürftigen Nutzungen oder Erholungsfunktionen vorhanden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Abschieben des Oberbodens -so vorhanden- auf Bauflächen; Behandlung gemäß DIN 18915²; Verwendung des Bodens im Plangebiet; getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden für den Erhalt bzw. die Herstellung des standortgerechten Bodengefüges
- durch die Ausweisung von Grundflächenzahlen wird die Größenordnung der Versiegelungsflächen begrenzt
- Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen nach Nutzungsaufgabe innerhalb des Sondergebietes

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erheblich, da der Standort als Verdachtsfläche eingestuft und schon überwiegend anthropogen geprägt ist.

7.2.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Im Geltungsbereich befindet sich kein Gewässer.

Die Flächen im Geltungsbereich besitzen ein Grundwasservorkommen mittlerer Ergiebigkeit und sind ungeschützt gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe. Das Grundwasser ist außerdem versalzen (Froelich & Sporbeck, 2007).

Entwicklungsprognose ohne Eingriff und im Eingriffsfall

Ohne Eingriff wird sich am derzeitigen Zustand nichts ändern, die Grundwasserneubildungsrate wird konstant bleiben.

Die Grundwasserneubildung wird bei zusätzlicher Versiegelung (Bebauung) negativ beeinflusst.

² Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin zu beziehen, oder bei der Stadt Bernburg (Saale) einsehbar

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Konstante Grundwasserneubildungsrate durch Vermeidung unnötiger Versiegelungen und
- durch Festsetzung von Grünflächen

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als nicht erheblich bewertet da die Fläche stark anthropogen vorbelastet ist.

7.2.6 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Im Geltungsbereich herrscht Gewerbeklima mit starker Überwärmung infolge des hohen Versiegelungsgrads vor. In Abhängigkeit der gewerblichen Nutzung kann es zu lufthygienischen Belastungen und Windfeldveränderungen kommen.

Der Bereich ist durch Vertikalaustausch der Luftmassen gekennzeichnet, das heißt, es erfolgt eine starke nächtliche Durchmischung und über stark versiegelten Gebieten steigt die erwärmte Luft nach oben.

Entwicklungsprognose ohne Eingriff und im Eingriffsfall

Beim Status quo würde es zu keinen Änderungen in Bezug auf das Klima kommen. Die versiegelten Flächen im Plangebiet stellen lokalklimatisch Belastungsbereiche dar und weisen eine nur sehr geringe bis keine Bedeutung für den Klima-Lufthaushalt auf. Die vegetationsbestandenen Flächen, insbesondere jene mit einem hohen Anteil an Gehölzen, zeichnen sich dagegen durch allgemein hohe Wertigkeiten aus.

Zusätzliche Gebäude wirken als zusätzliche Wärmespeicher, die lufthygienischen Belastungen und Windfelder würden sich ebenfalls verändern.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erhalt von Gehölzflächen zur Verbesserung des Mikroklimas
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas durch große Baukörper

Die Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auf das Schutzgut Klima / Luft als nicht erheblich einzuschätzen, da eine starke Vorbelastung vorhanden ist.

7.2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetation, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- und Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Der Geltungsbereich befindet sich im Übergangsbereich zwischen der gewerblichen Bebauung und der freien Landschaft.

Landschaftsbildprägend sind die vorhandenen Gebäude und Lagerflächen sowie die Gehölzstrukturen im südlichen Bereich.

Eine Erholungseignung besitzt das Plangebiet aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen nicht. Sichtbeziehungen zu kulturhistorischen Gebäuden oder Denkmälern existieren nicht.

Entwicklungsprognose ohne Eingriff und im Eingriffsfall

Bei Fortführung der bisherigen Nutzungen wird sich das Landschaftsbild nicht ändern. Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nicht zu erwarten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Verbesserung des Übergangs zur freien Landschaft durch Grünflächen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben.

7.2.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Daraus abgeleitet sind die Wohn- und Wohnumfeldsituation und die naturbezogene Erholung zu berücksichtigen.

Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Der Geltungsbereich liegt im Süden der Stadt Bernburg (Saale), und hat eine sehr geringe Aufenthaltsqualität. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen sind keine Flächen mit einer Erholungseignung vorhanden.

Die gesamte Fläche des Geltungsbereichs ist unbewohnt, schutzwürdige Wohnnutzungen befinden sich am Kustrenaer Weg.

Entwicklungsprognose ohne Eingriff und im Eingriffsfall

Die sehr geringe Aufenthaltsqualität bleibt ohne Eingriff bestehen, Veränderungen sind nicht absehbar.

Die angrenzenden Wohnnutzungen am Kustrenaer Weg werden durch die geplanten Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Maßnahmen zur Verbesserung des Übergangs in die freie Landschaft durch Erhalt von Bäumen
- Verringerung von Emissionen durch regenerative Energien
- Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Einhaltung gesetzlicher Vorschriften

Es bestehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, schutzbedürftige Nutzungen und Erholungsfunktionen sind nicht vorhanden.

7.2.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Kulturgüter sind im Planungsraum nicht vorhanden. Die vorhandenen Sachgüter (z.B. Kabel- und Leitungsbestand) sind zu erhalten.

Entwicklungsprognose ohne Eingriff und im Eingriffsfall

Ohne Eingriff kommt es zu keinen Veränderungen im Bestand.

Bei Bauvorhaben sind die vorhandenen Leitungen und Kabel zu berücksichtigen und die Bebauung anzupassen. Negative Auswirkungen werden somit verhindert.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Schutz der vorhandenen Sachgüter bei Bauvorhaben

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter bestehen nicht.

7.2.10 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach §1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen, um Wirkungsketten, sekundäre Effekte oder Summationswirkungen zu erkennen und zu bewerten.

Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Auch im Plangebiet bestehen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die jedoch mit geringen Wirkungen verbunden sind.

Die Lebensqualität für den Menschen hängt entscheidend von den Schutzgütern Klima, Luft, Ortsbild und Pflanzen ab. Diese wird durch die Lage des Plangebietes sowie die Ausprägung des Landschaftsraumes insgesamt bestimmt und besitzt aufgrund der vorhandenen Nutzung und Prägung keine Attraktivität für das Schutzgut Mensch.

Entwicklungsprognose ohne Eingriff und im Eingriffsfall

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern würden sich ohne Eingriffsfall nicht verändern.

Im Eingriffsfall kommt es zu Flächeninanspruchnahme, die in enger Wechselbeziehung mit anderen Schutzgütern (z.B. Boden, Grundwasser, Flora und Fauna) steht.

Die Lebensqualität für den Menschen hängt entscheidend von den Schutzgütern Klima, Luft, und Landschaftsbild ab. Diese wird durch die Lage des Plangebietes nicht nachteilig verändert, da keine Erholungsfunktion besteht.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern gehen nicht über die bereits für die einzelnen Schutzgüter beschriebenen Beeinträchtigungen hinaus.

7.2.11 Gesamtbewertung

Die einzelnen beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen zeigen, dass eine Vereinbarkeit des Bebauungsplanes mit den gesetzlichen Umweltaanforderungen gegeben ist.

Für die nachteiligen Umweltauswirkungen (Versiegelungen und Zerstörung von Lebensraum) werden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und Festsetzungen getroffen (Grundflächenzahl, Höhenfestsetzung). Die Gesamtbewertung berücksichtigt diese Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden als mit den gesetzlichen Umweltaanforderungen vereinbar angesehen, er erfüllt die gesetzlichen Umweltaanforderungen.

7.3 Verträglichkeit mit der FFH-Richtlinie

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

„Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG die in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) eingetragenen Gebiete. Für die gemeldeten FFH-Gebiete besteht ein Verschlechterungsverbot, jedoch kein Veränderungsverbot. Verboten sind – gemessen an den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes – erhebliche Beeinträchtigungen.

In einer Mindestentfernung von etwa 2 km zum Geltungsbereich befindet sich der Aderstedter Busch als nördlichstes Teilgebiet des FFH-Gebietes „Auenwälder bei Plötzkau“ (Code: DE 4236 301).

Gemäß § 34 BNatSchG ist der Bebauungsplan auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung mittels Vorprüfung zu überprüfen. Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Projektbegriff im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG erfüllt ist. Der Projektbegriff ist nur erfüllt, wenn das Vorhaben einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen.

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

7.4 Besonderer Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 des 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, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote). Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

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.

Ob durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes gegen diese Artenschutzvorschriften verstoßen wird, ist vom Vorkommen entsprechender Arten abhängig. Bei Vorkommen entsprechender Arten muss die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Der Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) (2004) belegt dem Geltungsbereich keine große Bedeutung für die Biotopfunktion und den Artenschutz.

Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Baurechte beschränken sich größtenteils auf bereits versiegelte bzw. anthropogen beeinflusste Flächen. Durch die Festsetzung der Grünflächen im Zusammenspiel mit der städtischen Baumschutzsatzung verbleibt der Freiraum als Lebensraum für wild lebende Tiere.

Es wird eingeschätzt, dass durch die Planung die gesetzlichen Verpflichtungen des Artenschutzes eingehalten werden und es zu keinen Beeinträchtigungen entsprechender Arten kommt.

7.5 Ermittlung des Kompensationsbedarfes für unvermeidbare Beeinträchtigungen („Eingriffs-Ausgleichsbilanz“)

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 14 i. V. m. § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein kann, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG).

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt auf Grundlage des sachsen-anhaltinische Modells zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Die geplanten Flächennutzungen werden der Ausgangssituation gegenübergestellt. Hinsichtlich der Fläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wurde angenommen, dass diese wenigstens mit einem Scherrasen ausgebildet werden.

Bestand: Eingriffsflächenwert

Nutzungstyp / Biotoptyp nach Biotopwertliste 1	Code 2	Werteinheiten 3	Flächengröße in m ² 4	Biotopwert in WE (3 x 4)
Bestand				
Gebäude	BS	0	5.600 m ²	0
Fläche versiegelt	VSB	0	11.398 m ²	0
Fläche teilversiegelt	VPX	2	1.338 m ²	2.676
Scherrasen	GSB	7	13.860 m ²	97.020
Laubgehölz	HTC	13	7.420 m ²	96.460
Summe:			39.616 m²	196.156 WE
Eingriffsflächenwert				

Tab. 3: Eingriffsbilanzierung – Bestand (Eingriffsflächenwert)

Die beiden Einzelbäume an der Kalistraße werden mit einem Kronendurchmesser von 5 m, einer Kronenfläche von 20 m² bemessen und mit einem Biotopwert von 16 je m² berechnet.

Nutzungstyp / Biotoptyp nach Biotopwertliste 1	Code 2	Werteinheiten 3	Kronen- durchmesser 4	Kronenflä- che in m ² 5	Biotopwert in WE (1 x 3 x 5)
Bestand					
2 Einzelbäume	HEX	16	5	20 m ²	200

Tab. 3: Eingriffsbilanzierung – Bestand Bäume (Eingriffsflächenwert)

Für die Ausgangssituation im gesamten Geltungsbereich inklusive der Gehölze ergibt sich ein Biotopwert von $196.156 + 200 = 196.356$ Werteinheiten.

Planung: Ausgleichsflächenwert

Nutzungstyp / Biotoptyp nach Biotopwertliste 1	Code 2	Wertein- heiten 3	Flächengröße in m ² 4	Biotopwert in WE (3 x 4)
Planung				
Gewerbegebiet 1, gesamt 18.711 m ²				
GRZ 0,9, versiegelte Fläche (90%)	OA	0	16.840 m ²	0
unbefestigte Fläche (10%)	GSB	7	1.871 m ²	13.097
Gewerbegebiet 2, gesamt 1.916 m ²				
GRZ 0,8, versiegelte Fläche (80%)	OA	0	1.533 m ²	0
unbefestigte Fläche (20%) ohne HHA	GSB	7	383 m ²	2.681
Sondergebiet	GSB	7	11.080 m ²	77.560

Nutzungstyp / Biototyp nach Biotopwertliste 1	Code 2	Wertein- heiten 3	Flächen- größe in m ² 4	Biotopwert in WE (3 x 4)
Planung				
Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (P1)	HHA	14	339 m ²	4.746
Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	HTC	13	6.285 m ²	81.705
Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten (P2)	URA	13	924 m ²	12.012
Grünfläche (Verkehrsgrün)	GSB	7	361 m ²	2.527
Summe:			39.616 m²	194.516 WE
				Ausgleichsflächenwert

Tab. 4: Eingriffsbilanzierung – Planung (Ausgleichsflächenwert)

Zu den beiden bestehenden Einzelbäumen an der Kalistraße kommen zwei Neupflanzungen hinzu, die mit einer Kronenfläche von 4 m² bemessen und mit einem Biotopwert von 9 je m² berechnet werden.

Nutzungstyp / Biototyp nach Biotopwertliste 1	Code 2	Wertein- heiten 3	Kronen- durchmesser 4	Kronenflä- che in m ² 5	Biotopwert in WE (1 x 3 x 5)
2 Einzelbäume (Bestand)	HEX	16	5	20 m ²	200
2 Einzelbäume (Planung)	HEX	9	-	4 m ²	72

Tab. 4: Eingriffsbilanzierung – Planung Bäume (Ausgleichsflächenwert)

Für den Geltungsbereich inklusive der Gehölze ergibt sich somit ein Ausgleichsflächenwert von $194.516 + 272 = 196.754$ Werteinheiten.

Eingriffsflächenwert: 196.356 WE
Ausgleichsflächenwert: -194.754 WE
= 1.602 WE

Nördlich des Sondergebietes soll als Ausgleichsmaßnahme eine Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (P 1) (HHA) gepflanzt werden und östlich des Sondergebietes soll sich eine Ruderalflur von ausdauernden Arten (P 2) entwickeln.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes weitestgehend **ausgeglichen** werden können, ein externer Ausgleich wird nicht notwendig.

7.6 Prüfung von Planungsalternativen

Theoretisch besteht die Möglichkeit, auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu verzichten (Nullvariante). In diesem Falle würden Teile des Geltungsbereichs ungenutzt brach liegen, wirtschaftliche Ausfälle für die Stadt und die Region wären die Folge.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die gewerbliche Nutzung nicht erweitert und keine Solarenergie gewonnen werden. Der Standort würde brach fallen, es würde sich ein städtebaulicher Missstand verfestigen. Vor dem Hintergrund der Energiewende und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gibt es für den Standort keine Alternative.

7.7 Hinweise auf Schwierigkeiten

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen sowie städtebaulichen (Flächennutzungsplan) und sonstigen Fachplanungen (Landschaftsplan) aufbauend auf einer Vor-Ort-Bestandsaufnahme gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

7.8 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes obliegt zunächst der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Stadt Bernburg (Saale) auf Mitteilungen der Fachbehörden und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

7.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Bebauungsplan hat das Ziel, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen auch die Attraktivität und die Einzelhandelsfunktion der Innenstadt erhalten und gestärkt werden. Dies erfolgt durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit Steuerung des Einzelhandels.

Zusätzlich wird durch die Festsetzung eines Sondergebietes für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen die Erzeugung erneuerbarer Energien gefördert und ein Beitrag zum allgemeinen Klimaschutz geleistet.

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren u.a. die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur und Landschaftsschutzes durchgeführte Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch einen rechnerischen Verlust von Vegetationsfläche verursacht. Diese Eingriffe können durch die Maßnahmen P 1 und P 2 sowie durch die Erhaltungsgebote bestehender Grünflächen kompensiert werden.

Die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit den erfolgten Ausgleichsmaßnahmen als ausgeglichen angesehen.

Auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstands wurden für den Bebauungsplan die prognostizierten Umweltauswirkungen ermittelt. Danach lässt sich feststellen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten sind.

Insgesamt ist daher festzustellen, dass das Vorhaben bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie bei Einhaltung der Festsetzungen den Zielen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB entspricht.

Grundsätzlich ist für Bebauungspläne eine Überwachung von dessen erheblichen Umweltauswirkungen durchzuführen. Da erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind, kann in diesem Fall auf eine Überwachung verzichtet werden.

7.10 Referenzliste der Quellen

Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach § 37 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope und sonstiger Biotope

Landschaftsplan der Stadt Bernburg/Saale und 1. Fortschreibung, FROELICH & SPORBECK (1998 und 2004): Caputh bei Potsdam

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) RdErl. des MLU vom 12.3.2009 (MBI. LSA S. 250)

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

8.2 Erschließung

Der Geltungsbereich ist erschlossen.

8.3 Entschädigungen

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

8.4 Ausgleichsmaßnahmen

Externe Ausgleichsmaßnahmen für aufgrund des Bebauungsplanes erfolgte Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind nicht erforderlich. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann vollständig innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden.

Außerdem 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.

9. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt ist festzustellen, dass der Geltungsbereich entlang der Kalistraße bereits in hohem Maße bebaut bzw. versiegelt ist. Größere zusammenhängende Grünflächen sind vorhanden und sind mit einem Erhaltungsgebot gesichert.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden Menschen. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes werden Gewerbeflächen in verkehrsgünstiger Lage angeboten.

Zielstellung der Planung ist, den städtebaulichen Missstand an der Kalistraße zu beseitigen und das Areal für gewerbliche Ansiedlungen im Stadtgebiet zu sichern.

Die geplante Entwicklung erfolgt im Einklang mit der vorbereitenden Bauleitplanung, da der Flächennutzungsplan für die Fläche bereits gewerbliche Bauflächen vorsieht.

Mit der weitgehenden Ausnutzung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der festgesetzten Bauflächen wird eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet. Das Planungsziel, der wirtschaftlichen Entwicklung einen möglichst großen Handlungsspielraum zu geben und die künftige Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten, wird damit erreicht. Positive Auswirkungen der Planung liegen insbesondere in der Schaffung von Arbeitsplätzen.

Mit der strikten Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen werden die im Zentrum der Stadt ansässigen Unternehmen sowie der Erhalt innerstädtischer Strukturen unterstützt.

Grundsätzlich negative Planungsauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Verkehr

Der Bebauungsplan nimmt keine Veränderungen an der verkehrlichen Situation vor. Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die Kalistraße erschlossen. Eine weitere Zufahrt befindet sich am Kustrenaer Weg.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das innerstädtische Verkehrsnetz.

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 Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO fest. Geplant ist die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Kleine und mittelständische Unternehmen profitieren von der Verwirklichung der Festsetzungen. Mit der Ausnutzung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete wird eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet.

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden Gewerbeflächen in verkehrsgünstiger Lage angeboten und die Wirtschaftskraft der Stadt Bernburg (Saale) gestärkt. Mit der Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen werden die im Zentrum der Stadt ansässigen Unternehmen sowie der Erhalt innerstädtischer Strukturen unterstützt.

Zur Erzeugung von Strom aus solarer Sonnenenergie wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zusammenfassend entstehen positive Auswirkungen auf Arbeits- und Ausbildungsplätze innerhalb der mittelständischen Wirtschaft Bernburgs.

Städtischer Haushalt

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

Weitere Kosten für die Stadt Bernburg (Saale) entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht.

10. Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat am 22.02.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 mit dem Kennwort: „Gewerbegebiet südwestlich der Kalistraße“, mit dem Ziel ein Gewerbebestandort festzusetzen, gefasst. Der Beschluss wurde am 01.03.2023 im Amtsblatt des Salzlandkreises bekanntgemacht.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

11. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in m ²	Flächenanteil in %
Gewerbegebiet	20.627	52,1
GE 1	18.711	47,2
GE 2	1.916	4,9
Sondergebiet (ohne P1)	11.080	27,9
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (P1 und P2)	1.263	3,2
Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	6.285	15,9
Private Grünfläche, Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün	361	0,9
Gesamt:	39.616	100,0

Tab. 5: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

ALB, AKUSTIK-LABOR BERLIN (2018):

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 „Fachmarktzentrum an der Kalistraße“ der Stadt Bernburg (Saale), Berlin

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

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

JUNKER UND KRUSE STADTFORSCHUNG PLANUNG (2017):

Einzelhandelskonzept für die Stadt Bernburg (Saale), Fortschreibung, Dortmund

MÜLLER-BBM GMBH (2018):

Aurec, Kapazitätserhöhung der produzierten Jahresmenge an Bergbauversatzstoffen von 230.000 t auf 350.000 t, Schallimmissionsprognose, Dresden

STADT BERNBURG (SAALE) (2007):

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

Rechtsvorschriften

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 88)

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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)

Land Sachsen-Anhalt

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203)

Mittelstandsförderungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (MFG LSA) vom 27.06.2001 (GVBl. LSA S. 230), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.03.2021 (GVBl. LSA S. 131)

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, 3. Entwurf vom 01.06.2023, Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) RdErl. des MLU vom 12.3.2009 (MBL. LSA S. 250)

Verordnung über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung) vom 21.01.2005 (GVBl. LSA S. 24)

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