

STADT BERNBURG (SAALE)

**2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG BE-
BAUUNGSPLAN NR. 57**

**„GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET BERN-
BURG-WEST AN DER A 14, BAUFELD I“**

BEGRÜNDUNG

SATZUNG

STAND: 31.03.2006

PLANVERFASSER:

BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg
Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d
Steinstraße 3i
06406 Bernburg

Inhaltsverzeichnis

1.	<u>VERANLASSUNG</u>	2
2.	<u>ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES</u>	3
2.1	<u>Abgrenzung</u>	3
2.2	<u>Beschreibung</u>	3
3.	<u>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG</u>	4
4.	<u>ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS</u>	7
5.	<u>PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN</u>	8
5.1	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	8
5.2	<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	9
5.3	<u>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</u>	9
5.4	<u>Verkehrsflächen</u>	10
5.5	<u>Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung</u>	11
5.6	<u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>	16
5.7	<u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u>	17
5.8	<u>Immissionsschutz</u>	17
5.9	<u>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u>	19
5.10	<u>Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u>	20
6.	<u>KENNZEICHNUNG</u>	20
7.	<u>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</u>	20
8.	<u>HINWEIS</u>	21
9.	<u>EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT</u>	21
10.	<u>MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG</u>	26
11.	<u>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN</u>	27
12.	<u>FLÄCHENBILANZ</u>	28
	<u>LITERATURVERZEICHNIS</u>	29

1. Veranlassung

Im Gemeinsamen Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Bernburg (Saale) wird im Entwurf (Stand: 26. Dezember 2003) eine Gewerbliche Baufläche im Bereich der Anschlussstelle Bernburg der A 14 dargestellt. Diese Baufläche umfasst eine Fläche von etwa 110 ha. Der Flächennutzungsplan (Entwurf) enthält auch die Ermittlung des Bedarfs an Gewerbeflächen.

Der Bebauungsplan Nr. 57 wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bernburg (Saale) vom 8. Januar 2004 rechtskräftig. Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans in öffentlicher Sitzung am 24. Februar 2005 gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 7. April 2005 im Amtsblatt der Stadt Bernburg (Saale) öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans wurde auf der Grundlage der Erfordernisse einer veränderten Erschließung erarbeitet. Der Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) in seiner Sitzung am 22. September 2005 gefasst. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bernburg (Saale) am 2. Februar 2006 rechtskräftig.

In der Zwischenzeit hat sich durch ein konkretes Investitionsvorhaben die Notwendigkeit ergeben, die Erschließung innerhalb des Baufelds I erneut anzupassen.

Für einen Teilbereich soll deshalb der Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld I“ geändert werden. Die Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen, der Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sowie die Baugrenzen werden geändert.

Die östliche der beiden Erschließungsstraßen im Baufeld I soll in einer kürzeren Länge als bisher festgesetzt errichtet werden. Durch diese Änderung der festgesetzten Verkehrsflächen werden Folgeänderungen bei den Baugrenzen, den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen und der angrenzenden Fläche für die Abwasserbeseitigung erforderlich. Diese 2. Änderung des Bebauungsplans berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Werden durch die Änderung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde gemäß § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet. Durch diese Änderung des Bebauungsplans werden die zulässigen Nutzungen nicht verändert. Insofern werden über die bereits zulässigen Nutzungen hinaus keine zusätzlichen Nutzungen zugelassen, so dass auch keine Vorhaben mit Verpflichtung zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet werden.

Wie bereits in der Umweltverträglichkeitsprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans wie auch in der Umweltprüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplans dargelegt, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) durch den Bebauungsplan. Somit sind auch durch die 2. Änderung des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten.

Die Grundzüge der Planung sind dann nicht berührt, wenn die Änderung des Bebauungsplans das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert wird und der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich nur auf Einzelheiten der bisherigen Planung. Somit werden für diese Änderung des Bebauungsplans die Voraussetzungen in § 13 Abs. 1 BauGB für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens erfüllt.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden und auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Auf die Erarbeitung eines Vorentwurfs kann deshalb verzichtet werden.

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise eine öffentliche Auslegung durchgeführt werden. Die Stadt Bernburg (Saale) hat sich in diesem Fall entschieden, eine öffentliche Auslegung mit einer Dauer von zwei Wochen durchzuführen.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen, ein Umweltbericht wird nicht erstellt. Es erfolgt keine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 276, 277, 278, 279 und 280 der Flur 73 der Gemarkung Bernburg.

2.2 Beschreibung

Das Gebiet der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans liegt innerhalb des festgesetzten Industriegebietes GI 1 zwischen der Claude-Breda-Straße und der Hauptbahnstrecke Köthen-Aschersleben. Sein nördlicher Rand wird durch die Hauptbahnstrecke Köthen-Aschersleben gebildet. Die Größe des Änderungsgebietes beträgt etwa 5,23 ha.

Das Änderungsgebiet fällt leicht in Richtung Norden zur Bahnstrecke hin ab. Die höchsten natürlichen Geländepunkte mit etwa 85 m ü. NN befinden sich am südlichen Rand des Änderungsgebietes. Im nördlichen Randbereich des Änderungsgebietes liegen die niedrigsten natürlichen Geländehöhen mit etwa 80 m ü. NN im Flurstück 276 der Flur 73 nahe der Bahnstrecke. Die natürlichen Geländehöhen reichen somit im Plangebiet von etwa 80 m ü. NN bis zu 85 m ü. NN.

Das Änderungsgebiet und seine nähere Umgebung wird bisher überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Der Rathmannsdorfer Weg wurde zwischenzeitlich an die Erschließungsstraße (Claude-Breda-Straße) angebunden. Der parallel zur Claude-Breda-Straße gelegene Abschnitt des Rathmannsdorfer Weges wurde inzwischen aufgegeben. Im Bereich einer ehemaligen Deponie unmittelbar nördlich des ehemaligen Rathmannsdorfer Weges wurde die Altlastverdachtsfläche ordnungsgemäß beseitigt, indem die in der Deponie abgelagerten Abfälle auf ordnungsgemäß betriebene Deponien umgelagert wurden. Die frühere, etwa 1,8 ha große Brachfläche im Bereich der ehemaligen Deponie stellt sich gegenwärtig als kesselartige Vertiefung dar.

Entlang der nördlichen Grenze des Änderungsgebietes befinden sich die Gleisanlagen der Hauptbahnstrecke Köthen-Aschersleben. Entlang der südlichen Seite des Bahnflurstücks steht eine Hecke aus Sträuchern. Weitere Gehölze befinden sich nicht im Änderungsgebiet. Gebäude sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden.

3. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung

Flächennutzungspläne

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Bernburg (Saale) liegt im Entwurf mit Stand vom 26. Dezember 2003 vor. Der Entwurf des Flächennutzungsplans stellt im Bereich der Anschlussstelle Bernburg der A 14 eine Gewerbliche Baufläche im Flächenumfang von etwa 110 ha dar. Die Abgrenzung der Baufläche entspricht der im Flächennutzungsplan (Entwurf) in diesem Bereich beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

Die Fläche der Hauptbahnstrecke Köthen-Aschersleben wird im Entwurf des Flächennutzungsplans als Bahnanlagen nachrichtlich übernommen. Weiterhin ist im Entwurf des Flächennutzungsplans nahezu das gesamte Änderungsgebiet als Fläche, unter der der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.

Die Vorschriften des Baugesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung oder Aufhebung. Der Bebauungsplan soll gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan geändert werden. Ein vorzeitiger Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht. Diese Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan müssen grundsätzlich auch bei der vorzeitigen Änderung von Bebauungsplänen erfüllt sein.

Ob dringende Gründe die vorzeitige Änderung eines vorzeitigen Bebauungsplans erfordern, ist nach den konkreten städtebaulichen Erfordernissen des Einzelfalls zu beurteilen. Dabei ist maßgebend, ob eine geordnete städtebauliche Entwicklung eher durch das Abwarten der Aufstellung des Flächennutzungsplans für das ganze Gemeindegebiet als durch die vorzeitige Änderung eines vorzeitigen Bebauungsplans gefährdet wird, auch wenn die Änderung des Bebauungsplans in ihrem räumlichen Geltungsbereich vollendete Tatsachen für den Flächennutzungsplan schafft.

Der Bedarf nach einer Veränderung der Erschließung im Baufeld I besteht durch ein konkretes Investitionsvorhaben. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans ermöglicht dieses Vorhaben.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans als vorzeitige Änderung soll verhindern, dass durch das Abwarten auf das Wirksamwerden des in Vorbereitung befindlichen Flächennutzungsplans Nachteile für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Bernburg (Saale) entstehen. Bei einer 2. Änderung des Bebauungsplans nicht als vorzeitige Änderung des Bebauungsplans bestünde die Gefahr, dass möglicherweise die Chance verpasst wird, eine sich bietende städtebauliche Lösung zu verwirklichen. Da der Bebauungsplan den Inhalten des Entwurfs des Flächennutzungsplans vom 26. Dezember 2003 entspricht und mit der 2. Änderung des Bebauungsplans das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird, wird diese Änderung des Bebauungsplans der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes der Stadt Bernburg (Saale) nicht entgegenstehen.

Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen und haben diese gemäß § 4 Abs. 1 ROG zu beachten. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich bestimmten oder bestimmbar, abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein. Von der einzelnen Zielaussage verlangt der Grundsatz der Rechtsklarheit eine Formulierung, die dem Verbindlichkeitsanspruch gerecht wird. Der von Zielen der Raumordnung ausgehende Anspruch auf Beachtung muss dem Gebot hinreichender Bestimmtheit genügen.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 2 ROG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. August 1999 und im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 7. Oktober 2005 enthalten. Der LEP-LSA wurde zuletzt durch Gesetz vom 15. August 2005 geändert. Mit der Änderung vom 15. August 2005 wurden u.a. die bisherigen Verdichtungsräume in Ziel 3.1.2 durch Ordnungsräume ergänzt.

Nach der Genehmigung des Regionalen Entwicklungsplans Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 9. November 2005 und der Bekanntmachung dieses Regionalen Entwicklungsplans im Amtsblatt des Landkreises Bernburg am 12. Januar 2006 sind die regionalplanerischen Ziele im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg festgelegt.

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

Nachfolgend wird auf wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen. Es wird jedoch nicht als zweckmäßig angesehen, alle bezogen auf das Plangebiet relevante Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse darzustellen.

Entsprechend Ziel 3.2.11 des LEP ist die Stadt Bernburg (Saale) in der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum ausgewiesen. In den zentralen Orten sind nach Grundsatz 3.2.9 des LEP entsprechend ihrer Funktion für den Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bisher nicht ausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen ..., zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur ... schwerpunktmäßig bereitzustellen. Die städtebauliche Entwicklung ist unter Beachtung der Erfordernisse des öffentlichen Verkehrs zu planen. Weiter wurde die Stadt Bernburg (Saale) gemäß Ziel 3.4.1 des LEP aufgrund der günstigen Infrastrukturanbindung als Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe festgelegt.

Die Stadt Bernburg wurde als Mittelzentrum eingestuft und als Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe festgelegt. Damit entspricht der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen eindeutig den Zielen des LEP. Die günstige Infrastrukturanbindung, die aus dem nahe gelegenen Autobahnanschluss in Kombination mit der Anschlussmöglichkeit an das Bahnnetz besteht, ist in der Gemarkung Bernburg nur am Standort der Gewerblichen Baufläche an der A 14 vorhanden. Diese günstige Infrastrukturanbindung wird in einem absehbaren Zeitraum durch den geplanten Neubau der Ortsumgehung Bernburg weiter verbessert werden. Alle industriell-gewerblichen Altstandorte in der Gemarkung Bernburg weisen weder diese günstige Infrastrukturanbindung noch eine erforderliche Flächengröße auf.

In Vorranggebieten für Rohstoffgewinnung stellt der Abbau von Rohstoffen nach Ziel 3.3.5 des LEP das überwiegende Interesse dar. Diese Bereiche sind von Nutzungen freizuhalten, die den Abbau wesentlich erschweren oder verhindern würden. Als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung für den untertägigen Abbau wird das „Solfeld und Steinsalzlagerstätte Bernburg“ genannt. Dabei handelt es sich um den Bereich des Bergwerkseigentums 54/90 „Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde“. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine Erschwernisse des Rohstoffabbaus zu befürchten.

Die Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens hinsichtlich des Vorranggebietes für Rohstoffgewinnung (untertägig) wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans mit der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg abgestimmt. Im Ergebnis ist ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich. Das Zielabweichungsverfahren ist entbehrlich, da es sich in der Zielaussage grundsätzlich um den Schutz einer Lagerstätte für Rohstoffe handelt, die im Tiefbau gewonnen werden.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) liegt seit 1998 vor. Der Änderungsbereich des Bebauungsplans wird dem Entwicklungsbereich „Ackerlandschaft westlich Bernburg“ zugeordnet. Als Ackerlandschaft westlich Bernburg wird die ausgeräumte, intensiv ackerbau-lich genutzte und flach wellige Landschaft der sich an die Bebauung westlich der Saale anschließenden Ebene bezeichnet. Dieser Bereich wird gegenüber der Ackerlandschaft um Strenzfeld durch die Hauptbahnstrecke Köthen-Aschersleben und nach Süden durch das Tal der Wipper begrenzt. Die bereits im Jahr 1998 geplante gewerbliche Baufläche wird insbesondere wegen ihrer Flächengröße als problematisch eingestuft.

Als Maßnahmen und Ziele in diesem Bereich sollen nach dem Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) u.a. mittelfristig entlang vorhandener bzw. ehemals vorhandener Wege und Flurgrenzen Hecken- und Baumheckenpflanzungen aus Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation erfolgen. Als Ergänzung des bereits bestehenden Wegenetzes sollen mittelfristig ehemals vorhandene Feldwege wiederhergestellt werden. Dies betrifft jedoch das Änderungsgebiet nicht.

Agrarstrukturelle Vorplanung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans liegt seit Januar 1996 im Bereich der Agrarstrukturellen Vorplanung (AVP) „Mittleres Saaletal - Bernburg II“. Als agrarstrukturelle Entwicklungsziele wird u.a. die Sicherung der Vorrangfunktion Landwirtschaft auf größtmöglicher Fläche sowie die Minimierung der Flächenentzüge aus den Bereichen Siedlungserweiterung, Infrastrukturneubau und Abbau oberflächennaher Rohstoffe festgelegt.

Flurneuordnung

Das Änderungsgebiet des Bebauungsplans ist nach der 1. bis 5. Änderung des Flurbereinigungsgebietes „Bernburg A 14“ nicht vom Flurbereinigungsverfahren betroffen. Das Flurbereinigungsverfahren wurde durch Beschluss vom 9. März 1998 eingeleitet. Es umfasst nach der mit Datum vom 15. Oktober 2004 bekannt gemachten 5. Anordnung zum Flurbereinigungsgebiet eine Gesamtfläche von etwa 2.085 ha. Zuständige Flurbereinigungsbehörde ist das Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung (ALF) Anhalt in Dessau. Bei dem Verfahren handelt es sich um eine Unternehmensflurbereinigung gemäß § 87 FlurbG.

4. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplans

Vorrangiges Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Ermöglichung eines konkreten Investitionsvorhabens im Industriegebiet GI 1 innerhalb des Baufelds I des Gewerbe- und Industriegebietes Bernburg-West an der A 14.

In Zusammenhang mit diesem Investitionsvorhaben ist in diesem Baugebiet eine Veränderung der Erschließung erforderlich. Hierzu ist die Verkürzung der östlichen Stichstraße vorgesehen. Aus der Veränderung der Verkehrsflächen ergeben sich Folgeänderungen bei der räumlichen Lage der Baugrenzen und bei der Abgrenzung der Fläche für die Abwasserbeseitigung.

Die Versorgung des Baufelds I soll nicht wesentlich geändert werden. Das bisher zwischen den Wendeanlagen der beiden Stichstraßen festgesetzte Leitungsrecht für je eine neu zu verlegende Schmutzwasser-, Regenwasser- und Trinkwasserleitung soll entsprechend an die veränderten Verkehrsflächen angepasst werden.

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Die Änderung bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen. Insbesondere sollen die Erschließung des Industriegebiets GI 1 sowie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen geregelt werden.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Änderungsgebiet wird wie bisher als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Industriegebiete dienen gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sind gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen. Ausnahmsweise können gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit Großhandel sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und unverändert unzulässig (textliche Festsetzung 1.2). Damit sollen die Zentrenfunktionen der planmäßigen Einzelhandelsstandorte wie das Stadtzentrum und die Stadtteilzentren gestärkt werden. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Änderungsgebiet würde die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB) und die Belange des nicht motorisierten Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) beeinträchtigen. Das Industriegebiet GI 1 dient der Unterbringung von solchen Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten als Industriegebieten unzulässig sind. Die notwendige Bereitstellung von Flächen für solche Gewerbebetriebe kann bei einer Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Industriegebiet GI 1 beeinträchtigt werden.

Die nach § 9 Abs. 3 BauNVO in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wie bisher nicht zugelassen, um Konflikte mit der Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes auch im Zusammenhang mit der Planung des Neubaus der Ortsumgehung Bernburg zu vermeiden (textliche Festsetzung 1.1).

Im Ergebnis von schalltechnischen Untersuchungen werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt (textliche Festsetzung 1.4). Die angesetzten Schalleistungspegel ergeben eine Ausnutzbarkeit, die tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) der von Industriegebieten ohne eine ausnahmsweise Zulässigkeit der genannten Wohnungen entspricht. Die Schalleistungspegel werden unverändert für tags mit 70 dB(A) je m² und für nachts mit 60 dB(A) je m² festgesetzt. Für das Industriegebiet GI 1 wird nachts eine zulässige richtungsabhängige Zusatzemission in Höhe von 3 dB(A) je m² in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln festgesetzt (s.a. Kapitel 5.8).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird wie bisher durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO), die Baumassenzahl (BMZ, § 21 BauNVO) sowie die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt. Die einzelnen festgesetzten Maße werden nicht verändert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) in Industriegebieten in § 17 Abs. 1 BauNVO von 2,4 auch ohne die Festsetzung einer GFZ im Bebauungsplan wirksam ist. Die Festsetzungen orientieren sich an den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen beziehen sich auf die Höhe in Metern über Höhnennormal (HN, Kronstädter Pegel). Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen dient der Verminderung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie von Beeinträchtigungen von Frischluftströmungen in Richtung auf das Siedlungsgebiet der Stadt Bernburg (Saale).

Der Stadt Bernburg (Saale) ist bewusst, dass bei einer vollen Ausschöpfung der im Industriegebiet GI 1 festgesetzten Grundflächenzahl und des festgesetzten Höchstmaßes für die Höhe baulicher Anlagen die festgesetzte Baumassenzahl nicht eingehalten werden kann. Es ist jedoch nicht beabsichtigt, die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für die Baumassenzahl im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO zu überschreiten. Im Einzelfall kann dies dazu führen, dass die festgesetzte Baumassenzahl als der das Maß der baulichen Nutzung begrenzende Faktor wirkt.

Im Industriegebiet GI 1 wird das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen wie bisher mit 135 m ü. HN festgesetzt. Diese Höhe entspricht etwa 50 m über vorhandenem Geländeniveau. Die textliche Festsetzung 1.3 schafft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Industriegebiet GI 1 unverändert eine ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit für Schornsteine, Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen sowie Behälter bis zu einer Höhe von bis zu 175 m ü. HN. Dieses Maß entspricht einer Höhe von etwa 90 m über Gelände.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Weitere Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl über die Grundflächenzahl von 0,8 hinaus werden deshalb gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO unverändert nicht zugelassen (textliche Festsetzung 1.5).

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Eine Bauweise wird wie bisher nicht festgesetzt, um die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht unnötig einzuschränken.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer möglichst wenig eingeschränkt wird.

Die Lage der Baugrenzen ist so gewählt, dass entlang der Hauptbahnstrecke ausreichend bemessene Sichtstrecken gewährleistet sind. Entlang der Claude-Breda-Straße dienen die Baugrenzen der Gestaltung des Straßenraums. Der Abstand der übrigen Baugrenzen im Industriegebiet GI 1 entlang der Fläche für die Abwasserbeseitigung entspricht den bisherigen Abständen der Baugrenzen.

Durch die veränderte Festsetzung von Verkehrsflächen in der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans ergeben sich auch Veränderungen der räumlichen Lage der Baugrenzen. Der Abstand der Baugrenzen zu den festgesetzten Verkehrsflächen wie auch zu der Fläche für die Abwasserbeseitigung wird dabei nicht verändert.

5.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Die Anbindung des Gewerbe- und Industriegebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt bis zur Verkehrsübergabe der geplanten Ortsumgehung Bernburg über die Verbindungsstraße zwischen dem vorhandenen Autobahnzubringer und der geplanten Ortsumgehung. Nach deren Verkehrsübergabe wird das Änderungsgebiet zusätzlich über die Ortsumgehung an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Die Claude-Breda-Straße ist gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) als Sammelstraße Typ 1 (SS 1) ausgebildet. Die Straße ist im Trennungsprinzip ohne Geschwindigkeitsdämpfung angelegt. Die Fahrbahn ist mit einer Breite von 6,50 m für einen Begegnungsfall Lkw/Lkw bei unverminderter Geschwindigkeit ausgelegt.

In der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wird die Länge der östlichen Stichstraße im Baufeld I um etwa 85 m verkürzt, um die Erschließung einem konkreten Investitionsvorhaben anzupassen. Dabei werden Fahrbahnbreite und Wendeanlagentyp nicht verändert.

Die Aufweitung der Fahrbahn im Bereich der Wendeanlage erfolgt jedoch nicht mehr wie bisher auf der nördlichen, sondern auf der südlichen Straßenseite. Dadurch wird die Aufweitung der Wendeanlage überwiegend auf eine Teilfläche der bisher als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzten Fläche verschoben, so dass sich hieraus eine Verkleinerung der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung ergibt. Die Verkleinerung dieser Fläche beeinträchtigt ihren Nutzungszweck nicht, da deren entfallende Teilfläche nur deren Randbereich betrifft und für den vorgesehenen Nutzungszweck der Regenwasserversickerung betrieblich nicht benötigt wird. Durch die Aufweitung der Fahrbahn im Bereich der Wendeanlage auf der südlichen Straßenseite wird erreicht, dass das Industriegebiet GI 1 in möglichst geringem Flächenumfang durch die verändert festgesetzten Verkehrsflächen verkleinert wird.

Die im Bereich der Wendeanlage festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist ausreichend bemessen, um eine Wendeschleife für Lastzüge als Bemessungsfahrzeuge ausbilden zu können (Wendeanlage Typ 7 nach EAE 85/95). Der gewählte Wendeanlagentyp ist auch für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausreichend bemessen. In der Wendeanlage soll keine Mittelinsel ausgebildet werden.

Die Baugebiete des Bebauungsplans werden für Fußgänger und Radfahrer aus östlicher und westlicher Richtung über die verlegten Abschnitte des Rathmannsdorfer Weges erschlossen. Aufgrund des zu erwartenden geringen Fußgängerverkehrs wurde entlang der Claude-Breda-Straße nur auf einer Straßenseite ein gemeinsamer Geh- und Radweg angelegt. Der Radverkehr wird in der Claude-Breda-Straße auf einem gemeinsamen Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,50 m geführt. Die neu geschaffenen Verkehrsflächen sollen nach ihrer Fertigstellung durch Widmung für den öffentlichen Verkehr übergeben werden. Die Widmungsverfügung soll jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden, da es an einer bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Aufnahme einer Widmungsverfügung in ein Bebauungsplanverfahren fehlt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Flächen der Bankette und der Entwässerungsmulden entlang der festgesetzten Straßenverkehrsfläche werden als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Diese Flächen werden als Rasenflächen ausgebildet. Die Breite dieser Flächen ist im Bereich der Wendeanlage geringer, da dort keine Entwässerungsmulde vorgesehen ist.

Öffentlicher Personennahverkehr

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. Auf Wunsch oder bei Bedarf kann das Plangebiet über eine Stadtbuslinie an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen werden. Die Wendeanlage der Claude-Breda-Straße ist auch für diesen Zweck ausreichend dimensioniert.

5.5 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

Zur Versorgung des Industriegebietes war die Neuverlegung mehrerer Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Elektrizität, Schmutzwasser, Trinkwasser bzw. Löschwasser, Gas, Telekommunikation) erforderlich. Im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wird die Umplanung der Verlegung mehrerer Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Schmutzwasser, Regenwasser, Trinkwasser) zwischen den Wendeanlagen der beiden Stichstraßen erforderlich. Diese Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden überwiegend gebündelt geführt. Diese Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt.

Maßstabsbedingt wird auf der Planunterlage bei der gebündelten Leitungstrasse nur eine Leitung eingetragen. Die Beschriftungen an dieser Leitung bestimmen den Inhalt dieser Eintragung maßgeblich.

Elektrizität

Zur Versorgung des Industriegebietes mit Elektroenergie war die Neuverlegung von Leitungen erforderlich. In der Claude-Breda-Straße wurden ein Mittelspannungskabel 20 kV, ein Niederspannungskabel 1 kV sowie ein Straßenbeleuchtungskabel verlegt.

Bezüglich der Versorgung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 57 mit Elektroenergie hat die Stadt Bernburg (Saale) mit Datum vom 4. und 5. Juni 2003 mit den Stadtwerken Bernburg eine Erschließungsvereinbarung abgeschlossen.

Im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist die Verlegung von Elektrizitätsleitungen erforderlich. Die in dieser Straße neu zu verlegende Leitung wird entsprechend dem in der Claude-Breda-Straße bereits vorhandenen Leitungsbestand verlegt.

Schmutzwasser

Die Entsorgung des im Baufeld I des Gewerbe- und Industriegebietes anfallenden Schmutzwassers erfolgt über eine Freispiegelleitung DN 250 Stzg. Die Leitung wird im Bereich des Paradieswegs (Flur 71, Flurstück 1050) in die dort befindliche Abwasserdruckleitung DN 150 des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethé“ eingebunden, die das Schmutzwasser über das Ortsnetz der Stadt Bernburg (Saale) zur Kläranlage des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethé“ führt. Diese Abwasserdruckleitung wird nicht verändert.

Entlang der Claude-Breda-Straße erfolgt die Schmutzwasserableitung über einen Freispiegelkanal. Der Freispiegelkanal transportiert das auf den Baugrundstücken anfallende Schmutzwasser ab.

Bezüglich der Entsorgung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 57 mit Schmutzwasser hat die Stadt Bernburg (Saale) mit Datum vom 4. Juni 2003 mit dem Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethé“ eine Erschließungsvereinbarung abgeschlossen.

Von der Wendenanlage der westlichen Stichstraße wird eine Freispiegelleitung auf einer mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche zur Wendeanlage der östlichen Stichstraße geführt. Von dort wird das anfallende Schmutzwasser zu einer neu zu errichtenden Pumpstation im Bereich der als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzten Fläche geleitet. Von der Pumpstation aus wird das Schmutzwasser dann zu der bereits bestehenden Freispiegelleitung gepumpt.

Durch die Verkürzung der östlichen Stichstraße zur Anpassung der Erschließung des Industriegebiets GI 1 an ein konkretes Investitionsvorhaben vergrößert sich der Abstand zwischen den Wendeanlagen der beiden Stichstraßen. Durch den größeren Abstand zwischen den beiden Wendeanlagen vergrößert sich auch die Länge der mit Leitungsrechten für die Freispiegelleitung zwischen den Wendeanlagen zu belastenden Fläche.

Soweit Produktionsabwässer anfallen, deren Ableitung in die öffentlichen Abwasseranlagen gemäß § 152 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Indirekteinleiterverordnung (IndEinlVO) einer Genehmigung der Wasserbehörde bedarf, so ist diese beim Landkreis Bernburg als Untere Wasserbehörde zu beantragen.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser muss im Änderungsgebiet versickert werden, da gemäß § 150 Abs. 4 WG LSA Niederschlagswasser in geeigneten Fällen zu versickern ist. Eine Ableitung des Niederschlagswassers zu Wipper oder Saale ist topographisch bedingt ohne erheblichen technischen Aufwand nicht möglich.

Die Stadt Bernburg (Saale) hat im Juni bzw. Juli 2002 im Bereich der festgesetzten Industriegebiete Baugrunderkundungen zur Niederschlagswasserversickerung (PST 2002) durchführen lassen. Danach ist eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

Im Rahmen der Baugrunderkundungen wurde der Verlauf der stratigraphischen Grenze zwischen Mittlerem und Oberem Buntsandstein innerhalb des Änderungsgebiets geklärt. Nordöstlich dieser stratigraphischen Grenze befindet sich ein Bereich mit subrosionsgefährdeten Schichtfolgen des Oberen Buntsandsteins, in dem eine schadloose Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über zentrale Versickerungsanlagen nicht möglich ist. Bei der Klärung des Verlaufs der stratigraphischen Grenze wurden sowohl die aktuellen Bohrergebnisse als auch die Untersuchungsergebnisse aus der Baugrunderkundung im Rahmen der Entwicklungskonzeption für die Gewerbliche Baufläche an der A 14 aus dem Jahr 2000 und aus der Gefährdungsabschätzung für die ehemalige Deponie am früheren Rathmannsdorfer Weg aus dem Jahr 1993 zugrunde gelegt.

In der Baugrunderkundung wird der Verlauf der stratigraphischen Grenze zwischen Mittlerem und Oberem Buntsandstein innerhalb des Änderungsgebiets durch eine gedachte Linie durch die drei Koordinatenpunkte A (Rechtswert: 4478741, Hochwert: 5742294), B (Rechtswert: 4479276, Hochwert: 5742114) und C (Rechtswert: 4479540, Hochwert: 5741942) definiert. Außerhalb des so definierten subrosionsgefährdeten Bereichs ist eine schadloose Versickerung von Niederschlagswasser in zentralen Versickerungsanlagen möglich. Durch die textliche Festsetzung 2.1 wird der Bau von zentralen Versickerungsanlagen innerhalb des subrosionsgefährdeten Bereichs ausgeschlossen. Eine Aktivierung von Auslaugungsprozessen durch konzentriert versickerndes Wasser wird somit im gesamten Änderungsgebiet wirksam verhindert.

Das Niederschlagswasser, das im Industriegebiet GI 1 nordwestlich der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche zwischen den Wendeanlagen der beiden Stichstraßen anfällt, ist auf dem Grundstück zu versickern (textliche Festsetzung 2.1). Dabei ist der räumlich begrenzende Ausschluss von zentralen Versickerungsanlagen innerhalb des subrosionsgefährdeten Bereichs zu beachten. Durch die im Jahr 2002 durchgeführten Baugrunderkundungen wurde innerhalb dieser Teilfläche des Industriegebiets GI 1 ein Standort nachgewiesen, an dem eine schadloose Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in zentralen Versickerungsanlagen möglich ist.

Für das Niederschlagswasser, das auf den übrigen Teilflächen des Industriegebiets GI 1 sowie auf den festgesetzten Straßenverkehrsflächen anfällt, wird ein Versickerungsbecken im Bereich der ehemaligen Deponie am früheren Rathmannsdorfer Weg errichtet. Von der Wendeanlage der westlichen Stichstraße wird eine Regenwasserleitung auf einer mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche zur festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung geführt. Auf der als Fläche die Abwasserbeseitigung festgesetzten Fläche wird ein Versickerungsbecken errichtet.

Die Größe der zu diesem Zweck festgesetzten Fläche wird durch die Verkürzung der östlichen Stichstraße und die Verlagerung der Straßenaufweitung im Bereich der Wendeanlage auf die südliche Straßenseite verkleinert. Die Verkleinerung dieser Fläche beeinträchtigt ihren Nutzungszweck nicht, da deren entfallende Teilfläche nur deren Randbereich betrifft und für den vorgesehenen Nutzungszweck der Regenwasserversickerung betrieblich nicht benötigt wird. Die für dieses Versickerungsbecken verbleibende festgesetzte Fläche ist ausreichend groß bemessen.

Die zwischen den beiden Stichstraßen zu verlegenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden überwiegend gebündelt geführt. Von der Wendeanlage der westlichen Stichstraße aus kommend knicken die Schmutzwasser- und die Trinkwasserleitung auf Höhe der Wendeanlage der östlichen Stichstraße im rechten Winkel in nördliche Richtung zu dieser Wendeanlage ab. Dagegen wird die Regenwasserleitung aus hydraulischen Gründen nur in einem Winkel von 45° in nördliche Richtung verschwenkt, so dass zwischen den beiden Stichstraßen die Trasse der Regenwasserleitung im östlichsten Abschnitt von der der Schmutzwasser- und der Trinkwasserleitung abweicht.

In allen versiegelbaren Flächen im Plangebiet, d.h. im festgesetzten Industriegebiet GI 1 und in den festgesetzten Straßenverkehrsflächen, ist somit eine schadlose Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers möglich.

Für die privaten Anlagen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, die gemäß textlicher Festsetzung 2.1 auf einer Teilfläche des Industriegebiets GI 1 zu errichten sind, werden ergänzende textliche Festsetzungen getroffen. Danach sind bei Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen die Anforderungen des DWA-Arbeitsblatts 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ in der jeweils aktuellen Ausgabe zu beachten. Die Versickerungsanlagen sind so zu errichten, dass sedimentierbare Stoffe vor dem Eintritt in die Versickerungsanlagen zurückgehalten werden.

Soweit es sich um öffentliche Versickerungsanlagen handelt, die im Auftrag des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ geplant werden, werden die Anforderungen des DWA-Arbeitsblatts 138 ohnehin berücksichtigt. Durch ein vorgelagertes Absetzbecken werden sedimentierbare Stoffe zurückgehalten. Leichtflüssigkeiten werden durch Tauchrohre im Bereich des Absetzbeckens abgeschieden.

In wasserrechtlicher Hinsicht stellt die Versickerung von Niederschlagswasser eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser zum Zweck der schadlosen Versickerung dar. Eine solche Einleitung in das Grundwasser bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Länder können gemäß § 33 Abs. 2 Nr. 3 WHG bestimmen, dass für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zum Zweck der schadlosen Versickerung eine Erlaubnis nicht erforderlich ist. Im Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) werden erlaubnisfreie Benutzungen des Grundwassers in § 137 geregelt. Das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser wird dort jedoch nicht als erlaubnisfreie Benutzung des Grundwassers aufgeführt. Somit bedarf es für die Errichtung der Versickerungsanlagen einer wasserrechtlichen Erlaubnis im Sinne des § 11 WG LSA.

Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann über die in der Claude-Breda-Straße neu verlegte Leitung erfolgen. Der Betriebsdruck dieser Leitung ist ausreichend. Bezüglich der Versorgung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Trinkwasser einschließlich der Verlegung der Trinkwasserleitung DN 100 hat die Stadt Bernburg (Saale) mit Datum vom 4. Juni 2003 mit dem Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“ eine Erschließungsvereinbarung abgeschlossen.

In der östlichen Stichstraße ist die Verlegung einer Trinkwasserleitung DN 100 erforderlich. Aus hydraulischen Gründen soll ein Ringschluss geschaffen werden. Hierzu wird auch in einer mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche zwischen den Wendeanlagen der beiden Stichstraßen eine Trinkwasserleitung verlegt. Aufgrund der Verkürzung der östlichen Stichstraße verlängert sich der zwischen den beiden Stichstraßen gelegene Leitungsabschnitt entsprechend.

Löschwasser

Bei der Errichtung von Bauwerken im Plangebiet können feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen nicht vorausgesetzt werden, es muss mit einer mittleren bis hohen Gefahr der Brandausbreitung gerechnet werden. Für die Versorgung des Industriegebietes mit Löschwasser sind deshalb gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ 3.200 l Wasser je Minute (192 m³ je Stunde) über 2 Stunden bereitzustellen. Dieser Grundbedarf an Löschwasser wird durch den Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“ im Auftrag der Stadt Bernburg (Saale) bereitgestellt.

Durch die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung wird gemäß Nr. 6.3 des DVGW-Arbeitsblatts W 405 in der Regel ein Löschbereich in einem Umkreis von 300 m erfasst.

Über den Grundbedarf hinausgehender Bedarf ist mit dem Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“ abzustimmen. Durch eine in der östlichen Stichstraße neu verlegte Löschwasserleitung DN 250 und den Betriebsdruck dieser Leitung wird die Bereitstellung der als Grundbedarf an Löschwasser benötigten Mengen gewährleistet. Die Bereitstellung von Löschwasser ist in der Erschließungsvereinbarung zwischen der Stadt Bernburg (Saale) und dem Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“ mit Datum vom 4. Juni 2003 geregelt.

Gas

Die Gasversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Gasleitungen der Stadtwerke Bernburg. Innerhalb der Claude-Breda-Straße wurde eine Gasmitteldruckleitung DN 100 PE verlegt. Bezüglich der Versorgung des Plangebietes mit Gas hat die Stadt Bernburg (Saale) mit Datum vom 4. und 5. Juni 2003 mit den Stadtwerken Bernburg eine Erschließungsvereinbarung abgeschlossen.

Telekommunikation

Zur Versorgung des Industriegebietes mit Telekommunikationseinrichtungen des Festnetzes wurden in der Claude-Breda-Straße Telekommunikationsanlagen verlegt. In der östlichen Stichstraße ist die Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte-Ost, möglichst 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Abfallentsorgung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt über die turnusmäßige Müllabfuhr an den Grundstücken. Die Fahrbahn der Claude-Breda-Straße einschließlich der Wendeanlage ist so bemessen, dass die Zufahrt für 3-achsige Müllfahrzeuge gewährleistet ist (Wendeanlage Typ 7 nach EAE 85/95).

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

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass das im Industriegebiet GI 1 nordwestlich der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche zwischen den Wendeanlagen der beiden Stichstraßen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist (textliche Festsetzung 2.1). Diese Festsetzung dient der Minderung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch die im Plangebiet zu erwartenden Bodenversiegelungen. Durch die Versickerung des Niederschlagswassers werden negative Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt vermieden. Die Niederschlagsversickerung trägt zur Grundwasserneubildung bei.

Im Industriegebiet GI 1 wurde die Möglichkeit der schadlosen Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nachgewiesen (s. Kapitel 5.5). In diesem Baugebiet ist an den nachgewiesenen Standorten eine konzentrierte Versickerung außerhalb subrosionsgefährdeter Bereiche möglich. Für die Fläche der Claude-Breda-Straße ist die Errichtung einer öffentlichen Versickerungsanlage erforderlich. Für die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sowie die übrigen Teilflächen des Industriegebietes GI 1 wird eine Versickerungsanlage am Standort der ehemaligen Altlastverdachtsfläche am früheren Rathmannsdorfer Weg errichtet.

In Industriegebieten ist zu erwarten, dass Grundstücke oder Grundstücksteile regelmäßig nachts beleuchtet werden. Eine Vielzahl von nachtaktiven Insekten wird von künstlichen Lichtquellen aller Art angelockt. Für viele der Insekten sind die Lichtquellen direkt (Verbrennen, Aufprall) oder indirekt (Verhungern, Erschöpfung, leichte Beute) Todesfallen. Die große Zahl der Individuenverluste kann zu einer Dezimierung der Populationen von nachtaktiven Insekten in der Umgebung der Lichtquelle führen.

Optische Strahlung wirkt auf Insekten anders als auf Menschen. Hinsichtlich der Wirkung künstlichen Lichts auf nachtaktive Insekten ist nachgewiesen, dass die Anlockwirkung von Lichtquellen mit hohen Anteilen im kurzwelligen blauen und ultravioletten Spektralbereich sehr viel größer ist als von Lampen, deren Strahlung weit überwiegend im langwelligen Bereich liegt.

Im Änderungsgebiet sind deshalb außerhalb von Gebäuden als künstliche Lichtquellen nur staubdichte Leuchten mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum zulässig (textliche Festsetzung 2.2). Mit dieser Festsetzung werden Vorschläge zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere umgesetzt. Diese Vorschläge sind in den Hinweisen zur Messung und Beurteilung von Lichtemissionen (Licht-Leitlinie) des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) enthalten.

5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zwischen den Wendeanlagen der beiden Stichstraßen wird im Industriegebiet GI 1 ein Leitungsrecht festgesetzt (textliche Festsetzung 3). Begünstigter ist der Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“ für eine Niederschlagswasserleitung DN 1000, eine Schmutzwasserleitung DN 200 und eine Trinkwasserleitung DN 100. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 8,00 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Gebäude errichtet werden sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Dadurch, dass die östliche Stichstraße durch die 2. vereinfachte Änderung verkürzt wird, verlängert sich entsprechend die Länge der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche.

Die zwischen den beiden Stichstraßen zu verlegenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden überwiegend gebündelt geführt. Von der Wendeanlage der westlichen Stichstraße aus kommend knicken die Schmutzwasser- und die Trinkwasserleitung auf Höhe der Wendeanlage der östlichen Stichstraße im rechten Winkel in nördliche Richtung zu dieser Wendeanlage ab. Dagegen wird die Regenwasserleitung aus hydraulischen Gründen nur in einem Winkel von 45° in nordöstliche Richtung verschwenkt, so dass zwischen den beiden Stichstraßen die Trasse der Regenwasserleitung in ihrem östlichsten Abschnitt von der der Schmutzwasser- und der Trinkwasserleitung abweicht. Daraus ergibt sich in diesem relativ kurzen Abschnitt eine Aufspaltung der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche.

5.8 Immissionsschutz

Raumbedeutsame Planungen haben gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG,
 2. von Störfällen im Sinne der Störfall-Verordnung hervorgerufene Auswirkungen
- auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Bebauungspläne sind raumbedeutsame Planungen im Sinne des § 3 Nr. 6 ROG. 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.

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen ist nach den Vorschriften des BImSchG der jeweilige Stand der Technik zu beachten. Bei der Bestimmung des Standes der Technik sind gemäß § 3 Abs. 6 BImSchG insbesondere die im Anhang zum BImSchG aufgeführten Kriterien zu berücksichtigen.

Schall

Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden vorsorglich auch ausnahmsweise nicht zugelassen, um Konflikte mit der Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes auch im Zusammenhang mit der Planung des Neubaus der Ortsumgehung Bernburg zu vermeiden. Somit entstehen innerhalb des Änderungsgebietes des Bebauungsplans keine schutzwürdigen Nutzungen. Vorkehrungen zum Schutz schutzwürdiger Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor Schallimmissionen müssen deshalb nicht getroffen werden.

Im Auftrag der Stadt Bernburg (Saale) wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2002 schalltechnische Untersuchungen bezüglich der im Plangebiet zu prognostizierenden gewerblichen Schallemissionen und zu Verkehrslärm durchgeführt.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen wurde die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) in dB(A) je m² vorgeschlagen. Da die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen werden, konnten Untersuchungen für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs entfallen.

Die Schallleistungspegel werden wie in der 1. Änderung des Bebauungsplans für tags mit 70 dB(A) je m² und für nachts mit 60 dB(A) je m² festgesetzt. Die angesetzten Schallleistungspegel ergeben eine Ausnutzbarkeit, die tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) der von Industriegebieten ohne eine ausnahmsweise Zulässigkeit der genannten Wohnungen entspricht.

Für das Industriegebiet GI 1 wurden in der 1. Änderung ergänzend zu den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) richtungsabhängige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (RIFSP) festgesetzt. Richtungsabhängige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel bieten als Option eine Zusatzemission (ZE), die im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens angesetzt werden kann, aber nicht angesetzt werden muss. Der festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel darf in die festgesetzte Richtung bis zu dem Betrag der Zusatzemission höher sein.

Falls ein Betrieb oder eine Anlage nur das Emissionskontingent benötigt, das sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergibt, kann die Zusatzemission weggelassen werden. Die zulässige Gesamtemission berechnet sich aus der Addition der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel und der Zusatzemission.

Für das Industriegebiet GI 1 wird nachts eine zulässige richtungsabhängige Zusatzemission in Höhe von 3 dB(A) je m² in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln festgesetzt. Diese Zusatzemission ist auf einen immissionswirksamen Bereich von 180° mit der Hauptabstrahlrichtung Norden und eine in Ost-West-Richtung verlaufenden Grundlinie durch den südlichsten Punkt der Baugrenze des Industriegebietes GI 1 beschränkt.

Bei der Errichtung von immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen ist der Einzelnachweis der Einhaltung der festgesetzten Schallleistungspegel im immissionsschutzrechtlichen Verfahren zu erbringen. Für immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen ist der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Erschütterungen

Im Auftrag der Stadt Bernburg (Saale) wurde ein Gutachten zur prognostischen Beurteilung der Sprengerschütterungsimmissionen verschiedener Bergbaubetriebe über und unter Tage im geplanten Gewerbe- und Industriegebiet (Baufeld I) und der Verkehrserschütterungsimmissionen durch ein geotechnisches Sachverständigenbüro erarbeitet. Das Gutachten liegt der Stadt Bernburg (Saale) seit April 2002 vor. Darin werden die auf das festgesetzte Industriegebiet einwirkenden Erschütterungsimmissionen durch die Gewinnungssprengungen im Kalksteintagebau, die Gewinnungssprengungen durch den untertägigen Steinsalzabbau sowie die Verkehrserschütterungen durch die Hauptbahnstrecke Köthen-Bernburg-Aschersleben und die A 14 untersucht.

Durch Bewertung der Messergebnisse und prognostische Berechnungen auf der Grundlage der DIN 4150, Teil 1 bis 3, wurde nachgewiesen, dass weder eine Überschreitung noch eine große Annäherung an die Anhaltswerte zur Beurteilung der Wirkung von kurzzeitigen Erschütterungen auf Bauwerke der DIN 4150, Teil 3, Tabelle 1 erfolgt. Nach diesen Erkenntnissen ist keine Einschränkung der Bebauung abzuleiten, wenn nicht besondere Anforderungen geltend gemacht werden. Es tritt weder eine Schädigung der künftigen Bausubstanz noch eine unzumutbare Belästigung der Menschen in den Gebäuden auf (DIN 4150, Teil 2). Schädliche Umwelteinwirkungen durch Erschütterungen lassen sich nicht erkennen.

Ändern sich die Bohr- und Sprengtechniken in den Gewinnungsbetrieben, ist eine Wiederholungsmessung unter den neuen Bedingungen empfehlenswert. Für die kommenden Jahre, insbesondere bei der Annäherung des Kalksteintagebaus an das festgesetzte Industriegebiet, wird empfohlen, Erschütterungsmessungen zur Kontrolle und Bestätigung der Prognose durchzuführen. Die Bedingungen des Untergrundes im Bergwerkseigentum Nr. 902/92 „Bernburg-West“ sind im Vergleich zu denen im Umfeld des Tagebaus nicht gleichwertig, sondern eher günstiger.

Licht

Zweck des Immissionsschutzes ist es gemäß § 1 Abs. 1 BImSchG auch, Tiere vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Zu den Immissionen und den Emissionen gehört gemäß § 3 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BImSchG auch Licht. Die Festsetzung von staubdichten Leuchten mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum als künstliche Lichtquellen außerhalb von Gebäuden im Änderungsgebiet zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere ist deshalb auch eine Maßnahme des Immissionsschutzes.

5.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche für die Abwasserbeseitigung sowie die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind mit Ausnahme der Fläche des Absetzbeckens gemäß textlicher Festsetzung 4 durch Einsaat von Landschaftsrasen zu begrünen und als Rasenflächen auszubilden.

5.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Rasenflächen in der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung sowie in den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind extensiv zu pflegen (textliche Festsetzung 5). Durch die Festsetzung extensiver Pflege erhöht sich der ökologische Wert dieser Flächen bei gleichzeitig sinkendem Pflegeaufwand. Die Versickerungsanlagen auf diesen Flächen sind vor Befahren und Beparken wirksam zu schützen. Diese Anlagen sind als unmittelbar an festgesetzte Verkehrsflächen bzw. öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ grenzende Rasenflächen durch Befahren und Beparken gefährdet. Diese Festsetzung sichert die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen und den angestrebten ökologischen Wert der Flächen.

6. Kennzeichnung

Bergbau

Der gesamte Bereich der 2. vereinfachten Änderung liegt im Bereich des Bergwerkseigentums 54/90 „Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde“ zur untertägigen Gewinnung von Steinsalz und zur Nutzung als Untergrundgasspeicher. Rechtsinhaber des Bergwerkseigentums ist die Firma european salt company GmbH & Co KG. Das Bergwerkseigentum wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.

Im Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung ist bisher kein Abbau erfolgt und nach Mitteilung des Inhabers der Bergbauberechtigung auch künftig nicht vorgesehen. Abbaubedingte Senkungen sind im Änderungsbereich des Bebauungsplans bisher nicht nachgewiesen und werden sich auch künftig nicht einstellen.

Die durch die Anpassungspflicht gemäß § 110 BBergG notwendigen Besonderheiten bei der Ausgestaltung von baulichen Anlagen werden in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt, an dem der Rechtsinhaber des Bergwerkseigentums ohnehin beteiligt werden wird. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Eine fortlaufende Abstimmung mit dem Rechtsinhaber des Bergwerkseigentums wird gewährleistet.

7. Nachrichtliche Übernahme

Die Hecke entlang der Hauptbahnstrecke Köthen-Aschersleben ist gemäß § 37 Abs. 1 Nr. 7 NatSchG LSA als ein besonders geschütztes Biotop einzustufen. Die Mindestgröße für die Einstufung als besonders geschütztes Biotop liegt gemäß Biototypen-Richtlinie für Hecken und Feldgehölze bei 20 m². Diese Mindestgröße wird entsprechend der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vermessung deutlich überschritten. Die Hecke wird deshalb gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops führen können, sind gemäß § 37 Abs. 1 Satz 1 NatSchG LSA verboten.

8. Hinweis

Erschütterungen

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der festgesetzten Industriegebiete auch künftig Erschütterungen durch untertägige und übertägige Sprengungen im Rahmen des Abbaubetriebs wahrzunehmen sind. Diese Erschütterungen sind jedoch im Hinblick auf eine vorgesehene Bebauung dieses Bereiches unbedenklich, da sie unterhalb der Schadensgrenzen nach DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen) liegen werden. Das von der Stadt Bernburg (Saale) in Auftrag gegebene Gutachten zur prognostischen Beurteilung der Sprengerschütterungsimmissionen verschiedener Bergbaubetriebe über und unter Tage im geplanten Gewerbe- und Industriegebiet (Baufeld I) und der Verkehrserschütterungsimmissionen durch ein geotechnisches Sachverständigenbüro bestätigt diese Einschätzung (s. Kapitel 5.8). Danach ist keine Einschränkung der Bebauung abzuleiten, wenn nicht besondere Anforderungen geltend gemacht werden. Es tritt weder eine Schädigung der künftigen Bausubstanz noch eine unzumutbare Belästigung der Menschen in den Gebäuden auf (DIN 4150, Teil 2). Schädliche Umwelteinwirkungen durch Erschütterungen lassen sich nicht erkennen.

9. Eingriffe in Natur und Landschaft

Ermittlung des erforderlichen Umfangs zum Ausgleich

Grundlage für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Bernburg (Saale) das „Osnabrücker Modell“ (LANDKREIS OSNABRÜCK 1997). Dieses Kompensationsmodell wurde im Jahre 1991 für die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG (alte Fassung) und für die Ermittlung der Flächengrößen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entwickelt und wird ständig fortgeschrieben. Die verwendete Fortschreibung stammt aus dem Jahr 1997. Dieses Bewertungsmodell wurde von der Stadt Bernburg (Saale) bei der Aufstellung der überwiegenden Zahl ihrer Bebauungspläne, darunter auch bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans, verwendet und wird auch bei dieser Änderung eines Bebauungsplans genutzt. Die Ermittlung des erforderlichen Umfangs an Ausgleich beschränkt sich auf das Gebiet der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans.

Verfahrensweise

Die Bewertung des Eingriffes erfolgt auf der Grundlage von Wertfaktoren für einzelne Biotoptypen. Die Wertfaktoren für die Biotoptypen, die für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs an Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Plangebiet relevant sind, wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans von der Stadt Bernburg (Saale), dem Landkreis Bernburg als Unterer Naturschutzbehörde und dem Ingenieurbüro Baumeister als beauftragtem Planungsbüro abgestimmt. Diese Abstimmung erfolgte am 18. Dezember 2001.

Der Wertfaktor wird mit der Eingriffsflächengröße des jeweiligen Biotoptyps multipliziert. Das Ergebnis ist der Eingriffsflächenwert als Werteinheit (WE). Vom Eingriffsflächenwert sind der Wert verbleibender Altanlagen und der Wert von Neuanlagen abzuziehen.

$$\begin{aligned} & \text{Eingriffsflächenwert (in WE)} \\ & - \text{Neuanlagenwert (in WE)} \\ & - \text{Altanlagenwert (in WE)} \quad \underline{\hspace{2cm}} \\ & = \text{Ausgleichsrestwert (in WE)} \end{aligned}$$

Die erforderliche Flächengröße ergibt sich nach folgender Berechnung:

$$\text{Ausgleichsrestwert (in WE) : Aufwertungsfaktor = Flächengröße}$$

Der Aufwertungsfaktor ergibt sich aus folgender Berechnung:

$$\text{Sollwert - Istwert = Aufwertungsfaktor}$$

Die Biotoptypen werden je nach Ausprägung unterschiedlichen Kategorien zugeordnet, die wiederum bestimmten Spannen von Wertfaktoren zugeordnet sind. Die Ermittlung der Kategorien und der dazugehörigen Wertfaktoren erfolgt durch eine Beschreibung einzelner Biotoptypen nach 15 Kriterien, die als gleichgewichtig betrachtet werden. In diesen Kriterien sind neben den überwiegenden Aspekten des Naturhaushalts auch landschaftsbildrelevante Kriterien enthalten. Dabei handelt es sich z.B. um die Vegetationsstruktur, die Bedeutung für das Landschaftsbild und die kulturhistorische Bedeutung eines Biotoptyps.

Das Osnabrücker Modell berücksichtigt als Biotopwertverfahren somit neben den ökologischen Aspekten des Naturhaushalts auch die ästhetischen Aspekte des Landschaftsbildes. Für Baugebiete mit durchschnittlichen oder üblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird allgemein die Ermittlung des erforderlichen Umfangs an Ausgleich allein nach dem Osnabrücker Modell als ausreichend angesehen. Durch die textliche Festsetzung 1.3 ist im Industriegebiet GI 1 ausnahmsweise die Errichtung bestimmter baulicher Anlagen mit einer Höhe bis zu etwa 90 m über anstehendem Gelände möglich.

Diese baulichen Anlagen können - bedingt durch die ausnahmsweise zulässigen Bauhöhen - noch aus größerer Entfernung wahrgenommen werden. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die aufgrund dieser Festsetzungen möglich sind, gehen über das übliche Maß an Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch neue Baugebiete deutlich hinaus. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Eingriffsflächenwert wird deshalb im Gegensatz zur Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands im Umweltbericht nicht auf der Grundlage des tatsächlich gegenwärtig vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft ermittelt, sondern auf der Grundlage der bisher zulässigen Nutzungen. Die bisher zulässigen Nutzungen werden durch die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans bestimmt.

Da die textliche Festsetzung 1.3 wortgleich bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten war, war die auf der Grundlage dieser Festsetzung zulässige Errichtung bestimmter baulicher Anlagen in vollem Umfang bereits vor der Änderung des Bebauungsplans zulässig. Insofern ist für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes aufgrund dieser Festsetzung eine erneute zusätzliche Bewertung des Eingriffsumfangs in das Landschaftsbild und des dafür erforderlichen Umfangs an Ausgleich nicht notwendig.

Auf eine Kartendarstellung der Bilanzierung der durch die 2. vereinfachte Änderung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird wegen der geringen Größe dieses Änderungsgebietes und der geringen Vielfalt betroffener Biotoptypen verzichtet. Die vor der 2. vereinfachten Änderung zulässigen Nutzungen können der Karte „Biotoptypen Planung“ entnommen werden, die der Begründung zur 1. Änderung beigelegt ist.

Allgemeine Vorgaben

Bei der Anwendung des Osnabrücker Modells gelten (wie auch bei anderen Biotopwertverfahren) allgemeine Vorgaben. Die wesentlichen Vorgaben sind:

- Externe Ausgleichsmaßnahmen in Form von Neuanlagen sollen nur auf weniger empfindlichen Flächen (max. 1,5 WE) erfolgen.
- Die Neuanlage von Gartenflächen wird in begründeten Fällen (z.B. bei ausschließlicher Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze) mit einem max. Neuanlagenwert von 1,0 anerkannt.
- Ausgleichsmaßnahmen innerhalb von Baugebieten und an Baugebiete angrenzend können in der Regel Wertigkeiten bis max. 1,5 WE beigemessen werden, da in derartigen Räumen die ökologische Wirkung nur beschränkt sein kann.
- Externen Ausgleichsmaßnahmen können Wertigkeiten bis max. 2,5 beigemessen werden. Eine noch höhere Bewertung ist ausgeschlossen.

Eingriffsflächenwert

Die Berechnung des Eingriffsflächenwertes beruht auf der bisherigen Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 innerhalb der festgesetzten Industriegebiete. Der entsprechend der festgesetzten GRZ überbaubare Flächenanteil des Industriegebietes wird dem Biotoptyp „überbaute / versiegelte Fläche“ (Code: OA) zugerechnet.

Die nicht überbaubaren Flächen der Industriegebiete des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans werden dem Biotoptyp „Grünfläche, Parkanlage“ (Code: PG) zugeordnet und entsprechend der Berechnungsbeispiele des Osnabrücker Modells mit einem Wertfaktor von 0,8 WE je ha berechnet.

Die bisher festgesetzten Straßenverkehrsflächen (Biotoptyp: überbaute/versiegelte Fläche) werden als versiegelte Fläche angenommen.

Die Hecke entlang der Hauptbahnstrecke wird nicht gesondert bewertet, da deren Fläche nur schwierig abgrenzbar ist. Zudem fällt die Hecke unter die Biotopschutzvorschriften des § 37 NatSchG LSA.

Es ergibt sich für das Änderungsgebiet folgender Eingriffsflächenwert:

Biotoptyp	Code	WE je ha	Flächengröße in ha	Werteinheiten
überbaute / versiegelte Fläche (80% des Industriegebiets GI)	OA	0	3,7125	0
Grünfläche, Parkanlage (20% des Industriegebiets GI)	PG	0,8	0,9281	0,74248
überbaute / versiegelte Fläche (Straßenverkehrsfläche)	OA	0	0,1733	0
Grünfläche / Parkanlage (Fläche für die Abwasserbeseitigung sowie Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“)	PG	1,4	0,4128	0,57792
Summe = Eingriffsflächenwert	-	-	5,2267	1,32040

Tabelle 1: Ermittlung Eingriffsflächenwert

Ausgleichswert

Die Berechnung des Ausgleichswertes beruht auf der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 innerhalb des festgesetzten Industriegebietes. Der entsprechend der festgesetzten GRZ überbaubare Flächenanteil des Industriegebietes wird dem Biotoptyp „überbaute/versiegelte Fläche“ (Code: OA) zugerechnet. Die nicht überbaubaren Flächen des Industriegebietes werden dem Biotoptyp „Grünfläche, Parkanlage“ (Code: PG) zugeordnet und entsprechend der Berechnungsbeispiele des Osnabrücker Modells mit einem Wertfaktor von 0,8 WE je ha berechnet.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen (Biotoptyp: überbaute/versiegelte Fläche) werden in ihrer gesamten Breite als versiegelte Fläche angenommen. Die unversiegelten Rasenflächen der Bankette und der Entwässerungsmulden werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Nach den textlichen Festsetzungen 4 und 5 sind die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ als extensiv gepflegte Rasenflächen zu gestalten. Sie werden ebenfalls als Biotoptyp „Grünfläche / Parkanlage“ bewertet.

Die Fläche für die Abwasserbeseitigung wird als naturnah angelegtes Versickerungsbecken für Niederschlagswasser ausgestaltet. Diese Fläche wird aufgrund ihrer vorgesehenen naturnahen Gestaltung dem Biotoptyp „Grünfläche, Parkanlage“ zugeordnet. Die Fläche ist gemäß textlicher Festsetzungen 4 und 5 als extensiv genutzte Rasenfläche auszubilden.

Für den Wertfaktor dieses Biotyps ist bei Neuanlagen, die regelmäßig als weniger empfindliche Flächen einzustufen sind, eine Spanne von 0,6 bis 1,5 WE je ha möglich. Wegen der geplanten naturnahen Ausgestaltung wird ein vergleichsweise hoher Wertfaktor von 1,4 WE je ha unterstellt. Somit wird bei der Ermittlung des Ausgleichswertes dieser Biotoptyp auf verschiedenen Flächen unterschiedlich bewertet.

Die folgende Tabelle zeigt den Ausgleichswert, der sich für das Änderungsgebiet ergibt.

Biotoptyp	Code	WE je ha	Flächengröße in ha	Werteinheiten
überbaute / versiegelte Fläche (80% des Industriegebiets GI)	OA	0	3,8055	0
Grünfläche, Parkanlage (20% des Industriegebiets GI)	PG	0,8	0,9514	0,76112
überbaute / versiegelte Fläche (Straßenverkehrsfläche)	OA	0	0,1067	0
Grünfläche / Parkanlage (Fläche für die Abwasserbeseitigung sowie Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“)	PG	1,4	0,3631	0,50834
Summe = Ausgleichswert	-	-	5,2267	1,26946

Tabelle 2: Ermittlung Ausgleichswert

Ermittlung Ausgleichsrestwert

Aus der Differenz zwischen Eingriffsflächenwert und Ausgleichswert wird der Ausgleichsrestwert für die aufgrund der Festsetzungen zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Gebiet der 2. vereinfachten Änderung ermittelt.

Eingriffsflächenwert	1,32040 WE
- Ausgleichswert	<u>1,26946 WE</u>
= Ausgleichsrestwert	+0,05094 WE

Für den Umfang des externen Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft im Gebiet der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wird ein Ausgleichsrestwert von 0,05094 Werteinheiten festgestellt. Daraus ergibt sich, dass durch die 2. vereinfachte Änderung ein Defizit beim Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten ist, das auszugleichen ist.

Durchführung und Sicherung des Ausgleichs

Der erforderliche Ausgleich für die durch den Bebauungsplan in seiner Fassung nach dessen 1. Änderung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurde gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB durch öffentlich-rechtlichen Vertrag im Sinne des § 11 BauGB vom 31. August 2005 zwischen der Stadt Bernburg (Saale) und dem Landkreis Bernburg als Unterer Naturschutzbehörde gesichert.

Als erforderlicher Ausgleich für die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurde der ermittelte Ausgleichsrestwert in Höhe von 24,6681 Werteinheiten (WE) nach Osnabrücker Modell festgelegt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ergab sich ein zusätzlicher Ausgleichsrestwert von 2,0601 Werteinheiten. Für den gesamten erforderlichen Ausgleich für die durch den Bebauungsplan in seiner Fassung nach dessen 1. Änderung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt sich somit ein Ausgleichsrestwert von 26,7282 Werteinheiten.

Der externe Ausgleich erfolgte gemäß Vertrag vom 31. August 2005 auf einer Fläche von 17,7007 ha mit 26,91667 WE. Von den 17,7007 ha stehen 17,25 ha im Eigentum der Stadt Bernburg (Saale) und die restlichen Flächen mit einer Größe von 0,4507 ha sind über eine Grunddienstbarkeit gesichert. Die Realisierung der gesamten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gemäß Vertrag vom 31. August 2005 bis zum Herbst 2006.

Der für den Bebauungsplan in seiner Fassung nach dessen 1. Änderung ermittelte Ausgleichsrestwert wurde mit einer Durchführung aller mit Datum vom 31. August 2005 vertraglich festgelegten Maßnahmen mehr als kompensiert. Diese Überkompensation betrug nach der 1. Änderung des Bebauungsplans 0,18847 Werteinheiten.

Diese Überkompensation wurde bisher nicht für den Ausgleich anderer Eingriffe in Natur und Landschaft verwendet und soll den Ausgleichsbedarf für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans decken. Die Überkompensation beträgt etwa das Dreifache des im Rahmen der 2. Änderung ermittelten zusätzlichen Ausgleichsrestwerts. Eine Änderung des Vertrags vom 31. August 2005 wird nach der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bernburg zum Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans vom 17. März 2006 nicht für erforderlich gehalten und soll nicht erfolgen.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Die innerhalb des Gebiets der 2. vereinfachten Änderung gelegenen Flurstücke sind entweder im Eigentum der Stadt Bernburg (Saale) oder bereits von ihr an Investoren verkauft worden. Für die Verwirklichung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans ist innerhalb von dessen Geltungsbereich kein Grundstückserwerb erforderlich.

Die für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebiets benötigten Flächen werden von der Stadt Bernburg (Saale) zur Verfügung gestellt. Die erforderlichen Flurstücke befinden sich z.T. bereits im Eigentum der Stadt Bernburg (Saale). Die übrigen Flächen wurden durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten oder den Abschluss von langfristigen Nutzungsvereinbarungen gesichert. Für die Bereitstellung der für den externen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlichen Grundflächen sind förmliche Maßnahmen der Bodenordnung (§§ 45 bis 84 BauGB) nicht erforderlich.

Zur Verwirklichung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans ist die Teilung oder die Verschmelzung von Flurstücken ausreichend. Die Änderung der Nutzungsart der Flurstücke ist auch im Liegenschaftskataster vorzunehmen.

Entschädigungen

Durch die Festsetzungen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden. Durch die Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, entstehen keine Entschädigungsansprüche.

Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebiets der 2. vereinfachten Änderung erfolgt durch die Verbindungsstraße zwischen dem Baufeld I des Gewerbe- und Industriegebiets sowie dem vorhandenen Autobahnzubringer zur Anschlussstelle Bernburg der A 14. In diesem Gebiet befinden sich bereits Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Für die Durchführung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans ist zur inneren Erschließung des Industriegebietes GI 1 die Errichtung der östlichen Stichstraße erforderlich. In dieser Straße ist die Verlegung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen (wie Schmutzwasser, Regenwasser, Trinkwasser, Elektrizität, Gas) erforderlich. Weiterhin ist die Anlage eines Versickerungsbeckens notwendig. An diesem Standort wird auch eine Pumpstation für das Schmutzwasser errichtet. Die Anschlussmöglichkeiten wurden überprüft und sind gewährleistet. Die bestehenden Netzkapazitäten sind ausreichend.

Ausgleichsmaßnahmen

Für die Sicherung der Durchführung der außerhalb des Gebiets der 2. vereinfachten Änderung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen soll der öffentlich-rechtliche Vertrag zwischen der Stadt Bernburg (Saale) und dem Landkreis Bernburg als Unterer Naturschutzbehörde vom 31. August 2005 nicht geändert werden. Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind bereits vertraglich festgelegt worden.

11. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Gesamtstadt sind durch die Festsetzungen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans nicht gegeben. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Änderungsgebiet des Bebauungsplans.

Verkehr

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wurde im festgesetzten Industriegebiet GI 1 Baurecht geschaffen. Die Verwirklichung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans erzeugt darüber hinaus keinen zusätzlichen Verkehr.

Wirtschaft

Durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für die Verwirklichung eines Investitionsvorhabens geschaffen. Somit wird die Wirtschaftskraft der Stadt Bernburg (Saale) gestärkt und die Schaffung neuer Arbeitsplätze gefördert. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass die künftigen Eigentümer der privaten Baugrundstücke in ihren Bebauungsmöglichkeiten und ihrer Gestaltungsfreiheit möglichst wenig eingeschränkt werden.

Städtischer Haushalt

Da sich durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans verringert, sind die Auswirkungen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans auf den städtischen Haushalt als günstig einzuschätzen. Die bereits vorhandene Verbindungsstraße zwischen dem vorhandenen Autobahnzubringer zur A 14 und dem Baufeld I des Gewerbe- und Industriegebietes sowie die Claude-Breda-Straße und die Erschließungsstraßen im Baufeld I sind nicht erschließungsbeitragspflichtig. Die benötigten Eigenmittel sind im Haushalt eingestellt.

12. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans in ha
Industriegebiet (GI)	4,7569
Straßenverkehrsfläche	0,1067
Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“	0,0181
Fläche für die Abwasserbeseitigung	0,3450
Gesamt	5,2267

Tabelle 3: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

FROELICH & SPORBECK (1998):

Landschaftsplan der Stadt Bernburg/Saale. Caputh bei Potsdam.

INGENIEURBÜRO BAUMEISTER (2000):

Entwicklungskonzeption „Gewerbliche Baufläche an der A 14“. Bernburg.

INGENIEURBÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ (2002):

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld I“ der Stadt Bernburg. Magdeburg.

INGENIEURBÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ (2005):

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld I“ der Stadt Bernburg. Magdeburg.

LAI, Länderausschuss für Immissionsschutz (2001):

Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie). Schriftenreihe des LAI Band 4. 2., neu bearbeitete Auflage. Erich Schmidt Verlag. Berlin.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2005):

Immissionsschutzbericht 2004. Halle.

LANDKREIS OSNABRÜCK (1997):

Das Kompensationsmodell. Osnabrück.

MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ (1994):

Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt. Magdeburg.

MÜLLER, B. (2002):

Gutachten zur prognostischen Beurteilung der Spreng- und Verkehrserschütterungsimmissionen verschiedener Bergbaubetriebe über und unter Tage im geplanten Gewerbe- und Industriegebiet, Baufeld I Bernburg/West. Markkleeberg.

PST, Prüfgesellschaft für Straßen- und Tiefbau mbH Bernburg (2002):

Baugrunderkundung im Hinblick auf die geplante punktuelle Niederschlagswasserversickerung in den oberflächennahen Untergrund. Bernburg.

Rechtsvorschriften

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bundesberggesetz (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 2b des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)

Land Sachsen-Anhalt

Biototypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt (Runderlass des MU) vom 01.06.1994 (MBI. LSA S. 2099), zuletzt geändert durch Runderlass vom 05.11.1998 (MBI. LSA S. 2225)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 191), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2002 (GVBl. LSA S. 130, Anlage lfd. Nr. 181)

Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.08.2005 (GVBl. LSA S. 550)

Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) vom 28.04.1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 804)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23.07.2004 (GVBl. LSA S. 454), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.04.1998 (GVBl. LSA S. 186), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.04.2005 (GVBl. LSA S. 208)