



Stadt Bernburg (Saale)

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57

**Kennwort: „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-
West an der A 14, Baufeld I“**

BEGRÜNDUNG

Satzung

Stand: 05.09.2024

PLANVERFASSER:

Stadt Bernburg (Saale)

Planungsamt

Schlossgartenstraße 16

06406 Bernburg (Saale)

E-Mail: stadtplanung.stadt@bernburg.de

Tel.: 03471 659-626

Fax: 03471 622127

BAUMEISTER

INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg

Steinstraße 3i

06406 Bernburg (Saale)

Tel. 03471 313556

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow

Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß

Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c

Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

BERNBURG



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | VERANLASSUNG | 1 |
| 2. | ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES | 7 |
| 2.1 | Abgrenzung..... | 7 |
| 2.2 | Beschreibung | 7 |
| 3. | ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG..... | 8 |
| 3.1 | Raumordnung | 8 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan | 15 |
| 3.3 | Landschaftsplan | 16 |
| 4. | ZIELE UND ZWECKE DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS | 17 |
| 5. | PLANINHALTE..... | 17 |
| 5.1 | Verkehrsflächen..... | 17 |
| 5.2 | Versorgungsanlagen sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung..... | 19 |
| 5.3 | Grünflächen | 21 |
| 6. | KENNZEICHNUNG | 22 |
| 7. | HINWEISE | 23 |
| 8. | EINGRIFFSREGELUNG..... | 24 |
| 8.1 | Eingriffsregelung | 24 |
| 8.2 | Durchführung und Sicherung des Ausgleichs..... | 28 |
| 9. | MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG..... | 28 |
| 10. | WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN | 28 |
| 11. | FLÄCHENBILANZ | 29 |
| | LITERATURVERZEICHNIS | 30 |

1. Veranlassung

Bisherige Entwicklung

Im Gemeinsamen Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Bernburg (Saale) wird 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld I“ wurde Baurecht für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben geschaffen. Der Bebauungsplan Nr. 57 wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bernburg (Saale) vom 8. Januar 2004 rechtskräftig. In der Vergangenheit gab es bereits drei Änderungen des Bebauungsplanes, um Vorhaben verschiedener Investoren zu ermöglichen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 02.02.2006 rechtskräftig. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist am 07.09.2006 in Kraft getreten und die 3. Änderung am 03.05.2012. Der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans wurde am 30.11.2023 durch den Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) gefasst. Am 29.02.2024 hat der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) den 1. Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 21.03.2024 bis einschließlich zum 26.04.2024. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.03.2024 beteiligt. Der 2. Entwurf wurde am 20.06.2024 durch den Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) gebilligt, die öffentliche Auslegung erfolgte vom 08.07.2024 bis einschließlich zum 09.08.2024. Die Träger öffentlicher Belange wurde am 25.06.2024 beteiligt.

Für die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes in Richtung Westen auf Ilberstedter Gemarkung soll nun eine 4. Änderung erarbeitet werden. Für den Geltungsbereich dieser 4. Änderung gelten bislang die Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung von dessen 1. Änderung. Die Geltungsbereiche der 2. und der 3. Änderung betreffen räumlich nicht den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans.

In Abstimmung zwischen der Stadt Bernburg (Saale) und der westlich angrenzenden Gemeinde Ilberstedt soll das Gewerbe- und Industriegebiet in Richtung Westen auf Ilberstedter Gemarkung (Verbandsgemeinde Saale-Wipper) erweitert werden. Die Erschließung dieser Erweiterungsflächen kann sinnvoll nur über Flächen der Gemarkung Bernburg erfolgen. Die Agrar Anlagen Ilberstedt GmbH & Co KG hat einen Antrag auf eine weitere Änderung des Bebauungsplanes gestellt, um planerisch die Erschließung der westlich angrenzenden Flächen zu ermöglichen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans sollen die festgesetzten Verkehrsflächen an die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets Bernburg-West an der A 14 in der Gemeinde Ilberstedt angepasst werden und damit die Wirtschaftskraft in der Region gestärkt werden.

Verfahrensart

Die 4. Änderung des Bebauungsplans wurde im beschleunigten Verfahren begonnen. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der

Innenentwicklung) kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 25.06.2020 (Az. 4 CN 5.18, Leitsatz 1) kommt es für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht auf den planungsrechtlichen Status der zu überplanenden Flächen an.

Die Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung richtet sich grundsätzlich nach den tatsächlichen Verhältnissen und nicht nach dem planungsrechtlichen Status der Flächen. Der Begriff der Innenentwicklung ist nicht legal definiert. Er nimmt bewusst nicht die herkömmliche Abgrenzung von Innen- und Außenbereich auf, sondern wird vom Gesetzgeber als städtebaufachlicher Terminus vorausgesetzt. Seine Interpretation durch die Gemeinde unterliegt der uneingeschränkten gerichtlichen Kontrolle, einen Beurteilungsspielraum hat die Gemeinde nicht.

Mit § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB knüpft der Gesetzgeber an die ältere Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Er grenzt Bebauungspläne der Innenentwicklung von Bebauungsplänen ab, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen, und will mit § 13a Abs. 1 BauGB Planungen fördern, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Als Gebiete, die für Bebauungspläne der Innenentwicklung in Betracht kommen, nennt er beispielhaft die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Mit dem beschleunigten Verfahren und den damit verbundenen Verfahrenserleichterungen, u.a. dem Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Eingriffs-Ausgleich-Fiktion des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, will der Gesetzgeber einen Anreiz dafür setzen, dass die Gemeinden von einer Neuinanspruchnahme von Flächen durch Überplanung und Zersiedlung des Außenbereichs absehen und darauf verzichten, den äußeren Umgriff vorhandener Siedlungsbereiche zu erweitern.

Diese gesetzgeberische Intention hat in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die Nennung der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung als spezielle Maßnahmen der Innenentwicklung beispielhaft ihren Niederschlag gefunden. Darüber hinaus werden aber auch „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ genannt. „Innenentwicklung“ ist deshalb der Oberbegriff, der die Anwendung des beschleunigten Verfahrens eröffnet. Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kommt es daher nicht darauf an, wie die Gemeinde die von ihr mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Maßnahmen bezeichnet, sondern allein darauf, ob sie damit „Innenentwicklung“ im Sinne dieser Vorschrift betreibt.

Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Innenentwicklung ist nur innerhalb des

Siedlungsbereichs zulässig; das gilt ausweislich der Gesetzesbegründung auch für die Änderung oder Anpassung von Bebauungsplänen. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich erweitert werden. Die Grenzen des Siedlungsbereichs werden nicht durch Planung bestimmt; die Planung findet diese in der jeweiligen Örtlichkeit vor.

Dass es für die Bestimmung der Grenzen des Siedlungsbereichs auf die tatsächlichen Verhältnisse ankommt, zeigen - neben den in der Gesetzesbegründung beschriebenen Anwendungsfällen - die gesetzlichen Beispielsfälle der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung, die an einen ehemals oder aktuell noch vorhandenen Baubestand anknüpfen. Darin kommt zum Ausdruck, dass für die Innenentwicklung auf solche Flächen zugegriffen werden soll, die bereits baulich in Anspruch genommen wurden und ihre bodenrechtliche Schutzwürdigkeit durch die damit einhergehende Versiegelung jedenfalls teilweise schon verloren haben.

Nach der Stellungnahme des Salzlandkreises zum 1. Entwurf des Bebauungsplans vom 25.04.2024 fehlt es dem Plangebiet derzeit an der hierfür erforderlichen baulichen Prägung. Insofern ist das Plangebiet eindeutig nicht dem Siedlungsbereich zuzurechnen und das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist hier nicht anwendbar.

Nach dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 21.03.2019 (Az. OVG 2 A 8.16, Orientierungssatz 1) ist ein Änderungsplan nicht schon deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB anzusehen, nur weil sein Geltungsbereich aufgrund eines vor Jahren aufgestellten Ursprungsbebauungsplans nicht mehr zum Außenbereich gehörte.

Einer allein auf die planungsrechtliche Qualifikation eines Gebiets abstellenden Auslegung steht entgegen, dass die Gesetzesbegründung für die Abgrenzung des Anwendungsbereichs des beschleunigten Verfahrens nicht auf den planungsrechtlichen Terminus des Außenbereichs zurückgreift, sondern mit der Gegenüberstellung von „Flächen außerhalb der Ortslage“ und „Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs“ ein davon abweichendes, an die faktische Situation anknüpfendes Kriterium heranzieht. Auf faktische Umstände nimmt die Gesetzesbegründung insbesondere auch Bezug, soweit sie als mögliche Anwendungsfälle ausdrücklich „Gebiete mit einem Bebauungsplan“ anspricht, „der (...) geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll“. Die Gesetzesbegründung stellt nicht darauf ab, ob der Bebauungsplan diese Gebiete als Siedlungsflächen ausweist, sondern fordert, dass es sich um „innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete“ handeln muss.

Dass es für die Änderung eines Bebauungsplans nicht auf die tatbestandliche Voraussetzung der Qualifikation des Änderungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung ankommen soll, ist nach dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 21.03.2019 (Az. OVG 2 A 8.16, Orientierungssatz 2) der Regelung des § 13a Abs. 4 BauGB nicht zu entnehmen. Dagegen spricht vielmehr, dass die Gesetzesbegründung zu § 13a Abs. 1 BauGB, wie bereits erwähnt, für den Fall, dass ein Bebauungsplan geändert werden soll, ausdrücklich voraussetzt, dass es sich um ein innerhalb des Siedlungsbereichs befindliches Gebiet handelt.

In der Stellungnahme des Salzlandkreises zum 1. Entwurf des Bebauungsplans vom 25.04.2024 wird empfohlen zu prüfen, ob der Änderungsbebauungsplan im vereinfachten

Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden kann. Die Grundzüge der Planung sollten hierbei nicht berührt werden. Es ist nachzuweisen, dass sich durch die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht ändert. Im Übrigen wäre dann noch zu prüfen, dass keine umweltrechtlichen Belange berührt werden.

Nach Prüfung der Rechts- und Sachlage soll die 4. Änderung des Bebauungsplans auf das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB umgestellt werden.

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,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans werden nur die festgesetzten Verkehrsflächen an die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets Bernburg-West an der A 14 in der Gemeinde Ilberstedt angepasst. Deshalb werden durch diese Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Denn diese Änderung des Bebauungsplans setzt nur Verkehrsflächen und Grünflächen fest.

Bei der Claude-Breda-Straße, deren Verkehrsflächen mit dieser Änderung des Bebauungsplans an die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets Bernburg-West an der A 14 in der Gemeinde Ilberstedt angepasst werden, handelt es sich um eine Gemeindestraße.

Von der Anlage 1 zum UVPG sind als Straßenbauvorhaben nur Bundesautobahnen und Bundesstraßen erfasst. Nach Nrn. 3.1 bis 3.4 der Anlage zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) besteht eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung für folgende Straßenbauvorhaben:

- Bau einer dem Kraftfahrzeugverkehr vorbehaltenen, nur über Anschlussstellen oder besonders geregelte Kreuzungen erreichbaren Straße, auf der insbesondere das Halten und Parken verboten ist
- Bau einer neuen vier- oder mehrstreifigen Straße, wenn diese neue Straße eine durchgehende Länge von 5 km oder mehr aufweist
- Bau einer vier- oder mehrstreifigen Straße durch Verlegung oder Ausbau einer bestehenden Straße, wenn dieser geänderte Straßenabschnitt eine durchgehende Länge von 10 km oder mehr aufweist
- Bau einer Straße, wenn diese Straße eine durchgehende Länge von 10 km oder mehr aufweist

Der im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans gelegene Abschnitt der Claude-Breda-Straße handelt es sich nicht um eine dem Kraftfahrzeugverkehr vorbehaltenen, nur über Anschlussstellen oder besonders geregelte Kreuzungen erreichbaren Straße, auf der insbesondere das Halten und Parken verboten ist. Zudem ist der betroffene Straßenabschnitt weniger als 120 m lang. Die 4. Änderung des Bebauungsplans begründet deshalb keine Zulässigkeit von Straßenbauvorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht besteht.

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

Das dem Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra“ befindet sich in einer Entfernung von etwa 1,4 km südlich dieses Geltungsbereichs.

Aufgrund der zulässigen Arten baulicher und sonstiger Nutzungen im Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans und der Entfernung zu diesem Natura 2000-Gebiet werden Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ durch die Verwirklichung der 4. Änderung des Bebauungsplans nicht erwartet.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen wenn aufgrund der Verwirklichung eines Vorhabens, das zugleich benachbartes Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG ist, innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG die Möglichkeit besteht, dass ein Störfall im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) eintritt, sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalls vergrößert oder sich die Folgen eines solchen Störfalls verschlimmern können, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (siehe auch § 8 UVPG).

Benachbarte Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete. Die 4. Änderung des Bebauungsplans setzt mit Verkehrsflächen und Grünflächen keine Nutzungen fest, die in diesem Sinne Schutzobjekte sind. Im Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans ist kein Betriebsbereich vorhanden, der unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung fällt.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

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

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplans wurde entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Deshalb wird die 4. Änderung des Bebauungsplans ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen.

Mit dem gewählten Aufstellungsverfahren wird der bisherige Bebauungsplan von dessen 4. Änderung mit der Folge überlagert, dass die Festsetzungen der 4. Änderung in deren räumlichem Geltungsbereich die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans verdrängen, ohne sie aufzuheben.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Gemeinsame Flächennutzungsplan für die ehemalige Verwaltungsgemeinschaft Bernburg (Saale) stellt die Flächen im Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans als Gewerbliche Baufläche (G) dar.

Die festgesetzten Arten der Nutzungen im Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans sind augenscheinlich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Allerdings werden im Flächennutzungsplan als Verkehrsflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nur Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Um solche Verkehrsflächen handelt es sich bei den in dieser Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Straßenverkehrsflächen nicht. Die festgesetzte Grünfläche und die Fläche für Versorgungsanlagen sind so klein, dass sie noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten können.

Planzeichnung

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage der 4. Änderung des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte verwendet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1059 der Flur 73 der Gemarkung Bernburg.

Im Osten durch eine gedachte Linie von der südlichen Grenze des Flurstücks 1128 der Flur 72 der Gemarkung Bernburg unmittelbar östlich der Mittelinsel der vorhandenen Wendeanlage der Claude-Breda-Straße im rechten Winkel bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 1059 der Flur 73 der Gemarkung Bernburg.

Im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 1084 und 1128 der Flur 72 der Gemarkung Bernburg.

Im Westen durch die Gemeindegrenze zur Gemeinde Ilberstedt.

Die gesamte Fläche ist etwa 0,2 ha groß.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1040, 1084 und teilweise 1128 der Flur 72 sowie teilweise das Flurstück 1059 der Flur 73 der Gemarkung Bernburg.

2.2 Beschreibung

Das Änderungsgebiet des Bebauungsplans liegt am westlichen Rand der Gemarkung Bernburg nahe der A 14. Es befindet sich innerhalb des Industriegebietes Bernburg-West an der A 14 nördlich der A 36 am nordwestlichen Ende der Claude-Breda-Straße.

Das Gelände im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans ist nahezu eben und fällt kaum merklich in Richtung Westen ab. Das Plangebiet weist Geländehöhen um 87 m ü. NHN auf.

Im Geltungsbereich der 4. Änderung befindet sich ein Abschnitt des Rathmannsdorfer Weges, die Wendeanlage der Claude-Breda-Straße und ein von dort in Richtung abzweigender Abschnitt dieser Straße sowie eine Grünfläche. Innerhalb der Grünfläche befindet sich eine Trafostation. Weitere Gebäude sind im Gebiet der 4. Änderung nicht vorhanden.

Nördlich, östlich und südlich grenzen die Industriegebiete des Bebauungsplans Nr. 57 an. Für den Bereich westlich des Geltungsbereichs der 4. Änderung wird gegenwärtig der Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Ilberstedt-Ost“ der Gemeinde Ilberstedt aufgestellt.

3. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung

3.1 Raumordnung

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

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005 enthalten.

Die regionalplanerischen Ziele sind im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom Oktober 2005 festgelegt.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

Landesentwicklungsplan

Die Stadt Bernburg (Saale) gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum ländlichen Raum. Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind nach Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Die Stadt Bernburg (Saale) gehört zu dem Grundtyp „Ländlicher Raum, der aufgrund seiner peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweist - Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben“.

In diesen Räumen sind die Voraussetzungen für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu schaffen und zu verbessern. Vorrangig soll es auch darum gehen, außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze zu schaffen oder Einkommenskombinationen zu ermöglichen. Diesen Räumen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums der Vorzug eingeräumt werden. Dies gilt insbesondere bei Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Die Änderung des Bebauungsplans dient der Verbesserung der Infrastruktur und damit dieser Zielstellung.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen.

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 22 zu vermeiden. Die 4. Änderung des Bebauungsplans vermeidet eine ungegliederte Siedlungsentwicklung, da deren Geltungsbereich sich auf Verkehrsflächen und Grünflächen innerhalb des überplanten Siedlungsbereiches beschränkt.

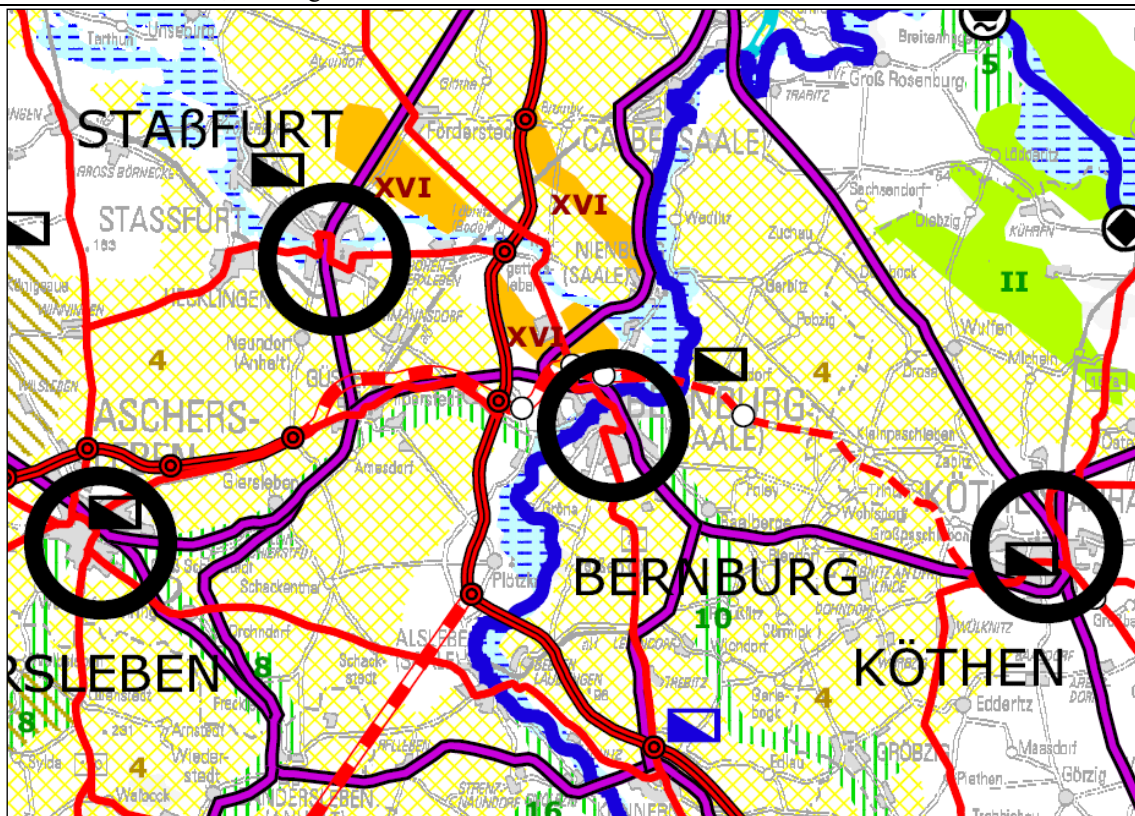


Abbildung 1: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Landesentwicklungsplans 2010

Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Ziel 23). Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine Siedlungsentwicklung und der Festlegung wird entsprochen.

Die Stadt Bernburg (Saale) ist nach Ziel 37 in der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum ausgewiesen. Zentraler Ort ist gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 LEntwG LSA ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Zentrale Ort ist im Raumordnungsplan durch den Träger der Planung festzulegen. Dabei sind insbesondere die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Zentralen Ortes und die Erreichbarkeit für die Einwohner seines Verflechtungsbereiches zu berücksichtigen.

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist gemäß Ziel 27 zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist.

Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 28 unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
- Wohnstandorte,
- Standorte für Bildung und Kultur,
- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs

zu entwickeln. Mit der 4. Änderung dieses Bebauungsplans wird das Mittelzentrum Bernburg als Arbeitsplatzzentrum weiterentwickelt. Die Planung dient auch der Erweiterung eines landesbedeutsamen Schwerpunktstandorts für Industrie und Gewerbe

Die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft des Landes sind gemäß Grundsatz 45 im Rahmen einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Gesamtentwicklung zu entwickeln und zu fördern durch u. a. die Stärkung kleiner und mittlerer Betriebe sowie die Betreuung und Sicherung bestehender Unternehmen/Wirtschaftsstandorte. Insofern werden mit der Änderung dieses Bebauungsplans die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft gefördert.

Als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen wird gemäß Ziel 58 der Standort Bernburg festgelegt. Dabei handelt es sich um das Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14. Diese Standorte sind entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln. Die Vorrangstandorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für Industrieansiedlungen und die Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen sind infrastrukturell gut erschlossen und verkehrsgünstig gelegen. Sie sollen bei Bedarf für weitere Industrieansiedlungen flächenmäßig weiterentwickelt werden können. Die 4. Änderung dieses Bebauungsplans dient der Weiterentwicklung des Vorrangstandorts Bernburg für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen.

Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist gemäß Ziel 56 insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können.

Nach der Begründung zu diesem Ziel muss u. a. an Zentralen Orten, Vorrangstandorten sowie in Verdichtungs- und Wachstumsräumen die Verfügbarkeit an attraktiven Industrie- und Gewerbegebietsflächen sichergestellt werden. Investoren erwarten vermehrt, dass neben den betriebsnotwendigen Flächen zugleich unmittelbar angrenzende Optionsflächen als Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen und vertraglich abgesichert werden.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Erweiterung eines landesbedeutsamen Schwerpunktstandorts für Industrie und Gewerbe und somit eines Vorrangstandortes.

Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben gemäß Ziel 59 eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung. Die Erweiterung dieser Gebiete liegt gemäß Ziel 60 im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen. Um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, soll gemäß Grundsatz 49 vor einer Erweiterung oder Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an diesen Standorten auch die Eignung von innerstädtischen Industriebrachen und anderer baulich vorge nutzter Brachflächen geprüft werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die festgesetzten Verkehrsflächen an die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets Bernburg-West an der A 14 in der Gemeinde Ilberstedt angepasst; eine Neuerschließung von Flächen wird vermieden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans 2010 vereinbar.

Landesentwicklungsplan 2030

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Die allgemeine Planungsabsicht zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt wurde vom Ministerium für Infrastruktur und Digitalen mit Datum vom 09.03.2022 bekannt gemacht.

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 (LEntwG) freigegeben. Die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs erfolgte vom 29.01.2024 bis 12.04.2024.

Nach Ziel 5.1.1-3 des Entwurfs wird der Standort „Bernburg (Saale) Autobahnkreuz Bernburg“ als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt. Die in festgelegten Vorrangstandorte sind durch die Regionalplanung räumlich zu präzisieren. Interkommunale Kooperationen sind anzustreben. Bei Bedarf sind diese Vorrangstandorte weiterzuentwickeln.

Für die Auswahl der Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen sind folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Potenzial zur bedarfsweisen Entwicklung einer zusammenhängenden Flachengroße von grundsätzlich insgesamt mindestens circa 100 Hektar,
- Autobahnanbindung ohne Ortsdurchfahrt, möglichst auch Anbindung an weitere Verkehrsträger insbesondere an die Schiene respektive an eine landesbedeutsame Verkehrsanlage in räumlicher Nähe,
- über die bestehenden Verkehrsträger zur Synergiehebung angemessene Verkehrsanbindung an Zentrale Orte - insbesondere zur Generierung des Arbeitskräftebedarfes, von Kooperationsmöglichkeiten mit anderen Unternehmen, Hochschulen und Forschungseinrichtungen und
- Lage im Einzugsbereich mindestens einer Verbindungs- und Entwicklungsachse.

Bei diesem Vorrangstandort besteht bereits eine Kooperation mit der Nachbargemeinde Ilberstedt. Die 4. Änderung des Bebauungsplans dient der Weiterentwicklung dieses Vorrangstandorts.

In allen Teilräumen des Landes hat gemäß Ziel 5.1.1-5 die Erweiterung bestehender Industrie- und Gewerbeflächen Vorrang gegenüber der Ausweisung neuer Industrie- und Gewerbeflächen. Die 4. Änderung des Bebauungsplans dient der Erweiterung bestehender Industrie- und Gewerbeflächen.

Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Auf die Inhalte des Regionalen Entwicklungsplans wird nur eingegangen, soweit diese nicht bereits im Landesentwicklungsplan enthalten sind.

Das Gebiet der Änderung des Bebauungsplans ist im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg nicht als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt. Das Gebiet des Bebauungsplans liegt auch nicht in einem Vorranggebiet für Hochwasserschutz.

In dem Bereich östlich der A 14 wird gemäß Ziel 5.4.1.2 aufgrund der günstigen Infrastrukturanbindung der landesbedeutsame Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe Bernburg ausgewiesen. Die Darstellung des Standorts erfolgt in der zeichnerischen Darstellung mit Symbol.

Um den europäischen Verkehrsbeziehungen Rechnung zu tragen und das Zusammenwachsen der alten und neuen Länder zu fördern sowie zur Verbindung großer Wirtschaftszentren ist gemäß Ziel 5.8.2.2 der Aus- und Neubau von Autobahnen und autobahnähnlichen Fernstraßen erforderlich. Die vordringlichen Maßnahmen sollen gleichzeitig der Bündelung des Straßenverkehrs und der Entlastung des nachgeordneten Straßennetzes vom Fernverkehr dienen:

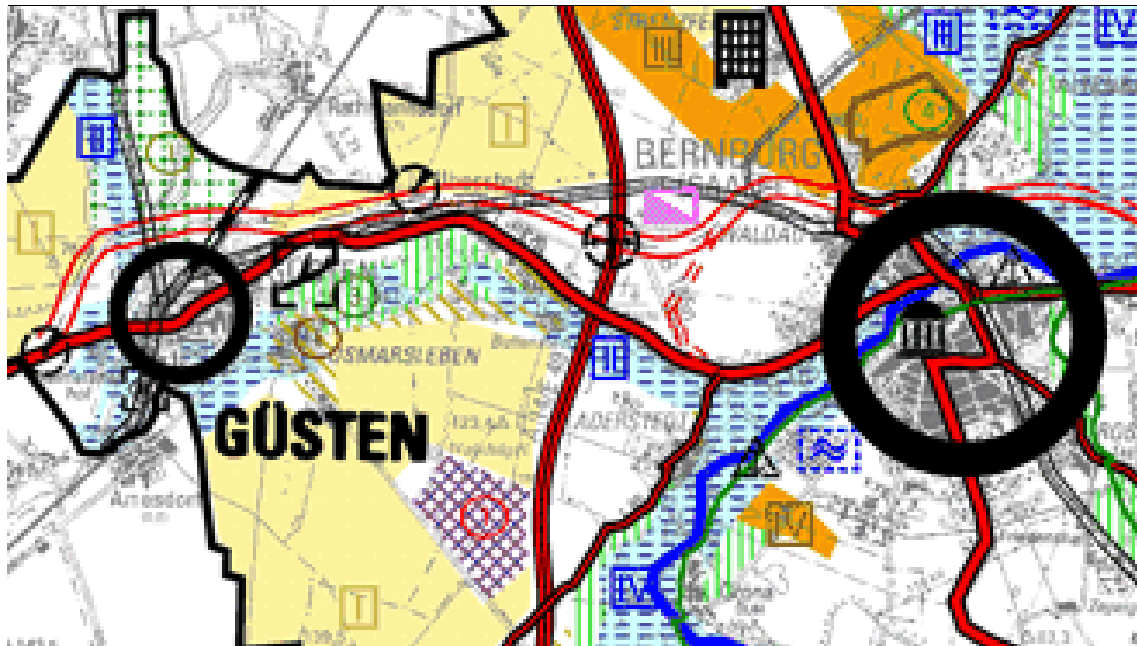


Abbildung 2: Ausschnitt aus der kartographischen Darstellung des Regionalen Entwicklungsplans Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Nach Nr. 2 Buchst. b dieses Ziels gehört dazu auch der Neubau einer leistungsfähigen Nordharzverbindung (B 6n) von der A 7 (Hannover - Kassel) über Goslar zur A 14 bei Bernburg mit Verlängerung über Köthen zur A 9/B 184 südlich von Dessau. Mit dem Neubau der A 36 aus Richtung Harz bis zur A 14 bei Bernburg und deren Verlängerung in Richtung A 9 im Zuge der B 6n wurde dieses Ziel bereits umgesetzt.

Weitere Ziele und Grundsätze, die für den Geltungsbereich relevant wären, sind im Regionalen Entwicklungsplan nicht enthalten.

4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 03.03.2010 beschlossen den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) neu aufzustellen.

Mit Beschluss vom 13.03.2024 hat die Regionalversammlung den 4. Entwurf mit Begründung sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung frei

gegeben. Der 4. Entwurf ist bereits veröffentlicht¹. Die öffentliche Auslegung des 4. Entwurfs erfolgt vom 29.04.2024 bis zum 31.05.2023. Somit sind die Ziele des 4. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen.

Das Kapitel 4 des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans 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. Die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung des 3. Entwurfs des Sachlichen Teilplanes erfolgte gemäß Beschluss der Regionalversammlung vom 01.02.2023 in der Zeit vom 27.02.2023 bis 06.04.2023. Dieser sachliche Teilplan wurde am 28.06.2023 von der Regionalversammlung beschlossen, die Genehmigung durch die oberste Landesentwicklungsbehörde erfolgte am 16.10.2023.

Für einen Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ wurde der Aufstellungsbeschluss am 12.10.2022 von der Regionalversammlung gefasst. Die Bekanntmachung über die allgemeine Planungsabsicht und Beteiligung an der Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichts zur Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ erfolgte im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes am 15.11.2022. Ein Entwurf dieses Sachlichen Teilplans ist bislang nicht veröffentlicht. Veröffentlicht wurde bislang nur die Unterlagen zum Scoping². In diesem Sachlichen Teilplan sollen Windenergiegebiete in Gestalt von Vorranggebieten für die Windenergienutzung ausgewiesen werden.

Die Kapitel 4 „Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur“ und Kapitel 5.4 „Energie“ werden mit der Aufstellung der beiden Sachlichen Teilpläne „Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur“ sowie „Energie“ aus dem Gesamtplanverfahren herausgelöst und in eigenständigen Verfahren im weitergeführt.

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. Da die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 2 ROG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind, sind die in Aufstellung befindlichen Ziele des 4. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg bei der 4. Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Diejenigen Ziele, die wortgleich mit denen des Landesentwicklungsplans übereinstimmen, werden in diesem Abschnitt nicht erneut aufgeführt.

Bei Planungen und Maßnahmen, bei denen Boden in Anspruch genommen wird, sollen gemäß Ziel 6.1.5-6 vor der Neuversiegelung von Flächen, versiegelte und/ oder erschlossene Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie der maßvollen Nachverdichtung genutzt werden. In allen Städten und Gemeinden soll grundsätzlich vor einer

¹<https://www.regionmagdeburg.de/Regionalplanung/Aufstellungsverfahren/REP-Magdeburg/index.php?La=1&object=tx,493.1080.1>

² <https://www.regionmagdeburg.de/index.php?La=1&object=tx,493.1067.1>

Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen prioritär bereits festgesetzte, jedoch unausgelastete, Bauflächen in Anspruch genommen werden.



Abbildung 3: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des 4. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg

Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel"

Die Zentralen Orte als Impulsgeber für die regionale Entwicklung sind gemäß Ziel 4.1-1 vorrangig zu sichern. Die funktional-räumlichen Beziehungen von Wohnen, Arbeit, Versorgung, Bildung, Erholung sind durch den Aufbau und den Erhalt entsprechender Verkehrsmittel und Kommunikationsmedien zu stärken.

Nach der Begründung zu diesem Ziel sollen sich in den Zentralen Orten die Siedlungstätigkeit und der Bau von Infrastruktureinrichtungen konzentrieren, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Sie sollen als Versorgungskerne für den eigenen Bedarf und den Bedarf für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches entwickelt werden. In ihnen soll sich die Grundlage für eine weitere regionale Entwicklung bilden, die, unter Einbeziehung der Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, koordinierend gesteuert wird. Der Tendenz zu immer längeren Wegen, die einen höheren Ressourcenverbrauch und einen hohen Kosten- und Zeitaufwand bedeuten, kann dadurch entgegengewirkt werden. Die 4. Änderung des Bebauungsplans dient der Sicherung des Mittelzentrums Bernburg als Impulsgeber für die regionale Entwicklung.

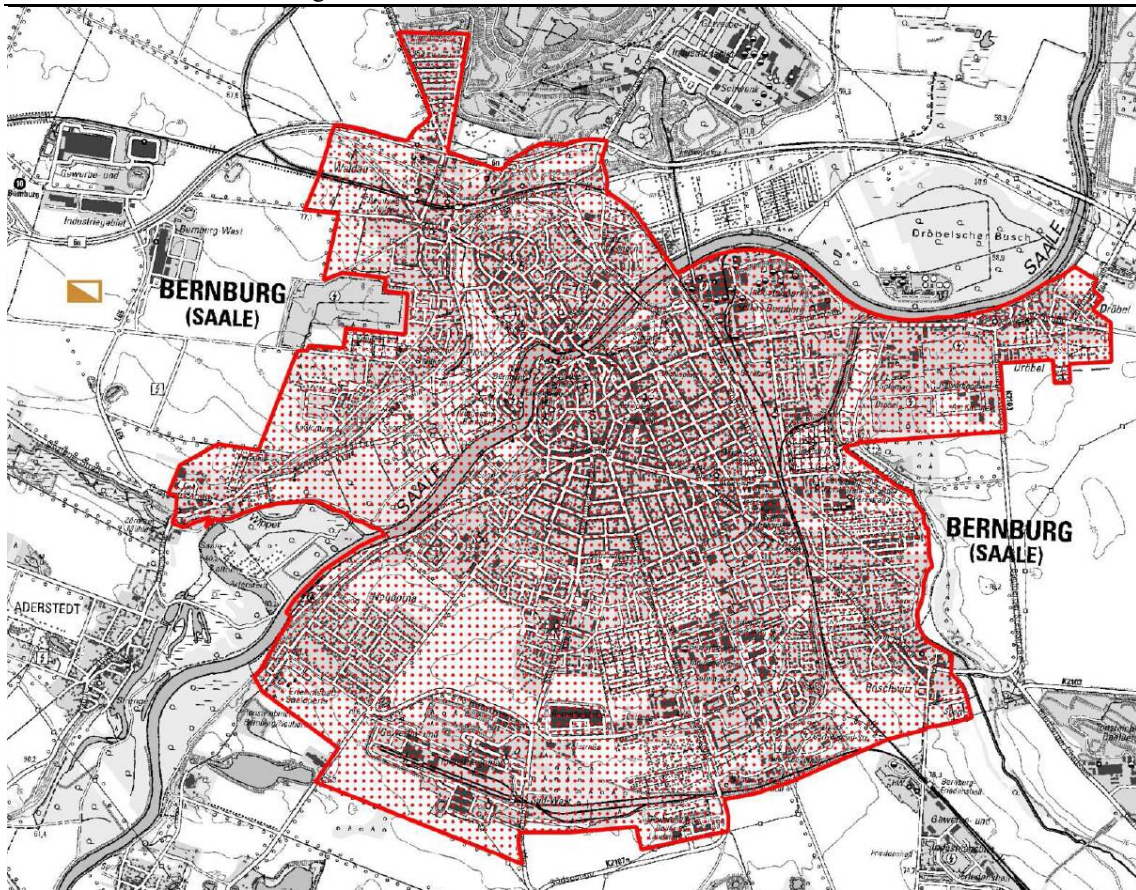


Abbildung 4: Abgrenzung des Zentralen Ortes Bernburg

Die räumliche Abgrenzung der Grundzentren ist nach Ziel 4.1-13 den Festlegungskarten zu entnehmen. Die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums Bernburg kann der Festlegungskarte 2.1.2 des 4. Entwurfs des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur“ entnommen werden. Das Grundzentrum umfasst danach räumlich den Ort Bernburg. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb dieses Mittelzentrums.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Bernburg (Saale) wurde am 13.08.2007 durch das Landesverwaltungsamt genehmigt und am 06.09.2007 bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans als Gewerbliche Baufläche (G) dar. Die an das Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans nördlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Westlich grenzt das Gebiet der Gemeinde Ilberstedt an.

Der wirksame Gemeinsame Flächennutzungsplan für die ehemalige Verwaltungsgemeinschaft Bernburg (Saale) stellt die Flächen im Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans als Gewerbliche Baufläche (G) dar.

Die festgesetzten Arten der Nutzungen im Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans sind augenscheinlich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Allerdings werden im Flächennutzungsplan als Verkehrsflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nur Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Um

solche Verkehrsflächen handelt es sich bei den in dieser Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Straßenverkehrsflächen nicht. Die festgesetzte Grünfläche und die Fläche für Versorgungsanlagen sind so klein, dass sie noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten können. Der Flächennutzungsplan muss nicht nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

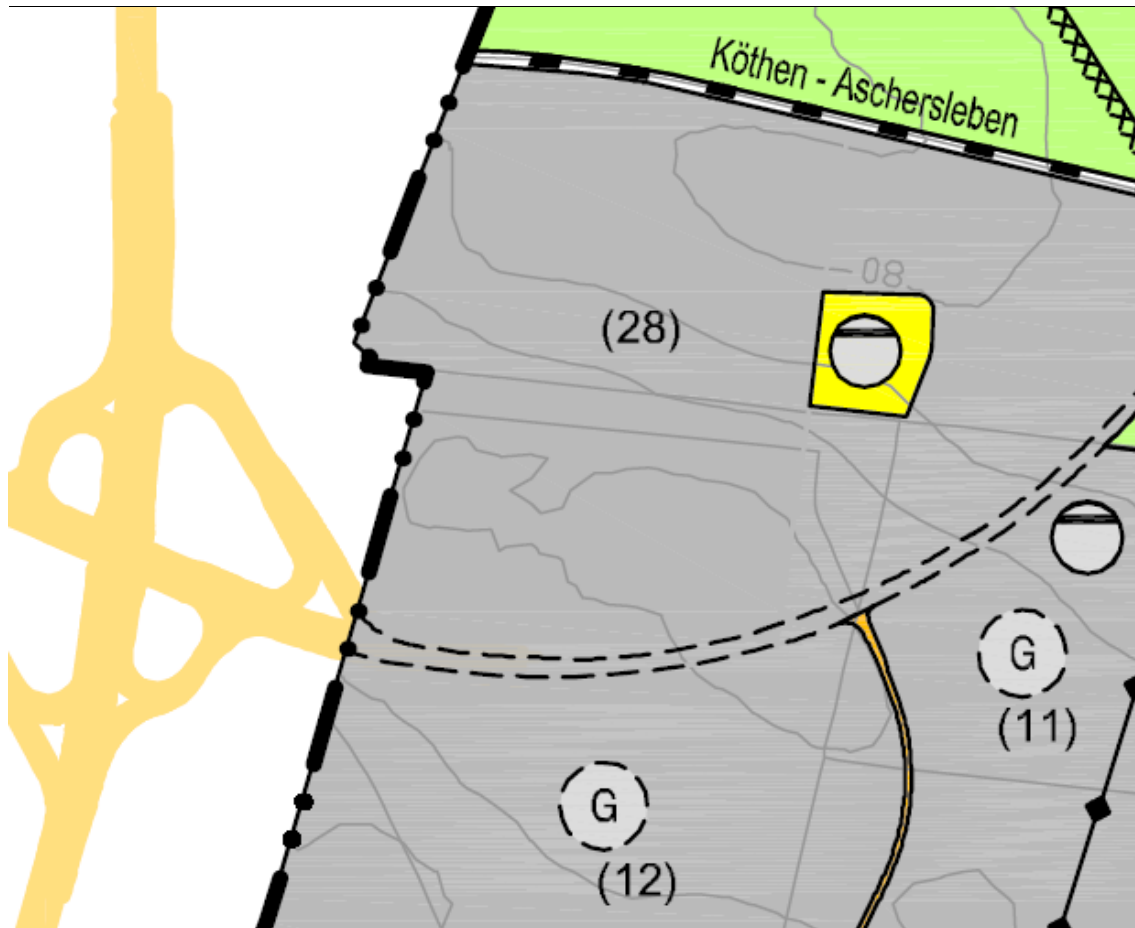


Abbildung 5: Auszug aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Bernburg (Saale)
Darstellung auf der Grundlage von Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Sachsen-Anhalt. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Landesvermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 06.03.2003 Erlaubnisnr.: LVermG/A/108/2003

3.3 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB in der Abwägung u. a. die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Vorschriften des Baugesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung. Die Gemeinde ist verpflichtet, sich im Rahmen der Bauleitplanung mit den Darstellungen eines Landschaftsplans auseinanderzusetzen, soweit ein solcher Plan vorliegt. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen. Für den Geltungsbereich sind keine Ziele des Landschaftsplans relevant.

4. Ziele und Zwecke der 4. Änderung des Bebauungsplans

Grundsätzlich soll die 4. Änderung des Bebauungsplans eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial-gerechte Bodennutzung gewährleisten.

Ziele der 4. Änderung des Bebauungsplans:

- Anpassung der festgesetzten Verkehrsflächen an die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets Bernburg-West an der A 14 in der Gemeinde Ilberstedt und damit
- Stärkung der Wirtschaftskraft in der Region

Bei der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans werden insbesondere berücksichtigt:

- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB)
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB)
- die Belange des Personen- und Güterverkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die 4. Änderung des Bebauungsplans enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Die 4. Änderung bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

5. Planinhalte

5.1 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Die Claude-Breda-Straße ist im Trennungsprinzip ohne Geschwindigkeitsdämpfung und mit einem einseitigen durchgehenden Grünstreifen angelegt. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite befindet sich ein Gehweg. Die Fahrbahn ist mit einer Breite von 6,50 m für einen Begegnungsfall Lkw/Lkw bei unverminderter Geschwindigkeit ausgelegt. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche besteht aus den Flächen der Fahrbahn sowie des Geh- und Radweges.

Die Wendeanlage in der bislang im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche an der Grenze zur benachbarten Gemarkung Ilberstedt ist ausreichend bemessen, um eine Wendeschleife für Lastzüge als Bemessungsfahrzeuge ausbilden zu können. Der gewählte Wendeanlagentyp ist auch für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausreichend bemessen.

Die im Bereich der Wendeanlage der Claude-Breda-Straße bisher im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche reicht nicht bis an die Gemarkungsgrenze heran, sondern endet ca. drei Meter vor der Gemarkungsgrenze. Zwischen der Verkehrsfläche und der Gemarkungsgrenze ist auf den Flurstücken 1040 und 1084 der Flur 72 der Gemarkung Bernburg eine Grünfläche festgesetzt. Auf dem Flurstück 1082 der Flur 72 ist Industriegebiet festgesetzt. Deshalb wäre es ohne die 4. Änderung des Bebauungsplans planungsrechtlich unzulässig, die Claude-Breda-Straße bis an die Gemarkungsgrenze heran zu verlängern. Diese Verlängerung wiederum dient dazu, die in der Gemarkung Ilberstedt gelegenen Erweiterungsflächen des Gewerbe- und Industriegebiets Bernburg-West nördlich der A 36 verkehrlich erschließen zu können.

Für die verkehrliche Erschließung des Gewerbe- und Industriegebiets Bernburg-West nördlich der A 36 in der Gemarkung Ilberstedt wurde eine Vorplanung für die Verlängerung der Claude-Breda-Straße erarbeitet. Diese Vorplanung wurde mit der Gemeinde Ilberstedt abgestimmt. Die Vorplanung sieht eine Verlängerung der Claude-Breda-Straße in die Gemarkung Ilberstedt auf die Trasse des bestehenden Rathmannsdorfer Weges vor. Somit handelt es sich von der bestehenden Wendeanlage aus gesehen zuerst um einen Neubauabschnitt und anschließend um einen Ausbauabschnitt, in dem der Rathmannsdorfer Weg zu einer Erschließungsstraße für den Begegnungsfall Lkw/Lkw ausgebaut wird. Am Ende des Ausbauabschnitts wird in der Gemarkung Ilberstedt eine neue Wendeanlage geschaffen. Für die Straßenverlängerung einschließlich der neuen Wendeanlage wird in der Gemeinde Ilberstedt das Baurecht mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Ilberstedt-Ost“ geschaffen.

Die Vorplanung der Straße sieht wie bei der bestehenden Claude-Breda-Straße einen einseitigen Gehweg mit einer Breite von 2,50 m vor. Der Gehweg verläuft wie im bestehenden Abschnitt der Straße auf der südlichen Straßenseite. Auf der nördlichen Straßenseite ist ein Bankett mit einer Breite von 1,50 m vorgesehen und anschließend eine Mulde mit Sickerstrang mit einer Breite von ebenfalls 1,50 m. Die Fahrbahn selbst hat wie im bestehenden Abschnitt der Claude-Breda-Straße eine Breite von 6,50 m.

Die Straße wird so trassiert, dass sie vollständig außerhalb des Flurstücks 1082 der Flur 72 der Gemarkung Bernburg liegt, auf der im Bebauungsplan Industriegebiet festgesetzt ist. Deshalb wird die Claude-Breda-Straße in der Gemarkung Bernburg nicht gradlinig verlängert, sondern wird leicht in nordwestliche Richtung verschwenkt. Diese Verschwenkung erfolgt so, dass durch die neue Straßenführung die Trafostation nördlich der vorhandenen Wendeanlage nicht beeinträchtigt wird.

Die Mittelinsel im Bereich der vorhandenen Wendeanlage wird durch die neue Straßenführung überplant. Der Bebauungsplan setzt im Bereich dieser Mittelinsel bislang eine Grünfläche und ein Pflanzgebot für einen Baum fest. Dieser Baum ist vor Ort auch vorhanden. Diese Grünfläche und der Baum werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplans überplant. Für die Verlängerung der Claude-Breda-Straße muss der Baum gefällt werden und die Grünfläche wird in die asphaltierte Fläche der Claude-Breda-Straße einbezogen werden.

Der von der bestehenden Wendeanlage in Richtung Norden abzweigende Abschnitt der Claude-Breda-Straße muss in dem Einmündungsbereich in die später durchgehende Trasse der Claude-Breda-Straße angepasst werden. Diese Anpassung ist notwendig, damit aus Richtung dieses abzweigenden Abschnitts der Claude-Breda-Straße in Richtung Verlängerung der Claude-Breda-Straße auch mit Lastzügen abgelenkt werden kann. Längs von dem in Richtung Norden abzweigende Abschnitt der Claude-Breda-Straße ist

ein einseitiger Gehweg vorhanden, der auf der westlichen Straßenseite verläuft. Dieser Gehweg wird im Einmündungsbereich bis zum Ende des Bodens der Einmündung fortgeführt, um für den Fußverkehr ein sicheres Überqueren der durchgehenden Claude-Breda-Straße zu ermöglichen. Die Mulde mit Sickerstrang an der nördlichen Seite der Verlängerung der Claude-Breda-Straße beginnt erst am Ende des Gehweges im Einmündungsbereich des abzweigenden Abschnitts der Straße.

In der 4. Änderung des Bebauungsplans werden die Flächen von Fahrbahn und Gehweg als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die für die Verlängerung der Claude-Breda-Straße zur Gemarkungsgrenze entbehrlich werdende Teilfläche der bisherigen Wendeanlage wird in der 4. Änderung des Bebauungsplans weiterhin als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die dort befindliche Straßenleuchte soll nicht versetzt werden.

Die Trasse der Verlängerung der Claude-Breda-Straße erreicht den Rathmannsdorfer Weg an der Gemarkungsgrenze. Dies führt dazu, dass im westlichen Bereich des Wegeflurstücks (Flurstück 1059 der Flur 73 der Gemarkung Bernburg) die Straßentrasse auf kurzer Strecke in der Gemarkung Bernburg verläuft und dort in der 4. Änderung des Bebauungsplans die Fläche der Fahrbahn ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Der zwischen dem in Richtung Norden abzweigenden Abschnitt der Claude-Breda-Straße und der neuen Straßenfläche im Westen des Wegeflurstücks gelegene Abschnitt des Rathmannsdorfer Weges wird durch die Verlängerung der Claude-Breda-Straße entbehrlich und wird in der 4. Änderung des Bebauungsplans nicht mehr als Verkehrsfläche festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr werden in der 4. Änderung des Bebauungsplans keine Flächen vorgesehen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Anlagen für den ÖPNV sind im Plangebiet nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

Radverkehr

In der Claude-Breda-Straße wird der Radverkehr im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt. Gesonderte Anlagen für den Radverkehr sind nicht erforderlich.

5.2 Versorgungsanlagen sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung

Versorgungsflächen

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen können nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO in allen Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Für Versorgungsanlagen, die der Versorgung des Wohngebiets dienen, müssen somit nicht gesondert Flächen festgesetzt werden, soweit sich ihr Standort innerhalb eines Baugebiets befindet.

Nördlich der bestehenden Wendeanlage befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Bernburg. Der Standort der Station liegt innerhalb einer Grünfläche. Bei der Grünfläche

handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Regelung in § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO. Deshalb wird in der 4. Änderung des Bebauungsplans auf der Fläche der Trafostation vorsorglich eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Die Fläche zwischen der Trafostation und dem straßenbegleitenden Gehweg wird in die Fläche für Versorgungsanlagen mit einbezogen, damit diese Fläche auch an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen ist und deren Erschließung auch planungsrechtlich gesichert ist.

Versorgungsanlagen

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans ist eine Verlegung zusätzlicher Leitungen nicht erforderlich. Alle vorhandenen Leitungen und Kanäle liegen innerhalb der in der Planänderung festgesetzten Verkehrsflächen. Eine Festsetzung von Leitungsrechten ist deshalb nicht erforderlich.

Elektrizität

Netzbetreiber des Verteilnetzes sind die Stadtwerke Bernburg GmbH.

Trinkwasser

Das Plangebiet wird durch den Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“ mit Trinkwasser versorgt.

Löschwasser

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

Gas

Netzbetreiber sind die Stadtwerke Bernburg GmbH.

Telekommunikation

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans sind Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom vorhanden.

Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt im Trennsystem über das Abwasserortsnetz des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethe“, über das bisher das Abwasser zur Kläranlage Bernburg geführt wird.

Das südöstlich der Kreuzung der B 6 mit der Claude-Breda-Straße errichtete Versickerungsbecken dient der Versickerung des im Bereich der Claude-Breda-Straße sowie der Industriegebiete GI 2 und GI 3 anfallenden Niederschlagswassers. Zur Ableitung des in diesem Entwässerungsgebiet anfallenden Niederschlagswassers wurde von der Wendenanlage der Claude-Breda-Straße aus eine Regenwasserleitung zu diesem Versickerungsbecken verlegt. Für dieses Entwässerungsgebiet ist das Versickerungsbecken ausreichend groß bemessen.

Die Ableitung des auf der vorhandenen Claude-Breda-Straße einschließlich der bisherigen Wendeanlage anfallenden Niederschlagswassers ist durch die Regenwasserleitung in der Claude-Breda-Straße gewährleistet. Im Bereich der Verlängerung der Claude-Breda-Straße wird auf der nördlichen Seite eine Mulde mit Sickerstrang angelegt, die der Versickerung des auf der Straßenfläche anfallenden Niederschlagswassers dient.

Für das Industriegebiet in der südlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Ilberstedt-Ost“ der Gemeinde Ilberstedt sowie die beiden Teilgebiete des Industriegebiets in der nördlichen Teilfläche auf beiden Seiten des Rathmannsdorfer Weges wurden Baugrunderkundungen mit punktuellen Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und Abschätzung der Kennwerte für eine mögliche Versickerung (zu erwartende kf-Werte) durchgeführt (Ingenieurbüro für Baugrund Hettstedt 2023). Im Ergebnis ist in allen Teilgebieten des Industriegebietes des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Ilberstedt-Ost“ die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich.

Nach der textlichen Festsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 ist das auf der westlichen festgesetzten Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser auf der angrenzenden Grünfläche zu versickern. Bei Planung, Bau und Betrieb der hierfür erforderlichen Versickerungsanlagen sind die Anforderungen des ATV DVWK-Arbeitsblattes 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (Ausgabe April 2005; Stand: korrigierte Fassung März 2006)³ zu beachten. Die Versickerungsanlagen sind so zu errichten, dass sedimentierbare Stoffe vor dem Eintritt in die Versickerungsanlagen zurückgehalten werden.

5.3 Grünflächen

Die bereits bisher nördlich und westlich der vorhandenen Wendeanlage der Claude-Breda-Straße festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsr Grün“ wird in der 4. Änderung des Bebauungsplans entsprechend festgesetzt, soweit diese Fläche nicht für die Verlängerung der Claude-Breda-Straße zur Gemarkung Ilberstedt benötigt wird und soweit sie nicht als Fläche für Versorgungsanlagen für die vorhandene Trafostation festgesetzt wird.

Das Bankett längs der nördlichen Seite der Claude-Breda-Straße sowie längs der westlichen Seite des in Richtung Norden abzweigenden Abschnitts der Claude-Breda-Straße werden in die Grünfläche einbezogen. Im westlichen Bereich des Flurstücks 1059 der Flur 73 der Gemarkung Bernburg wird die Mulde mit Sickerstrang an der nördlichen Seite der Claude-Breda-Straße ebenfalls in die Grünfläche einbezogen.

Der zwischen dem in Richtung Norden abzweigenden Abschnitt der Claude-Breda-Straße und der neuen Straßenfläche im Westen des Wegeflurstücks gelegene Abschnitt des Rathmannsdorfer Weges wird durch die Verlängerung der Claude-Breda-Straße entbehrlich. In diesem Abschnitt wird das Flurstück des Rathmannsdorfer Weges in der 4. Änderung des Bebauungsplans in seiner gesamten Breite als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsr Grün“ festgesetzt. Besondere Festsetzungen zur Ausgestaltung

³ Das Regelwerk kann beim Planungsamt der Stadt Bernburg (Saale) eingesehen werden und bei der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef bezogen werden.

dieser Grünfläche werden nicht getroffen. Bis zum Bau der Verlängerung der Claude-Breda-Straße hat die auf dem Rathmannsdorfer Weg bisher im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Ländlicher Weg“ Bestandsschutz.

Die bisher auf der Mittelinsel der Wendeanlage der Claude-Breda-Straße im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche wird in der 4. Änderung des Bebauungsplans nicht mehr als Grünfläche festgesetzt, weil diese Fläche für die Verlängerung der Claude-Breda-Straße benötigt wird. Im Bereich der Mittelinsel setzt der Bebauungsplan bislang zusätzlich ein Pflanzgebot für einen Baum fest. Dieser Baum ist vor Ort auch vorhanden.

Der Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Bernburg (Saale) in der Fassung von deren 2. Änderung vom 21.12.2015 erstreckt sich gemäß § 1 dieser Satzung auch auf den Geltungsbereich der Bebauungspläne der Stadt Bernburg (Saale). Nach § 2 Abs. 1 der Baumschutzsatzung werden bestimmte Bäume zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt. Nach § 2 Abs. 2 Buchst. d der Baumschutzsatzung sind Bäume, die nicht die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 der Satzung erfüllen, geschützt, wenn es sich um Festsetzungen eines Bebauungsplanes handelt. Da für den Baum im Bereich der Mittelinsel bislang im Bebauungsplan ein Pflanzgebot festgesetzt ist, fällt dieser Baum unabhängig von seinem Stammumfang in den Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung.

Wird auf der Grundlage der Baumschutzsatzung eine Ausnahmegenehmigung erteilt, hat der Antragsteller gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung für die Entfernung oder Zerstörung eines jeden Baumes, die zu einer Bestandsminderung führt, eine Ersatzpflanzung auszuführen. Deshalb bedarf es für die Fällung des Baums auf der Mittelinsel der Wendeanlage einer Ersatzpflanzung.

6. Kennzeichnung

Bergbau

Der gesamte Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans liegt im Bereich des Bergwerkseigentums 54/90 „Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde“ zur untertägigen Gewinnung von Steinsalz und zur Nutzung als Untergrundgasspeicher. Rechtsinhaber des Bergwerkseigentums ist das Unternehmen K+S Minerals and Agriculture GmbH. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bisher kein Abbau erfolgt und auch künftig nicht vorgesehen.

Das Bundesberggesetz (BBergG) sieht in § 110 vor, dass der Bauherr bei der Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung einer baulichen Anlage den zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen auf die Oberfläche durch Anpassung von Lage, Stellung oder Konstruktion der baulichen Anlage Rechnung trägt. Zu diesen Anpassungsmaßnahmen zählt ggf. auch die Berücksichtigung von Grundwasserständen.

7. Hinweise

Artenschutz

Die untere Naturschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 09.08.2024 zum 2. Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans darauf hin, dass die geplante Baumfällung nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden darf. Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Denkmalschutz

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen.

Die im § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes verankerte Wochenfrist bei in Erde oder Wasser gefundenen Sachen dient dazu, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, ggf. mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Fachamt, bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz. Soweit erforderlich kann die Genehmigung gemäß § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA enthalten (vgl. Urteil OVG LSA, 17.04.2003, 2 L 150/02).

Grenzeinrichtungen

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation weist in seiner Stellungnahme zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans vom 27.03.2024 darauf hin, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Des Weiteren befindet sich in unmittelbarer Nähe des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes ein Vermessungspunkt (Vermessungsmarke) des Lagefestpunktfeldes der Landesvermessung Sachsen-Anhalt. Gemäß § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG-LSA) handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Der Vermessungspunkt (Vermessungsmarke) des Lagefestpunktfeldes (4136-0-1310) der Landesvermessung Sachsen-Anhalt befindet sich westlich der westlichen Grenze des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans. Dementsprechend liegt dieser Festpunkt außerhalb des Plangebiets.

Weiterhin regt das Landesamt für Vermessung und Geoinformation in seiner Stellungnahme an, dass der Festpunkt vermutlich nicht direkt gefährdet ist. Aufgrund der Wichtigkeit des Festpunktes wird bereits im Planungsstadium zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans darauf hingewiesen, dass in der Umgebung der Grenzmarke keine Materiallager, Abstellplätze für Maschinen oder ähnliches geplant werden sollen. Unvermeidbare Veränderungen oder eine Zerstörung des Lagefestpunktes durch konkrete Baumaßnahmen sind mit dem LVerMGeo Magdeburg, Dezernat 53 rechtzeitig abzustimmen.

8. Eingriffsregelung

8.1 Eingriffsregelung

Im Rahmen der Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Abwägung bei der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans ist zunächst zu prüfen, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt. Eingriffe sind gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Beurteilungsmaßstab sind die aufgrund der Festsetzungen der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Ermittlung des erforderlichen Umfangs zum Ausgleich

Die Bewertung und die Bilanzierung der Eingriffe, die durch die Verwirklichung der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, erfolgt für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Für die Bewertung, Bilanzierung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie der Ausgleichsmaßnahmen wird die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) angewendet. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für den Ausgleich erforderlichen durchzuführenden Maßnahmen dar.

Grundlage für die Einstufung der Biotoptypen in diesem Bewertungsmodell ist die „Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt“ des Landesamtes für Umweltschutz (Stand: 11.05.2010).

Grundlage des Bewertungsverfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen, diese erfolgt sowohl für die unmittelbar von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. In der Bewertungsliste des Modells wurde jedem Biotoptyp entsprechend seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit ein Biotopwert zugeordnet, der maximal 30 Wertstufen erreichen kann. Dabei entspricht der Wert „30“ dem höchsten naturschutzfachlichen Wert. Die Bezugseinheit ist jeweils 1 m². Die Wertstufen der Biotoptypen werden mit den jeweils betroffenen Flächengrößen multipliziert. Aus dem Vergleich der so ermittelten dimensionslosen Indizes wird die eingriffsbedingte Differenz nach dem Eingriff ermittelt. Diese Differenz stellt gleichzeitig das Maß für den erforderlichen Ausgleichsumfang dar.

Für die Bewertung und Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen wurde die Ausgangssituation differenziert erfasst. Aus der Differenz zwischen der Ausgangssituation der Standorte der Ausgleichsmaßnahmen und der zu erwartenden naturschutzfachlichen Wertigkeit der Ausgleichsflächen nach erfolgter Durchführung der Maßnahmen ergibt sich die Veränderung der naturschutzfachlichen Werte der Flächen.

Der Ausgangszustand wird hierzu mit Hilfe der Biotopwerte des Bewertungsmodells, der Zustand nach dem Ausgleich anhand der Planwerte des Modells bewertet und diese jeweils mit den betroffenen Flächengrößen multipliziert.

Beschreibung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst Verkehrs- sowie Grünflächen. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 beinhaltet lediglich eine kleine Teilfläche des Ur-Plans des Bebauungsplans Nr. 57 aus dem Jahr 2003.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, sodass die Eingriffe die auf Grund der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, nicht als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13 Abs. 3 BauGB wird auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet, jedoch nicht auf die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft und die Pflicht zur Durchführung der sich aus der Bilanzierung ergebenden Ausgleichsmaßnahme.

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans sind aufgrund von deren Festsetzungen Veränderungen der Nutzung von Grundflächen im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Grundlage für die Bewertung und Bilanzierung des Ausgangszustands sind die im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans jüngeren rechtskräftigen Änderungen des Bebauungsplans mit ihren jeweiligen Festsetzungen. Die Bewertung des Biotop- sowie Planungswerts erfolgt für den gesamten Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans gemeinsam.

Der Ur-Plan des Bebauungsplans Nr. 57 setzt im Geltungsbereich der 4. Änderung überwiegend Verkehrs-, aber auch Grün- und Gewerbeflächen fest. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 aus dem Jahr 2005 setzt im Geltungsbereich der 4. Änderung ausschließlich Verkehrs- und Grünflächen fest.

Die Geltungsbereiche der 2. und der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 überplanen keine Flächen die im Geltungsbereich der 4. Änderung liegen. Somit gelten im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans die Festsetzungen der 1. Änderung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans setzt den Wendehammer am westlichen Ende der Claude-Breda-Straße als Straßenverkehrsfläche fest, diese Fläche wird als „Straße (versiegelt) (Code: VSB) bewertet. Vom Wendehammer führt in Richtung Norden eine weitere Straßenverkehrsfläche, welche ebenfalls dem Biotoptypen „Straße (versiegelt) (Code: VSB) zugeordnet wird. In Richtung Westen setzt die 1. Änderung den landwirtschaftlichen Weg als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Ländlicher Weg“ fest. Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Ländlicher Weg“ wurde mit

Begründung 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld I“, Satzung

einer vollständig versiegelnden Befestigung hergestellt, die 1. Änderung hat keine Festsetzung zur Art der Befestigung des ländlichen Weges getroffen. Daher wird auch diese Fläche als „Straße (versiegelt) (Code: VSB) bewertet.

In der Mitte sowie westlich des Wendehammers werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt, diese Flächen werden als „Scherrasen“ (Code: GSB) aufgenommen. In der westlichen Grünfläche befindet sich eine Trafostation, diese wird als „Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage“ (Code: BEY) bewertet.

Es ergibt sich für den Geltungsbereich der 4. Änderung folgender Biotopwert:

| Biototyp | Code | Biotopwert je m ² | Flächengröße in m ² | Biotopwert |
|---|------|------------------------------|--------------------------------|------------|
| Straße (versiegelt) (<i>Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Ländlicher Weg“</i>) | VSB | 0 | 1.700 | 0 |
| Scherrasen (<i>Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“</i>) | GSB | 7 | 396 | 2.772 |
| Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (<i>Trafostation innerhalb Grünfläche</i>) | BEY | 0 | 21 | 0 |
| Summe = Biotopwert | - | - | 2.117 | 2.772 |

Tabelle 1: Biotopwert im Geltungsbereich der 4. Änderung

In der Mitte des Wendehammers wird neben der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ auch ein Pflanzgebot für einen Baum nach § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchst. a BauGB festgesetzt. Der Baum wird als „Sonstiger Einzelbaum“ (Code: HEX) bewertet. Die Anpflanzung dieses Baums wurde bereits im Ur-Plan (2003) des Bebauungsplans festgesetzt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass der Baum ein Alter von über 20 Jahren aufweist. Der Kronendurchmesser wurde im Luftbild, Stand Mai 2024, gemessen.

| Gehölz | Code | Biotopwert je m ² | Altersstufung | Biotopwert je m ² nach Altersstufung | Kronendurchmesser in m | Kronenfläche in m ² | Biotopwert im Bereich des Eingriffs |
|--------|------|------------------------------|-------------------|---|------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Baum 1 | HEX | 12 | über 20 Jahre alt | 12 | 7 | 39 | 468 |
| Summe | - | - | - | - | - | 39 | 468 |

Tabelle 2: Biotopwert Gehölze im Geltungsbereich der 4. Änderung

Der Biotopwert innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans beträgt 3.240.

Zu erwartender Zustand von Natur und Landschaft

Die Berechnung des Planwertes beruht auf den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans bleiben die Grundzüge des Bebauungsplans unverändert. Lediglich der Verlauf der Erschließung in Form der

Begründung 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld I“, Satzung

festgesetzten Verkehrsflächen soll an die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets Sachsen-Anhalt Bernburg-West an der A 14 in der Gemeinde Ilberstedt angepasst werden.

Mit Ausnahme der südwestlichen Spitze des Plangebiets setzt die 4. Änderung im Bereich des ländlichen Weges eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ fest. Diese wird als „Scherrasen“ (Code: GSB) bilanziert.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans bezieht nordwestlich des in der 1. Änderung festgesetzten Wendehammers eine kleine Teilfläche der Grünfläche mit in die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ein. Die in der 4. Änderung als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Abschnitte werden als „Straße (versiegelt)“ (Code: VSB) bewertet.

Nördlich der bestehenden Wendeanlage innerhalb der Grünfläche befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Bernburg. Die Fläche der Trafostation wird in der 4. Änderung des Bebauungsplans als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt und als „Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage“ (Code: BEY) bewertet.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans setzt kein Erhaltungsgebot für den Baum innerhalb der bestehenden Wendeanlage fest, sodass dieser für die Ermittlung des Planwerts nicht berücksichtigt wird.

Es ergibt sich für den Geltungsbereich der 4. Änderung folgender Planwert:

| Biototyp | Code | Planwert je m ² | Flächengröße in m ² | Planwert |
|--|------|----------------------------|--------------------------------|----------|
| Straße (versiegelt) (<i>Straßenverkehrsflächen</i>) | VSB | 0 | 890 | 0 |
| Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (<i>Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung „Elektrizität“</i>) | BEY | 0 | 21 | 0 |
| Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ | GSB | 7 | 1.206 | 8.442 |
| Summe = Planwert | - | - | 2.117 | 8.442 |

Tabelle 3: Planwert im Geltungsbereich der 4. Änderung

Der Planwert innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans beträgt 8.442.

Bilanzierung

Die Bilanzierung der durch die Verwirklichung der 4. Änderung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die Bildung der Differenz zwischen Biotopwert und Planwert.

| | |
|--------------|---------|
| Planwert | 8.442 |
| - Biotopwert | 3.240 |
| Differenz | + 5.202 |

Der Planwert ist größer als der Biotopwert. Somit verbleiben in der Summe der Grundbewertung keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

8.2 Durchführung und Sicherung des Ausgleichs

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich ein Wertpunkteüberschuss, so dass die Durchführung und Sicherung einer Ausgleichsmaßnahme nicht erforderlich sind.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Verwirklichung der 4. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Zur Bildung der Baugrundstücke und der Flurstücke für die festgesetzten Verkehrsflächen ist die Teilung und ggf. auch die Verschmelzung von Flurstücken erforderlich.

Entschädigungen

Durch die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden. Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen, der Fläche für Versorgungsanlagen und der Grünflächen entstehen keine Entschädigungsansprüche.

Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Claude-Breda-Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Ausgleichsmaßnahmen

Für die 4. Änderung des Bebauungsplans sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

10. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Erhebliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind wegen der geringen Flächengröße des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Vorkommen streng geschützter Arten oder von in ihrem Bestand gefährdeten europäischen Vogelarten im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans sind der Stadt Bernburg (Saale) nicht bekannt. Für die Fällung des Baums auf der Mittelinsel der Wendeanlage bedarf es auf der Grundlage der Baumschutzsatzung einer Ersatzpflanzung.

Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Gesamtstadt sind durch die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans nicht gegeben. Vielmehr handelt es sich um die Weiterentwicklung eines bereits vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiets. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans. Der Flächennutzungsplan wird berichtigt werden.

Verkehr

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans ist wegen der fehlenden baulichen Nutzungen in seinem Geltungsbereich kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Wirtschaft

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans werden die festgesetzten Verkehrsflächen an die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14 in der Gemeinde Ilberstedt angepasst und damit die Wirtschaftskraft in der Region gestärkt.

Städtischer Haushalt

Die Stadt Bernburg (Saale) entstehen durch die Aufstellung und durch die Verwirklichung der 4. Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten. Die Kosten für die Verlängerung der Claude-Breda-Straße werden auch für den in der Gemarkung Bernburg gelegenen Abschnitt vom Erschließungsträger des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Ilberstedt-Ost“ der Gemeinde Ilberstedt, der Agrar Anlagen Ilberstedt GmbH & Co KG, übernommen.

11. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

| Nutzungsart | Flächengröße im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans in m ² | Flächenanteil in % |
|--|---|--------------------|
| Straßenverkehrsflächen | 890 | 42,0 |
| Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung „Elektrizität“ | 21 | 1,0 |
| Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ | 1.206 | 57,0 |
| Gesamt | 2.117 | 100,0 |

Tabelle 4: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

Ausgewählte Rechtsvorschriften

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bundesberggesetz (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. I Nr. 151)

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

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)

Land Sachsen-Anhalt

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

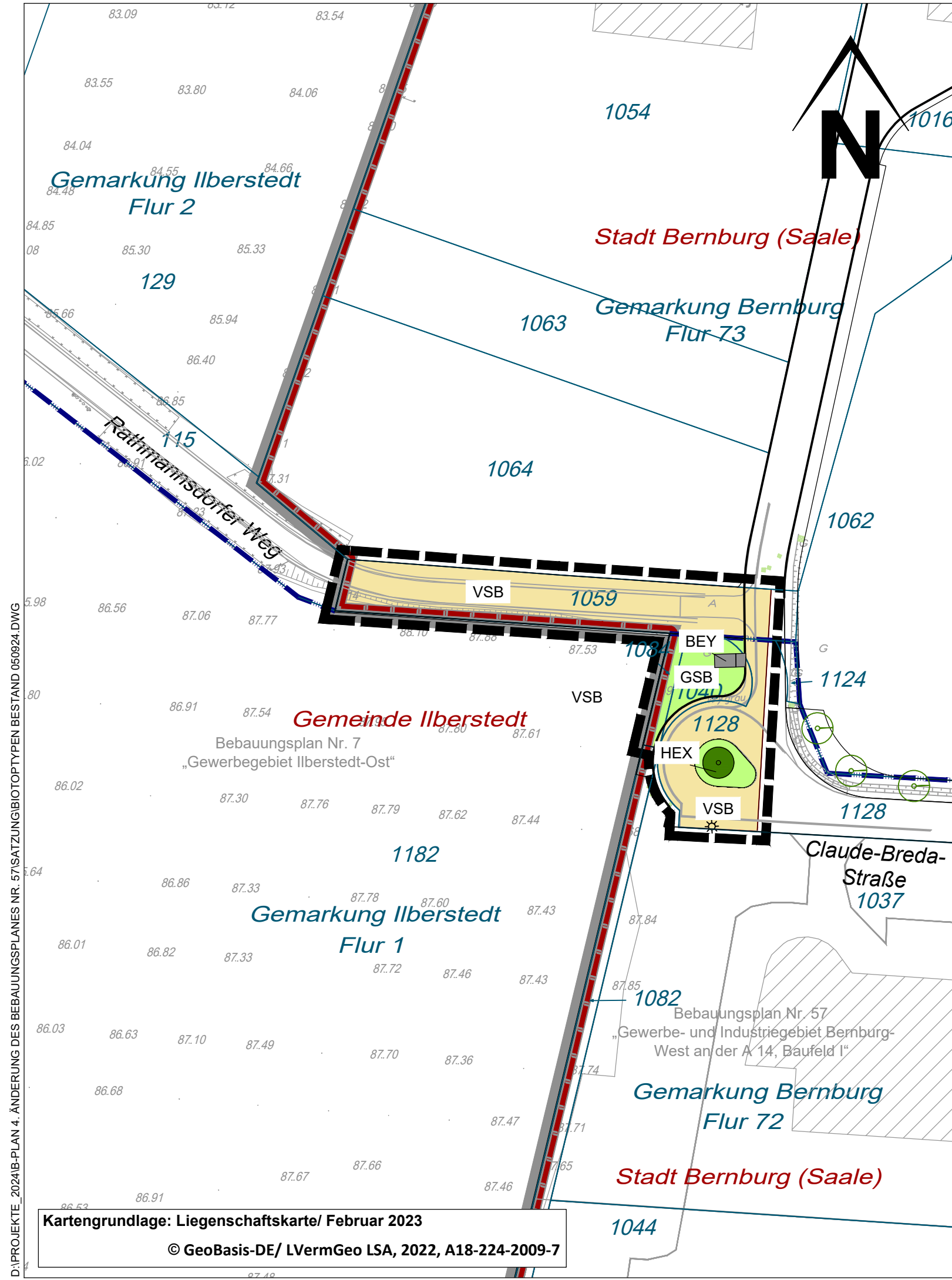
Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S. 128, 132)

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 23)






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

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. 4. Entwurf. Beschl. zur öffentlichen Auslegung durch Beschluss der Regionalversammlung am 13.03.2024. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.









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



Zeichenerklärung

-  BEY - Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage
-  GSB - Scherrasen
-  HEX - Sonstiger Einzelbaum
-  VSB - Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt)
-  Grenze des Plangebietes

Bestandsangaben

-  Gemeindegrenze
-  Flurgrenze
-  Flurstücksgrenze
-  Flurstücksnummer
-  Gebäudebestand mit Hausnummer
-  Höhenangabe in m ü. NHN
-  Zaun
-  Befestigungswechsel

| | | |
|-----|-----------------------------|-------|
| Nr. | Änderungen bzw. Ergänzungen | Datum |
| | | |
| | | |
| | | |

baumeister
 ingenieurbüro gmbh bernburg
 planung und beratung

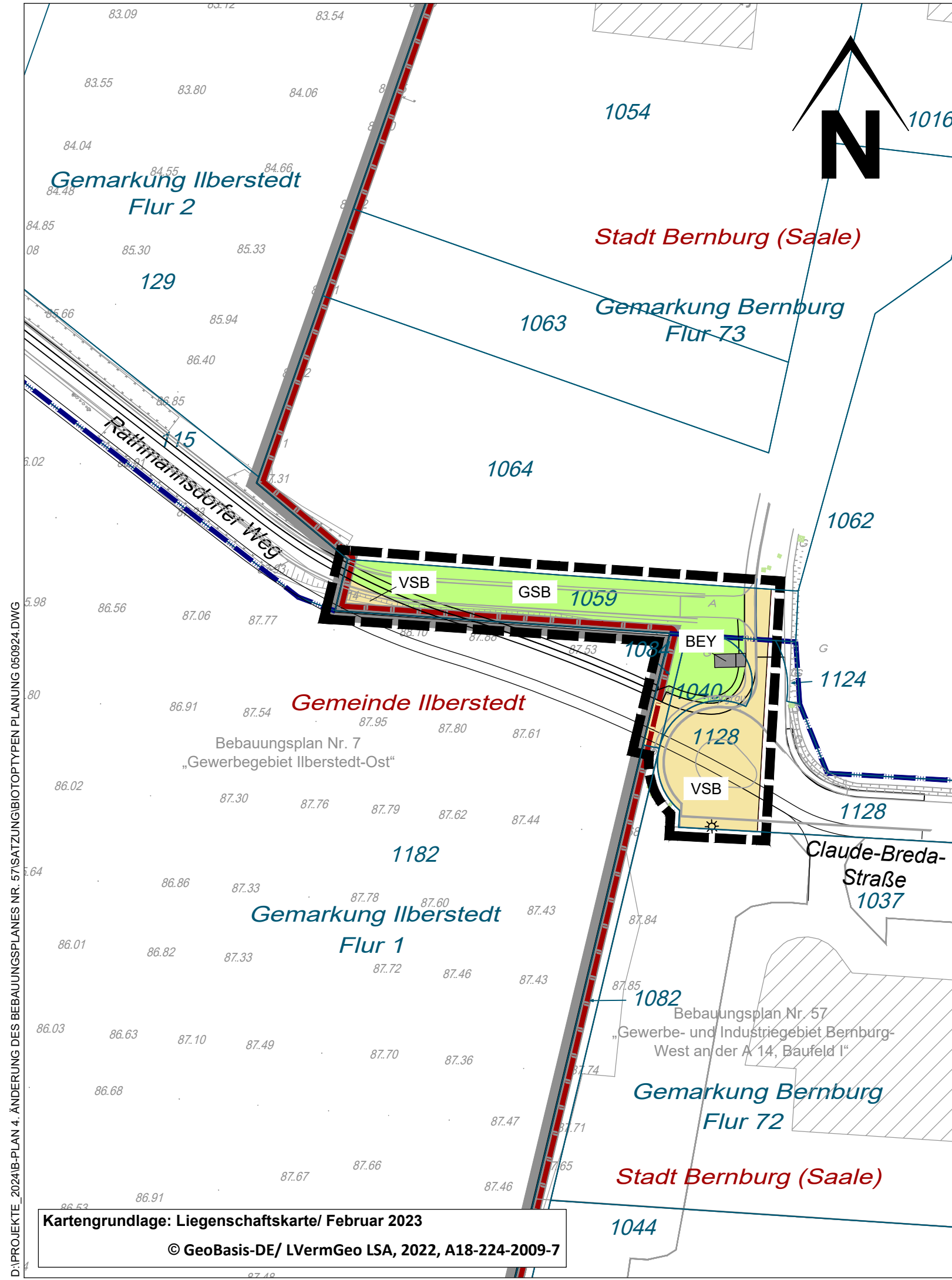
steinstraße 3i
 06406 bernburg (saale)
 fon 03471 - 313 556
 fax 03471 - 313 585
 info@baumeister-bernburg.de
 www.baumeister-bernburg.de

| | |
|--|---|
| Projekt: 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 57 Kennwort: „Gewerbe- und Industrie- gebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld I“ | Projekt-Nr.: 96 195 06,21 |
| Bauherr: Stadt Bernburg (Saale) | Bearbeitet/Datum: Kiebjieß/Zumhasch 05.09.2024 |
| Planungsteil: Lageplan Biotoptypen Bestand | Gezeichnet/Datum: Reinsch 05.09.2024 |
| Planungsstand: LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG | Maßstab: 1 : 1.000 |





| | |
|---|--------------------------|
| Planungsstand: LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG | Plan Nr.: 1.1 Anlage: |
|---|--------------------------|

D:\PROJEKTE_2024\B-PLAN 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 57\SATZUNGBIOTYPEN BESTAND 050924.DWG









Kartengrundlage: Liegenschaftskarte/ Februar 2023
 © GeoBasis-DE/ LVermGeo LSA, 2022, A18-224-2009-7



Zeichenerklärung

-  BEY - Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage
-  GSB - Scherrasen
-  VSB - Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt)
-  Grenze des Plangebietes

Bestandsangaben

-  Gemeindegrenze
-  Flurgrenze
-  Flurstücksgrenze
-  Flurstücksnummer
-  Gebäudebestand mit Hausnummer
-  Höhenangabe in m ü. NHN
-  Zaun
-  Befestigungswechsel

| | | |
|-----|-----------------------------|-------|
| Nr. | Änderungen bzw. Ergänzungen | Datum |
| | | |
| | | |
| | | |

baumeister
 ingenieurbüro gmbh bernburg
 planung und beratung

steinstraße 3i
 06406 bernburg (saale)
 fon 03471 - 313 556
 fax 03471 - 313 585
 info@baumeister-bernburg.de
 www.baumeister-bernburg.de

| | |
|--|---|
| Projekt: 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 57 Kennwort: „Gewerbe- und Industrie- gebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld I“ | Projekt-Nr.: 96 195 06,21 |
| Bauherr: Stadt Bernburg (Saale) | Bearbeitet/Datum: Kiebjieß/Zumhasch 05.09.2024 |
| Planungsteil: Lageplan Biotoptypen Planung | Gezeichnet/Datum: Reinsch 05.09.2024 |
| Planungsstand: LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG | Maßstab: 1 : 1.000 |

| | |
|---|---------------|
| Planungsstand: LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG | Plan Nr.: 1.2 |
| | Anlage: |

D:\PROJEKTE_2024\B-PLAN 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 57\SATZUNGBIOTYPEN PLANUNG 050924.DWG

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte/ Februar 2023
 © GeoBasis-DE/ LVermGeo LSA, 2022, A18-224-2009-7