

GEMEINDE ILBERSTEDT

BEBAUUNGSPLAN

NR. 7 „GEWERBEGEBIET ILBERSTEDT-OST“ MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

PLANVERFASSER:

**BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**
Steinstraße 3i
06406 Bernburg

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

M. Sc Verena Zumhasch

Einleitung

Das Plangebiet liegt im östlichen Randbereich der Gemarkung Ilberstedt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 25 ha und besteht aus zwei Teilflächen. Eine Teilfläche nördlich der A 36, die zweite Teilfläche befindet sich südlich der A 36. Im Wesentlichen handelt es sich bei beiden Teilflächen um bisherige Ackerflächen. In der Mitte der nördlichen Teilfläche liegt der Rathmannsdorfer Weg. Im westlichen und südlichen Randbereich der nördlichen Teilfläche liegen Flächen mit Pflanzmaßnahmen, die im Zusammenhang mit dem Neubau der A 14 und dem hierzu erfolgten Flurbereinigungsverfahren planfestgestellt wurden.

Nördliche Teilfläche

Der westliche und der südliche Rand der nördlichen Teilfläche werden durch den östlichen Rand des Flurstücks der A 14 gebildet. In der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs wird die östliche Grenze des Flurstücks der A 14 gradlinig in Richtung Bahnanlagen verlängert. Der nördliche Rand der nördlichen Teilfläche reicht bis an das Grundstück der Bahnanlagen. Der östliche Rand der nördlichen Teilfläche verläuft auf der Grenze zum Gebiet der Stadt Bernburg (Saale).

Die nördliche Teilfläche umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Ilberstedt:

Flur 1

Flurstücke 1111, 1167, 1168, 1182

Flur 2

Flurstücke 115 (teilweise), 129, 130, 131, 132

Südliche Teilfläche

Der nördliche und der westliche Rand der südlichen Teilfläche werden durch den östlichen Rand des Flurstücks der straßenbegleitenden Pflanzungen längs der A 14 gebildet. Der östliche Rand der südlichen Teilfläche liegt auf der Grenze zum Gebiet der Stadt Bernburg (Saale). Der südliche Rand der südlichen Teilfläche verläuft auf dem nördlichen Rand des Wegegrundstücks in der westlichen Verlängerung der Weststraße in der Gemarkung Bernburg.

Die südliche Teilfläche umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Ilberstedt:

Flur 1

Flurstücke 1115, 1185, 1226

Das Gelände fällt in der nördlichen Teilfläche leicht in nördliche Richtung ab. In der nördlichen Teilfläche liegt der niedrigste Geländepunkt im nordwestlichen Randbereich mit etwa 80,96 m ü. NHN. Die höchste Geländehöhe in der nördlichen Teilfläche befindet sich am Rathmannsdorfer Weg nahe der Grenze zur Gemarkung Bernburg mit 88,20 m ü. NHN.

In der südlichen Teilfläche fällt das Gelände in westliche und südliche Richtung. Dort liegt die höchste Geländehöhe im nordöstlichen Randbereich mit 84,97 m ü. NHN. Der niedrigste Geländepunkt in der südlichen Teilfläche befindet sich mit 81,90 m in deren nordwestlichen Randbereich.

Auf beiden Teilflächen sind keine Gebäude vorhanden.

Im Landesentwicklungsplan wird der Standort Bernburg (Saale) als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt. Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg aus dem Jahr 2005 ist Bernburg als landesbedeutsamer Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe aufgrund der günstigen Infrastrukturanbindung

ausgewiesen. Die gute Infrastrukturanbindung besteht am Autobahnkreuz Bernburg in der Kreuzung der A 14 und der A 36. Für das Gewerbe- und Industriegebiet "Bernburg-West" an der A 14 hat die Stadt Bernburg (Saale) für dessen Baufelder I, II und III drei Bebauungspläne aufgestellt. Das Gewerbe- und Industriegebiet "Bernburg-West" an der A 14 enthält insgesamt eine Fläche von 136 ha Industriegebiet (Baufeld I: 54 ha, Baufeld II: 26 ha, Baufeld III: 56 ha). Im November 2023 waren von diesen Flächen nur noch 0,48 ha Industriegebiet verfügbar. Die übrigen Flächen sind bereits vermarktet oder reserviert. Damit sind an diesem Standort für Industrie und Gewerbe bereits nahezu alle Flächen im Industriegebiet vergeben.

Zwischen der A 14 und der Grenze des Gebietes der Stadt Bernburg (Saale) liegen weitere Flächen im Gebiet der Gemeinde Ilberstedt, die über dieselbe günstigen Infrastrukturanbindung verfügen. Bedingt durch die hohe Auslastung des Gewerbe- und Industriegebiets "Bernburg-West" haben bereits mehrere Interessenten in der Gemeinde Ilberstedt vorgesprochen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Ilberstedt-Ost“ wird Baurecht geschaffen werden für die zwischen der Grenze der Stadt Bernburg (Saale) und der A 14 gelegenen Flächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird weit überwiegend als Industriegebiet (GI) festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Veränderungen der Nutzung von Grundflächen im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG aufgrund der Festsetzungen zu erwarten. Im weit überwiegenden Gebiet des Bebauungsplans werden erstmals bauliche Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen. Im Ergebnis der Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Ausgleich wird durch drei verschiedene Maßnahmen erbracht werden. Maßnahme 1 beinhaltet die Umwandlung einer Ackerfläche innerhalb der Gemarkung Ilberstedt in Grünland. Im Rahmen der zweiten Maßnahme wird ebenfalls eine Ackerfläche in Grünland umgewandelt, diese befindet sich innerhalb der Gemarkung Giersleben. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreis soll als dritte Maßnahme der verlandete Altarm der Saale „Feldlache“ im Gebiet der Stadt Nienburg (Saale) teilentschlammung werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Feldlerchenreviere betroffen, sodass als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 60 Feldlerchenfenster angelegt werden müssen. Bei Einhaltung der Maßnahmen zum Artenschutz werden keine Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erwartet.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange werden durch folgende Planinhalte berücksichtigt:

- Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen
- Mitnutzung der vorhandenen verkehrlichen und leitungstechnischen Infrastruktur im angrenzenden Bereich der Stadt Bernburg (Saale)
- Versickerung des Niederschlagswassers
- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen
- Umsetzung artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für Revierverlust der Feldlerche (Felderchenfenster)

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Ilberstedt-Ost“ vom Juli 2023 sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange u. a. folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Wasserzweckverband Saale-Fuhne-Ziethen, Schreiben vom 14.07.2023
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Schreiben vom 18.07.2023
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas (MITNETZ GAS), Schreiben vom 20.07.2023
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abteilung Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 09.08.2023
- Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, Schreiben vom 09.08.2023
- Landesamt für Geologie und Bergwesen, Schreiben vom 10.08.2023
- Autobahn GmbH, Schreiben vom 14.08.2023
- K+S Minerals and Agriculture GmbH, Schreiben vom 17.08.2023
- Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich West, Schreiben vom 04.09.2023
- Salzlandkreis, Schreiben vom 04.09.2023

Die Ergebnisse der Abwägung der oben aufgeführten Stellungnahmen wurden im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt durch:

- Hinweis zur Abstimmung der abzuleitenden Menge des Schmutzwassers aus dem Plangebiet über das bestehende Kanalnetz mit dem Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“
- Aufnahme Standorte von Grenzmarken und Hinweis auf Vorschriften des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt
- Konkretisierung des Verlaufs der Gashochdruckleitung
- Hinweis auf das potentielle Vorkommen archäologischer Bodenfunde
- Hinweis auf die Beantragung denkmalschutzrechtlicher Genehmigung für oberflächennahen Erdeingriff
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Anfragen um konkrete Unternehmen und deren Flächenbedarf
- Berücksichtigung der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung
- Ergänzung des Bebauungsplans um eine örtliche Bauvorschrift, die an den zu den Autobahnen gewandten Fassaden glänzende oder reflektierende Materialien oder Anstriche ausschließt
- Ergänzung der Planzeichnung und der Planzeichenerklärung um die 100-Meter-Anbau-beschränkungszone längs der Autobahnen A 14 und A 36, zusätzlich Angabe der Vorschriften des § 9 Abs. 1 und 2 FStrG
- Ergänzung textliche Festsetzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen in der Anbauverbotszone längs der Autobahnen A 14 und A 36
- Ergänzung Ergebnisse des Gutachtens „Bestimmung von Knotenpunkt-Leistungsfähigkeiten im Raum Ilberstedt Lichtsignalanlage B6 / L65 / Gewerbegebiet (Knoten 505)“
- Ergänzung um eine örtliche Bauvorschrift, die die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit Blendwirkung auf die angrenzenden Autobahnen ausschließt
- Ergänzung Hinweis zu Sprengungen in den benachbarten Bereichen sowie die Grenzwerte der DIN 4150 Teil 2 und Teil 3
- Ergänzung, wann und wo das DWA-Regelwerk A138 eingesehen werden kann
- Redaktionelle Anpassungen der Begründung und der Planzeichnung
- Nachrichtliche Übernahme gesetzlich geschützter Biotope auf der Planzeichnung
- Hinweis zur Stellung wasserrechtlicher Anträge

Die Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Ilberstedt-Ost“ vom März 2024 sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange u. a. folgende Stellungnahmen eingegangen:

- 50 Hertz Transmissionen GmbH, Schreiben vom 20.03.2024
- Salzlandkreis, Schreiben vom 30.04.2024

Die Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahmen der 50 Hertz Transmissionen GmbH und des Salzlandkreis wurden in der Fassung für den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans berücksichtigt durch:

- Klarstellende Ergänzung, dass der Trassenkorridor des SuedOstLinks außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft
- Klarstellende Ergänzung textliche Festsetzung 4 zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen
- Ergänzung konkrete flächenbezogene Angaben und Flächengrößen sowie Angaben zur Artenzusammensetzung des Dauergrünlands (Ausgleichsmaßnahme) sowie konkrete Standorte der Feldlerchenfenster
- Ergänzung Angaben zur zeitlichen Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme
- Hinweis zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahme durch Vertrag
- Ergänzung um die Erteilung der Freigabebescheinigung nach Überprüfung auf Kampfmittelverdacht

Die Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf wurden in der Fassung für den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans berücksichtigt.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus der Öffentlichkeit sind zum Vorentwurf und zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Ilberstedt-Ost“ folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Unternehmen A, Schreiben vom 14.08.2023
- Unternehmen A, Schreiben vom 26.09.2023
- Unternehmen A, Schreiben vom 07.05.2024

Die Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahmen des Unternehmens A wurden im Entwurf und in der Fassung für den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans berücksichtigt durch:

- Umformulierung in der textlichen Festsetzung 4
- Hinweis auf der Planzeichnung zum Bereithalten und zur Bezugsmöglichkeit des DWA-Regelwerkes A138

Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Alternativen als anderweitige Lösungsmöglichkeiten können grundsätzlich entweder die Art des Vorhabens (Vorhabensalternativen) oder den Standort des Vorhabens (Standortalternativen) betreffen.

Die Prüfung von Standortalternativen ist bei der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren räumlich auf das Gemeindegebiet beschränkt. Unter dem Gemeindegebiet ist das Gebiet der Gemeinde Ilberstedt zu verstehen. Nach Grundsatz 13 des LEP-LSA 2010 sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben gemäß Ziel 59 des LEP-LS 2010 eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung.

Da der Bebauungsplan der Erweiterung des landesbedeutsamen Schwerpunktstandorts Bernburg für Industrie und Gewerbe dient, sind Standortalternativen innerhalb der Gemeinde

Ilberstedt auf jene Flächen beschränkt, die räumlich an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 57 und Nr. 62 der Stadt Bernburg (Saale) angrenzen. Für die Verwirklichung des Schwerpunktstandorts wurden in der Stadt Bernburg (Saale) die Bebauungspläne Nr. 57, Nr. 61 und Nr. 62 aufgestellt. Von diesen Bebauungsplänen grenzen nur die Bebauungspläne Nr. 57 und Nr. 62 an das Gebiet der Gemeinde Ilberstedt. Innerhalb der Gemeinde Ilberstedt grenzen andere Flächen an die Geltungsbereiche dieser beiden Bebauungspläne nicht an. Innerhalb der Stadt Bernburg (Saale) werden mögliche Erweiterungsflächen dieses Schwerpunktstandorts gegenwärtig erst in der Fortschreibung der Entwicklungskonzeption „Gewerbliche Baufläche an der A 14“ untersucht.