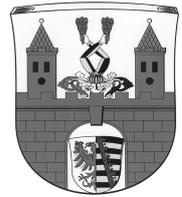


GEMEINSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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



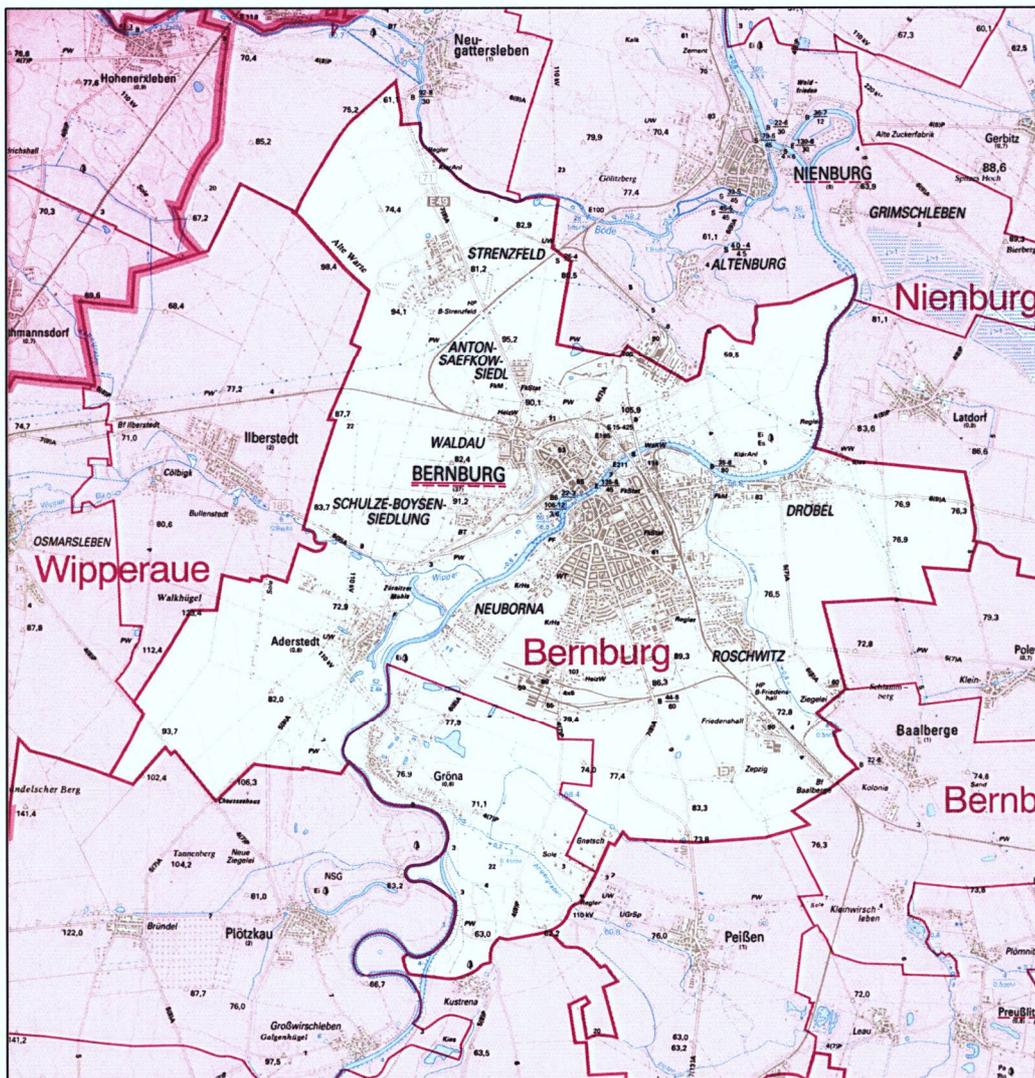
4. Änderung

Kennwort: „Wohnbaufläche Latdorfer Straße“

BEGRÜNDUNG

Endgültige Fassung

Stand: 22. Januar 2018



Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1:50.000
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Landesvermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt am 25.09.2003
Erlaubnisnummer: LVermG/D/482/2003 und LVermG/V/034/2003

Planverfasser: Stadt Bernburg (Saale)
Planungsamt
Schlossgartenstraße 16
06406 Bernburg (Saale)
E-Mail: frank.wiemann.stadt@bernburg.de
Tel.: 03471 659-626
Fax.: 03471 659-300



Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSANLASS.....	1
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES	2
3.	PLANUNGSVORGABEN.....	2
3.1	Raumordnung.....	2
3.2	Landschaftsplan	4
3.3	Bisherige Fassung des Flächennutzungsplanes	4
4.	ANDERE PLANUNGSMÖGLICHKEIT	5
5.	ZIELE UND ZWECK DER ÄNDERUNG	5
5.1	Wohnflächenbilanz	5
5.2	Darstellungen im Änderungsbereich (Planinhalt).....	7
6.	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT IN DER BAULEITPLANUNG	7
7.	HINWEISE / KENNZEICHNUNGEN	7
8.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN.....	8
9.	FLÄCHENBILANZ	8
	LITERATURVERZEICHNIS	9

1. Planungsanlass

Der wirksame Gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna (GFNP) (wirksam seit 06.09.2007) stellt den Orientierungsrahmen der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Bernburg (Saale) und der Gemeinde Gröna in den Grenzen der damaligen Verwaltungsgemeinschaft dar.

Der GFNP enthält neben der Prognose der Einwohnerzahlen auch eine Prognose zur Entwicklung des Wohnflächenbedarfs. Für letztere wurde eine Wohnflächenbilanz ermittelt, auf deren Grundlage im Flächennutzungsplan Neuausweisungen von Wohnbauflächen vorgenommen wurden. Hierzu gehörte auch der Wohnbaustandort Dröbel (Fläche 4) westlich der Latdorfer Straße. Ein Vorhabenträger hatte das Interesse, in Dröbel eine wohnbauliche Entwicklung voranzutreiben. Deshalb hat die Stadt den Bebauungsplan Nr. 2/95, Kennwort: „Wohnbaustandort Dröbel, westlich Latdorfer Straße“ vom 21.02.2006 aufgestellt. Seither wurden vom Vorhabenträger allerdings weder Baugrundstücke gebildet noch mit den Erschließungsarbeiten begonnen. Die Umsetzung wurde demnach Jahre nicht in Angriff genommen. Die Stadt wollte deshalb die Planaufhebung durchführen und hatte dazu am 20.06.2013 auch den Aufstellungsbeschluss gefasst, um in einer 4. Änderung des GFNPs diese Wohnbaufläche vollständig entfallen zu lassen.

Gespräche zwischen Vorhabenträger und Stadt haben dazu geführt, nunmehr doch gemeinsam eine neue Ortsrandausbildung zu definieren. Dieses städtebauliche Ziel bewirkt etwa eine Halbierung der möglichen Baugrundstücke im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan.

Auch die aktuelle Wohnbauflächenbilanz befürwortet eine reduzierte Entwicklung an diesem Standort. Diese neue planerische Vorstellung soll nun Gegenstand der 4. Änderung des GFNP werden. Das im Jahr 2013 begonnene Aufhebungsverfahren und die damals formulierten Planziele sind insofern obsolet.

Städtebauliche Zielstellung ist nun eine sinnvolle Ortsabrundung, Planungsrecht für großflächige Ansiedlungen des Wohnungsbaues auf bislang unversiegelten Flächen wird damit nicht geschaffen. Mit der Verkleinerung der Wohnbaufläche entspricht die Planung nicht mehr den derzeitigen Darstellungen des GFNPs, das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird somit verletzt. Gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung bzw. Aufhebung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob die beabsichtigten Bebauungsplanungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) entwickelt werden können. Entspricht der Bebauungsplan inhaltlich nicht den Darstellungen des FNPs im Sinne des Entwicklungsgebotes, so muss während des Bebauungsplanverfahrens gleichzeitig der FNP geändert werden. Aus diesem Grund wurde die 4. Änderung des GFNPs veranlasst.

Der am 20.06.2013 gefasste Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung mit dem Kennwort „Aufhebung Wohnbaustandort, westlich Latdorfer Straße“ wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 04.05.2017 aufgehoben und in gleicher Sitzung ein neuer Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna mit dem Kennwort: „Wohnbaufläche Latdorfer Straße“ gefasst.

Werden durch die Änderungen eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, können sie in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, für das keine Umweltprüfung und kein Monitoring vorgeschrieben ist. Die Durchführung dieses Verfahrens ist außerdem nur möglich, wenn dadurch weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, noch Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von

FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen. Da all diese Voraussetzungen erfüllt sind, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), dem Monitoring (§ 4c BauGB) sowie der zusammenfassenden Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB) wird abgesehen. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung wird darauf hingewiesen, dass keine Umweltprüfung erfolgt.

Im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird die verbindliche Bauleitplanung durchgeführt. Dazu ist zunächst das begonnene Verfahren zur (vollständigen) Aufhebung des Ursprungsbebauungsplanes förmlich einzustellen. Anschließend soll dieser parallel zur Aufstellung des (neuen) Bebauungsplanes Nr. 95 aufgehoben werden.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des GFNPs befindet sich am östlichen Stadtrand der Stadt Bernburg (Saale). Die Lage innerhalb des Stadtgebietes ist in Abbildung 1 gekennzeichnet.

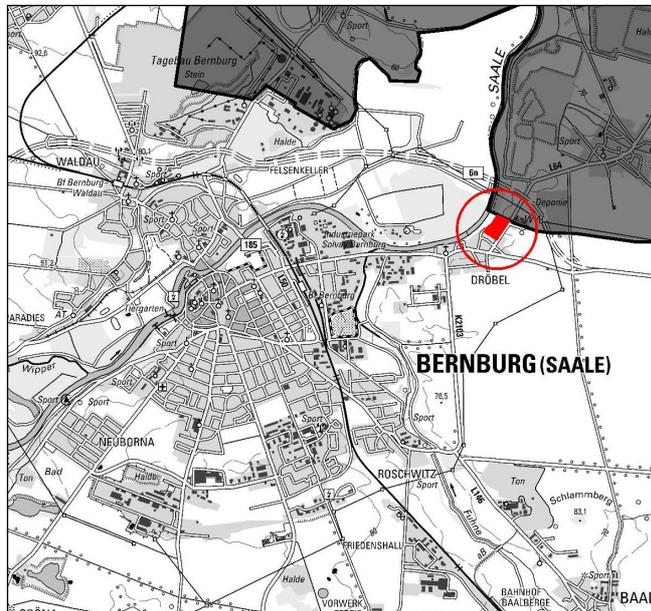


Abb. 1: Lage der Änderungsfläche

Kartengrundlage:
Geobasisdaten/Juli 2013
© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA,
2013, A18-224-2009-7

Der Geltungsbereich für die 4. Änderung erstreckt sich im Osten von Bernburg (Saale) über die Flurstücke 100/2, 101/1, 102/3, 1117 und 1118 in der Flur 86 der Gemarkung Bernburg und liegt im Stadtteil Dröbel. Die Fläche hat eine Größe von ca. 4,3 ha.

Das Gelände besitzt ein Gefälle von Süd nach Nord. Der niedrigste Punkt liegt im Norden mit ca. 65 m ü. HN, der höchste Punkt im Süden mit ca. 70 m ü. HN.

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich angrenzend an den Stadtteil Dröbel auf landwirtschaftlich genutzter Fläche. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Nordwesten durch die Saale, im Nordosten durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Südosten durch die Latdorfer Straße und im Südwesten durch private Gärten der Eigenheime am Leistdorfer Weg.

3. Planungsvorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

3.1 Raumordnung

Landesentwicklungsplan

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14.12.2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit seiner Veröffentlichung im Gesetz- und

Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt am 11.03.2011 trat der aktuelle Landesentwicklungsplan in Kraft.

Unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten sollen gemäß Grundsatz 13 zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Nach dem Ziel 22 ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung in Sachsen-Anhalt muss die verstärkte Nutzung der Potenziale der Innenentwicklung und vorhandener Baulandreserven diesem Anliegen Rechnung tragen.

Im Rahmen der vorliegenden Planänderung werden die Ziele der Raumordnung zur Siedlungsstruktur sowie die damit zusammenhängenden Ziele zur Siedlungsentwicklung bzw. zur Flächenvorsorge beachtet. Die ehemals großzügig geplante Wohnbaufläche wird mit der Änderung auf ein vertretbares Maß reduziert.

Regionaler Entwicklungsplan

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

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

Die Stadt Bernburg (Saale) liegt seit der Kreisgebietsreform im Jahr 2007 als Gemeinde im Salzlandkreis innerhalb der Planungsregion Magdeburg. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 26.03.2010 bekannt gegeben, den regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg neu aufzustellen. Mit Beschluss der Regionalversammlung am 02.06.2016 wurde der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg zur Öffentlichen Auslegung vom 11.07. bis 11.10.2016 bestimmt. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung und sind als solche zu berücksichtigen.

Der 1. Entwurf stuft die Stadt Bernburg (Saale) aufgrund ihrer landesbedeutsamen Funktion als Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe durch ihre günstige Infrastrukturanbindung als Mittelzentrum ein.

Als ein allgemeiner Grundsatz für die regionale Entwicklung der Siedlungsstruktur und die Entwicklung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Verhältnisse der Planungsregion wird u. a. die Unerlässlichkeit der Bauleitplanung betont, die den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung anzupassen ist. Ein Entwicklungsziel ist das Erfordernis der „gezielten Siedlungsentwicklung in gewachsenen Siedlungsstrukturen und die Nutzung der Planungsvarianten mit den geringsten Eingriffen in Natur und Landschaft“.

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen miteinander in Einklang bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB) (Ziel 123). Bei Planungen und Maßnahmen, bei denen Boden in Anspruch genommen wird, ist vor der Neuversiegelung von Flächen zu prüfen, ob bereits versiegelte oder erschlossene Flächen genutzt werden können. In allen Städten und Gemeinden sind daher vor einer Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen prioritär bereits festgesetzte, jedoch unausgelastete, Bauflächen in Anspruch zu neh-

men.

Östlich grenzt das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ an den Geltungsbereich. Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind gemäß Ziel 128 Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Die Planung ist durchaus mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, da die Wohnbaufläche im Gegensatz zur bestehenden rechtskräftigen Planung verkleinert wird. Landwirtschaftliche Fläche bleibt somit erhalten.

3.2 Landschaftsplan

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

Die 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Bernburg (Saale) von 2004 ordnet den Geltungsbereich der Änderung dem Entwicklungsbereich „Stadtteil Dröbel“ zu. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan ausgewiesenen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft bereits innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Saale liegen. Durch die geänderten Planvorstellungen bleiben die tatsächlichen Nutzungen im Landschaftsschutzgebiet unverändert. Die Anregung im Landschaftsplan ist demnach obsolet.

Maßnahmen und Ziele mit Relevanz für den Geltungsbereich sind im Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) nicht enthalten.

3.3 Bisherige Fassung des Flächennutzungsplanes

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna wurde am 23.08.2007 ausgefertigt. Bisherige Zielsetzung für den Änderungsbereich ist eine Nutzung als Wohnbau- und Grünfläche.

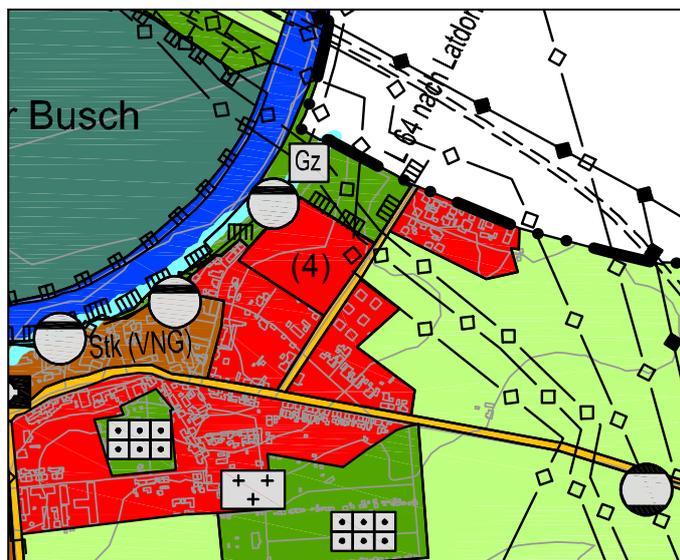


Abb. 2:
Auszug aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg
(Darstellung auf der Grundlage von Geobasisinformationen der VuKV Sachsen-Anhalt. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Landesvermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 06.03.2003 Erlaubnis-Nr.: LVermG/A/108/2003)

Im Geltungsbereich der Änderung liegt die geplante Baufläche 4 (s. Abb. 2). Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wird wie die westlich angrenzende Fläche als Grünfläche dargestellt und liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Saale. Im Osten und Süden wird der Geltungsbereich von Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft umgeben. Im Osten grenzt außerdem die Latdorfer Straße an den Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden direkt an die Gemarkungsgrenze zur Gemarkung Latdorf.

4. Andere Planungsmöglichkeit

Grundsätzlich ist es möglich, auf die Änderung des Flächennutzungsplanes zu verzichten („Nullvariante“). In diesem Falle wäre eine großzügigere Bebauung möglich.

Gemäß Regionalplanung ist bei Vorhaben zu prüfen, ob bereits versiegelte oder erschlossene Flächen vor Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen genutzt werden können.

Die Stadt Bernburg (Saale) definiert mit der Planung einen klaren Ortsrand und eine Ortsrandeingrünung. Für eine gesunde und städtebaulich geordnete Siedlungsentwicklung hält die Stadt Bernburg (Saale) an der vorliegenden Planung fest.

5. Ziele und Zweck der Änderung

5.1 Wohnflächenbilanz

Der Ursprungsflächennutzungsplan (GFNP) enthält neben der Prognose der Einwohnerzahlen auch eine Prognose zur Entwicklung des Wohnflächenbedarfs. Für letztere wurde eine Wohnflächenbilanz ermittelt, auf deren Grundlage im Flächennutzungsplan Neuausweisungen von Wohnbauflächen vorgenommen wurden. Einzelne innerstädtische Bauplätze sowie die Ortsteile der Stadt Bernburg (Saale) blieben in der Statistik unberücksichtigt.

Tab. 1: Ausweisungen von Wohneinheiten (WE) 2007 und 2017 (verändert aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna, 2007), ergänzt um die Ortschaften

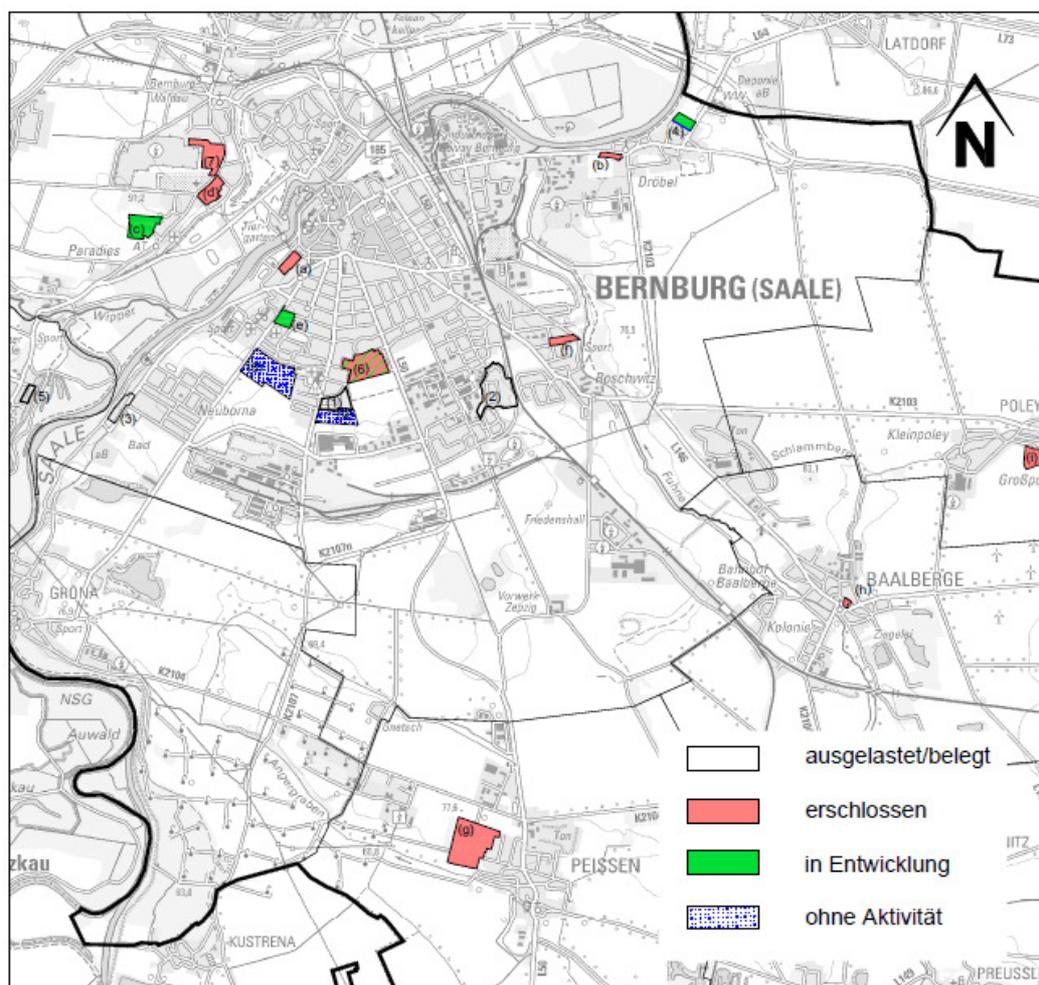
Fläche	Lage im Stadtgebiet	rechtskräftige Bebauungspläne	Größe in ha	WE 2007	Größe in ha	Ausweisung in WE 2017			
						erschlossen	in Entwicklung	ohne Aktivität	
(1)	Südwest	6/94 Am Klinikum	3,1	20	-	vollständig vermarktet			
(2)	Südost	1/98 Am Zepziger Wege	7,6	18	-	vollständig vermarktet			
(3)	Neuborna	1/99 Wohngebiet „Alte Ziegelei“	2,9	12	-	vollständig vermarktet			
(4)	Dröbel	2/95 Westlich Latdorfer Straße	2,0	30	1,4	-	14	-	
(5)	Aderstedt	58 An der Strenge	1,6	6		vollständig vermarktet			
(6)	Südwest	63 Wohngebiet „Süd-West“	13,0	195	13,0	20	-	-	
(7)	Talstadt	78 Kanzlerstraße (Garnison)	7,0	105	5,4	18	-	-	
(8)	Südwest	Südlich Siedlung der Freundschaft	9,0	135	9,0	-	-	135	
(9)	Südwest	Nördlich PEP-Markt	3,8	57	3,8	-	-	57	
(a)	Stadtmitte	73 An der Brunnenstraße	-	-	1,7	3	-	-	
(b)	Dröbel	75 Dessauer Straße	-	-	1,3	8	-	-	
(c)	Talstadt	77 Junkerssiedlung	-	-	4,3	-	46	-	
(d)	Talstadt	74 Ilberstedter Straße	-	-	2,8	5	-	-	
(e)	Südwest	82 Olga-Benario-Straße	-	-	1,7	-	15	-	
(f)	Roschwitz	85 Südstraße	-	-	1,2	4	-	-	
(g)	Peißen	87 Am Mühlberg	11,8	73	11,9	20	6	-	
(h)	Baalberge	84 Bauernwinkel	-	-	0,4	5	-	-	
(i)	Poley	83 Wohngebiet „Poley Süd“	7,6	2	2,2	6	-	-	
Gesamt:					653		89	81	192

So wurden im GFNP (2007) 9 Wohnbauflächen ausgewiesen, mit insgesamt 578 freien Wohneinheiten. Aus den 2010 eingemeindeten Ortschaften kamen zwei weitere Baugebiete hinzu, so dass insgesamt 653 Baugrundstücke zur Verfügung standen (s. Tab. 1).

Verschiedene Flächen blieben dabei ohne Aktivität, sie wurden nicht weiter favorisiert. Dazu gehören die Flächen 8 „Südlich Siedlung der Freundschaft“ und 9 „Nördlich PEP-Markt“ (s. Abb. 3). In weiteren Plangebieten, wie Fläche 1 „Am Klinikum“ und Fläche 2 „Am Zepziger Wege“ stehen heute keine Bauplätze mehr und in verschiedenen Plangebieten eine sehr geringe Anzahl an Bauplätzen zur Verfügung.

Durch die recht gute Lage auf dem Arbeitsmarkt ist der Bedarf an anspruchsvollem individuellem Wohnraum in der Stadt Bernburg (Saale) in den letzten Jahren enorm gestiegen. So konnte die Nachfrage der Bevölkerung nach Wohneigentum innerhalb des Stadtgebietes nicht gedeckt werden, obwohl planungsrechtlich die Grundlagen gelegt waren. Für die Vermarktung der Baugebiete fehlten größtenteils Investoren.

Abb. 3: Darstellung der Wohngebiete



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte/Juli 2016

© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2016, A18-224-2009-7

Um eine Abwanderung von Bauwilligen in die Umlandgemeinden und somit weiteren Bevölkerungsverlust in der Stadt zu verhindern, schaffte die Stadt Bernburg (Saale) die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Eigenheimen, indem sie für künftige Wohngebiete innerhalb des Stadtgebietes rechtskräftige Bebauungspläne aufstellte. Nach Fertigstellung des GFNP (nach 2007) kamen die Flächen a-f neu hinzu. Für die Fläche d „Ilberstedter Straße“ konnte beispielsweise ein privater Investor gefunden werden, der die Erschließung und Vermarktung des neuen Wohngebietes eigenständig übernommen hat.

Aktuell stehen 89 Baugrundstücke in „erschlossenen“ Gebieten zur sofortigen Bebauung bereit (s. Tabelle 1). Die „in Entwicklung“ befindlichen Gebiete, mit insgesamt 81 Wohneinheiten stehen für eine kurzfristige Bebauung zur Verfügung. In Summe stehen 170 Baugrundstücke zur Verfügung (inklusive Ortsteile). Bei einer durchschnittlichen Bauaktivität von 20 WE/Jahr besteht eine Auslastung für die nächsten 8 bis 10 Jahre.

Für die Flächen 8 und 9 (ohne Aktivität) wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt. Vielmehr verbleiben diese Flächen für die langfristige Planung.

5.2 Darstellungen im Änderungsbereich (Planinhalt)

Die Änderung stellt eine Aktualisierung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dar. Im wirksamen GFNP wird die Änderungsfläche als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO) und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünzug (§ 5 Abs. 2 Nr.5 BauGB) dargestellt (s. Abb. 2) und liegt innerhalb des Bebauungsplanes 2/95 „Wohnbaustandort Dröbel, westlich der Latdorfer Straße“. Die Änderungsfläche umfasst eine Größe von ca. 4,3 ha.

Planungsziel der 4. Änderung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine eingeschränkte wohnbauliche Entwicklung im Vergleich zur Ursprungsplanung. Die geplante Wohnbaufläche (4) schließt künftig auf Höhe der Bebauung *Amselstraße* östlich der Latdorfer Straße ab. Daran schließt sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünzug (§ 5 Abs. 2 Nr.5 BauGB) an. Die verbleibende Fläche im Änderungsbereich wird als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt.

Der für die Stadt Bernburg (Saale) wirksame Gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg behält außerhalb des Geltungsbereiches uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

Parallel zur 4. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 95 „Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger“ aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung. Mit Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 95 „Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger“ wird der alte Bebauungsplan 2/95 „Wohnbaustandort Dröbel, westlich der Latdorfer Straße“ aufgehoben.

6. Umweltverträglichkeit in der Bauleitplanung

Belange des Landschafts- und Naturschutzes werden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Da die 4. Änderung im so genannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 durchgeführt wird, wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

7. Hinweise / Kennzeichnungen

Altlasten

Im Flächennutzungsplan sollen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Archäologie

Im Geltungsbereich befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal. Daher bedürfen ebendort alle Erdarbeiten gem. § 14 (1) DenkmSchG LSA einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

8. Wesentliche Auswirkungen

Umweltbelange

Die bisher ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung bleibt zum Teil erhalten und wird durch die neue Darstellung der Änderung langfristig gesichert. Die Belange des Umweltschutzes wurden beachtet, indem die ehemals geplante Wohnbaufläche und damit gleichzeitig die Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen etwa um die Hälfte reduziert wurden.

Es lässt sich insgesamt das Fazit ziehen, dass dieses Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt haben wird.

Städtischer Haushalt

Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Bernburg (Saale) entstehen durch die Änderung des GFNP nicht.

9. Flächenbilanz

Folgende Tabelle stellt die geänderten Darstellungen der 4. Änderung zum Ursprungsflächen-nutzungsplan quantitativ gegenüber.

Tab. 2: Flächenbilanz für die 4. Änderung

Nutzung im Änderungsbereich	Vor der 4. Änderung	Nach der 4. Änderung
Wohnbauflächen (W)	2,5 ha	1,5 ha
Grünfläche	1,8 ha	1,0 ha
Fläche für die Landwirtschaft	0,0 ha	1,8 ha
Summe:	4,3 ha	4,3 ha

Literaturverzeichnis

BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR. ING. W. SCHWERDT (2005): Bebauungsplan Nr. 2/95 der Stadt Bernburg/Saale, Kennwort: „Wohnbaustandort Dröbel, westlich der Latdorfer Straße“, Dessau

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

STADT BERNBURG (SAALE) (2007):
Gemeinsamer Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna. Bernburg

Rechtsvorschriften

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Land Sachsen-Anhalt

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. S. 569), zuletzt geändert durch § 6 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. S. 659,662)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 1. Entwurf. Beschluss vom 02.06.2016. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg

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