



# Stadt Bernburg (Saale)

**Bebauungsplan Nr. 87**

**Kennwort: „Wohngebiet Am Mühlberg in Peißen“**

einschließlich

**Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes  
Nr. 1/92 „Peißen Am Mühlberg“ und**

**dessen 1. Änderung**

## **BEGRÜNDUNG**

**Entwurf**

Stand: 24.10.2018

**PLANVERFASSER:**

**STADT BERNBURG (SAALE)**

**Planungsamt**

Schlossgartenstr. 16

06406 Bernburg (Saale)

E-Mail: [frank.wiemann.stadt@bernburg.de](mailto:frank.wiemann.stadt@bernburg.de)

Tel.: 03471 659-626

Fax: 03471 659-300

**BERNBURG**



STADT  
PLANUNG

SALESTADT IN ANHALT

## Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG .....	1
2.	PLANVERFAHREN .....	1
3.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....	3
4.	PLANUNGSVORGABEN .....	5
4.1	Landesentwicklungsplan .....	5
4.2	Regionaler Entwicklungsplan .....	5
4.3	Flächennutzungsplan .....	7
4.4	Landschaftsplan .....	8
4.5	Strategie- und Handlungskonzept .....	8
5.	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	8
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	10
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	11
6.4	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen .....	12
6.5	Verkehrsflächen .....	12
6.6	Versorgungsanlagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung .....	13
6.7	Grünordnung .....	15
6.8	Flächen für die Landwirtschaft .....	16
6.9	Geh- und Leitungsrechte .....	16
6.10	Immissionsschutz .....	17
7.	KENNZEICHNUNGEN .....	19
8.	HINWEISE .....	19
9.	UMWELTBERICHT .....	20
9.1	Einleitung .....	20
9.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans .....	20
9.1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	20
9.1.3	Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen .....	23
9.1.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	23
9.1.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen .....	23
9.1.6	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	24
9.1.7	Auswirkungen auf das Klima .....	24
9.1.8	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	24
9.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	24
9.2.1	Allgemeine Gebietsbeschreibung .....	25
9.2.2	Schutzgut Fläche .....	25

9.2.3	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....	25
9.2.4	Schutzgut Boden .....	26
9.2.5	Schutzgut Wasser.....	27
9.2.6	Schutzgut Klima / Luft.....	27
9.2.7	Schutzgut Landschaftsbild .....	27
9.2.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit .....	28
9.2.9	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	28
9.2.10	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen .....	29
9.2.11	Gesamtbewertung .....	29
9.3	Verträglichkeit mit der FFH-Richtlinie.....	29
9.4	Besonderer Artenschutz .....	30
9.5	Ermittlung des Kompensationsbedarfes für unvermeidbare Beeinträchtigungen („Eingriffs-Ausgleichsbilanz“).....	31
9.6	Prüfung von Planungsalternativen .....	35
9.7	Hinweise auf Schwierigkeiten .....	35
9.8	Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen.....	35
9.9	Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	35
9.10	Referenzliste der Quellen .....	36
10.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	36
11.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN.....	37
12.	FLÄCHENBILANZ.....	38
ANHANG 1: LÄRMBERECHNUNG .....		39
ANHANG 2: WOHNFLÄCHENBILANZ 2018 .....		40
LITERATURVERZEICHNIS.....		42

## 1. Veranlassung

Mit den Eingemeindungen der Ortschaften in die Stadt Bernburg (Saale) im Januar 2010 kamen auch deren ausgewiesene Baugebiete in die Wohnbauflächenbilanz der Stadt Bernburg (Saale) hinzu. Einige der ausgewiesenen Baugebiete in den Ortschaften sind inzwischen vollständig bebaut, wie beispielsweise in Baalberge.

Im Ortsteil Peißen wurde in den 1990iger Jahren der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/92 für das Wohngebiet „Peißen Am Mühlberg“ aufgestellt, um den damals prognostizierten Bedarf an Eigenheimen in Peißen abzudecken. Die Realität zeigte jedoch, dass die demographische Entwicklung in Sachsen-Anhalt nicht mit der damaligen Prognose übereinstimmte und die Größe des Wohngebietes weit über den Bedarf an Wohngrundstücken hinausgeht. So wurden seit Rechtskraft des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/92 von den 181 geplanten Grundstücken lediglich 95 Eigenheime errichtet.

Vertragspartner waren damals die Gemeinde Peißen, vertreten durch den Bürgermeister Herrn Dieter Symalla und die Fa. Landschulze GbR, vertreten durch Herrn Heribert Schommer. Der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan umfasste die Umsetzung des Planes, sämtliche Erschließungsanlagen sollten bis Mitte 1994 fertiggestellt sein.

Über die Jahre erfolgte der Grundstücksverkehr über die in einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts verbundenen Eigentümer LANDY GmbH Immobilienverwaltung und Immobilienvermarktung und Tertia Investitionsbeteiligungen GmbH. Die Eigentümer halten auch heute noch in der Gesellschaft bürgerlichen Rechts eine Reihe von Grundstücken in ihrem Besitz, die einer Entwicklung zugeführt werden sollen, und haben die UNIMO Projektentwicklungs- und Bauträger-Gesellschaft mbH als Vorhabenträger beauftragt, Ansprechpartner für die weitere Gebietsentwicklung zu sein.

Während der Planumsetzung gab es Schwierigkeiten beim Grundstücksverkehr, die zu Kompromissen führten. So ist heute zu konstatieren, dass verschiedentlich die vorhandene Erschließung von der vorgesehenen Planung abweicht. An anderer Stelle fehlt dagegen die planmäßige Erschließung. Dennoch entwickelte sich das Wohngebiet immer weiter, quasi im „rechtsfreien Raum“.

Die nunmehrige Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 87 mit etwas verändertem Geltungsbereich soll die aktuellen demographischen Entwicklungen berücksichtigen und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung wiederherstellen.

Für die Herstellung einer planmäßigen Situation wurde, unter Achtung der gegenseitigen Interessen, mit der UNIMO Projektentwicklungs- und Bauträger-Gesellschaft mbH ein städtebaulicher Vertrag über die Baulandbereitstellung im Zusammenhang mit der Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 87, Kennwort: „Wohngebiet Am Mühlberg in Peißen“ geschlossen.

## 2. Planverfahren

Die Gemeindevertretung der damaligen Gemeinde Peißen hat in seiner Sitzung am 25.02.1993 den Satzungsbeschluss für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/92 mit dem Kennwort „Peißen Am Mühlberg“ gefasst. Für diesen Vorhaben- und Erschließungsplan wurde eine 1. Änderung erarbeitet, die in erster Linie im nördlichen Bereich eine Reihenhausbebauung ermöglichen sollte, was eine Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche erforderte. Unterlagen zu diesem Änderungsverfahren wurden der Stadt Bernburg (Saale) im Zuge der Eingemeindung nicht übergeben. Im Jahr 2009 wurde ein 2. Änderungsverfahren eingeleitet, aber bis heute nicht zu Ende geführt. Es bleibt insgesamt zu konstatieren, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt wurde. Deshalb ist gemäß § 12 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) die

Gemeinde gehalten, den Plan aufzuheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

Der Stadt Bernburg (Saale) ist allerdings daran gelegen, gemeinsam mit dem damaligen Vorhabenträger einen Weg zu finden, der es ermöglicht, wieder eine planmäßige Situation herzustellen.

Zur Nachvollziehbarkeit der Planung und zur verbesserten Handhabung im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren wird darauf verzichtet, den Vorhaben- und Erschließungsplan zu ändern oder nur teilweise aufzuheben. Nach einheitlichen Kriterien und auf aktueller Rechtsgrundlage soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der zwar die bisherigen Festsetzungen teilweise inhaltsgleich übernimmt, aber die inzwischen vorhandenen Abweichungen zwischen Planungsrecht und gebauter Realität berücksichtigt.

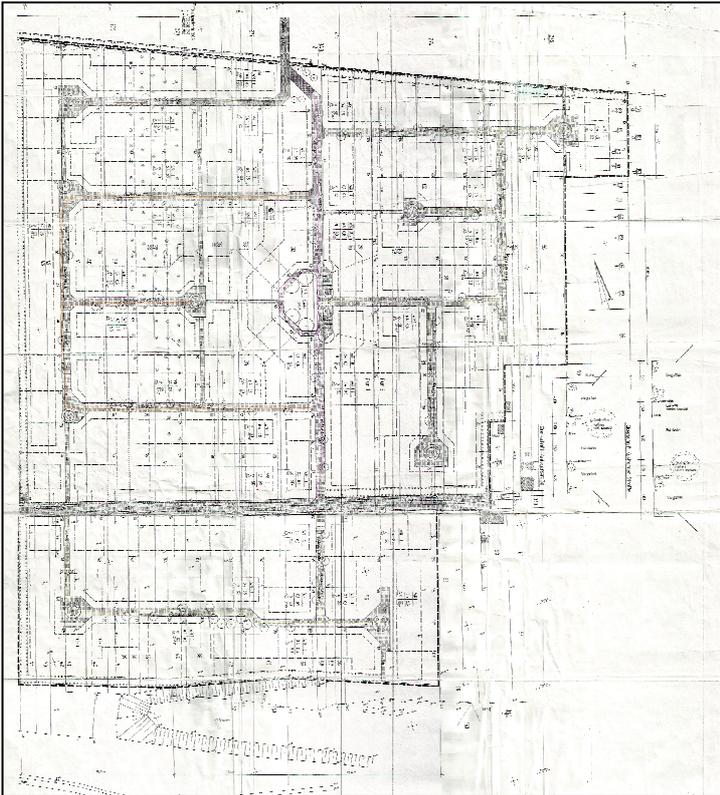


Abb. 1:  
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/92 mit dem Kennwort „Peißen Am Mühlberg“

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Wohngebiet Am Mühlberg in Peißen“ und die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/92 „Peißen Am Mühlberg“ sowie dessen 1. Änderung in einem engen inhaltlichen und rechtlichen Zusammenhang stehen, erfolgt die Aufstellung der Satzungen in einem gemeinsamen Verfahren mit einem Plan und einer einheitlichen Begründung.

Die Beschlüsse für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/92 „Peißen Am Mühlberg“ sowie dessen 1. Änderung wurden vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) in dessen Sitzung am 22.06.2017 gefasst. Der Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 87 „Wohngebiet Am Mühlberg in Peißen“ werden der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/92 „Peißen Am Mühlberg“ sowie die 1. Änderung desselben mit all ihren Inhalten aufgehoben.

Die ursprünglich vorgesehene 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/92 „Peißen Am Mühlberg“ ist am 22.06.2017 vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) formell eingestellt und am 06.07.2017 im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Mit Bekanntmachung der Beschlüsse erfolgt ein eindeutiger Übergang vom bisherigen zum neuen Planungsrecht.

### 3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 „Wohngebiet Am Mühlberg in Peißen“ liegt in der Gemarkung Peißen. Die vorher selbständige Gemeinde Peißen ist mit Wirkung vom 01.01.2010 ebenso wie sechs weitere Gemeinden Teil der Stadt Bernburg (Saale) geworden.

Die natürlichen Geländehöhen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei etwa 76 m ü. NHN. Das Gelände fällt flach in Richtung Angergraben ab und erreicht südlich des Fasanweges eine Höhe von etwa 67 m ü. NHN.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Westen des Ortsteils Peißen südlich der Stadt Bernburg (Saale) und umfasst folgende Flurstücke in der Flur 1:

29/2; 29/3; 29/4; 29/5; 29/6; 29/7; 29/8; 29/9; 29/10; 29/11; 29/13; 29/14; 29/15; 29/16; 29/17; 29/18; 29/19; 29/20; 30/2; 30/3; 30/4; 30/5; 30/6; 30/7; 30/8; 30/9; 30/10; 30/11; 30/12; 30/14; 30/15; 30/16; 30/17; 30/18; 30/19; 30/23; 30/24; 30/25; 30/26; 30/27; 30/28; 30/29; 31/3; 31/4; 31/5; 31/6; 31/7; 31/8; 31/9; 31/10; 31/11; 31/12; 31/13; 31/14; 31/15; 31/16; 31/17; 31/18; 31/19; 31/20; 31/21; 31/22; 31/23; 31/24; 31/25; 31/26; 31/27; 31/29; 31/30; 31/34; 31/35; 31/36; 31/37; 31/38; 31/39; 31/40; 32/1; 32/2; 32/3; 32/4; 32/6; 32/8; 32/9; 32/10; 32/11; 32/12; 32/13; 32/14; 32/15; 32/16; 32/17; 32/18; 32/19; 32/20; 32/21; 32/22; 32/23; 32/24; 32/25; 32/27; 32/28; 32/30; 32/31; 32/32; 32/33; 32/34; 33/01; 33/2; 33/5; 33/9; 33/10; 33/11; 33/12; 33/13; 33/14; 33/15; 33/16; 33/17; 33/18; 33/19; 33/20; 33/21; 33/22; 33/23; 33/25; 33/26; 33/27; 33/28; 34; 35/1; 35/2; 35/5; 35/6; 35/7; 35/8; 35/9; 35/10; 35/11; 35/13; 35/17; 35/18; 35/19; 35/20; 35/21; 35/22; 35/23; 35/24; 35/25; 35/26; 35/27; 35/28; 35/30; 35/31; 35/32; 35/33; 35/34; 35/35; 35/36; 36/1; 36/2; 36/3; 36/4; 36/5; 36/6; 36/9; 36/11; 36/13; 36/14; 36/15; 36/16; 36/17; 36/18; 36/22; 36/24; 36/25; 36/26; 36/27; 36/28; 36/29; 36/30; 36/31; 36/32; 36/33; 36/34; 36/35; 36/36; 36/37; 36/38; 36/39; 36/40; 36/41; 37; 38; 39/1; 39/3; 39/4; 39/5; 39/6; 39/7; 39/8; 40/1; 40/2; 40/3; 40/4; 40/5; 40/6; 40/7; 40/8; 40/9; 40/10; 41/1; 41/2; 41/3; 41/4; 41/5; 41/6; 41/7; 41/8; 41/9; 41/10; 41/12; 41/13; 41/14; 41/15; 41/16; 41/17; 41/18; 42/1; 42/2; 42/3; 42/4; 42/5; 42/6; 42/7; 42/10; 42/11; 42/12; 42/13; 42/14; 42/15; 42/16; 42/17; 42/18; 42/19; 42/20; 42/21; 42/25; 42/26; 42/27; 42/28; 42/29; 42/30; 42/31; 43/1; 43/2; 43/3; 43/4; 43/5; 43/6; 43/7; 43/8; 43/9; 43/13; 43/14; 43/15; 43/16; 43/17; 43/18; 56; 57/1; 57/2; 57/3; 57/4; 57/5; 57/6; 57/7; 58/1; 58/2; 58/3; 58/4; 58/5; 58/6; 58/7; 59/1; 59/2; 59/3; 59/5; 59/6; 59/7; 59/8; 61/1; 61/2; 61/3; 61/4; 61/5; 61/8; 61/9; 61/10; 61/11; 61/12; 63/1; 63/2; 63/3; 63/4; 63/5; 63/6; 63/7; 64/1; 64/2; 64/3; 64/4; 64/5; 64/6; 64/8; 64/9; 64/10; 64/11; 65/1; 65/2; 65/3; 65/4; 65/6; 65/7; 65/8; 65/9; 66/1; 66/2; 66/3; 66/4; 66/5; 66/6; 66/7; 66/8; 70/1; 70/2; 70/3; 70/4; 70/5; 71/1; 71/2; 71/3; 71/4; 71/5; 152; 1000; 1001; 1002; 1003; 1004; 1006; 1008; 1009; 1010; 1011; 1012; 1028; 1029; 1030; 1031; 1039; 1040; 1041; 1042 sowie

die Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Peißen:

79/3; 79/4; 79/5; 79/6; 79/7; 79/8; 79/9; 79/10; 79/11; 79/12; 79/13; 79/14; 79/15; 79/16; 79/17; 79/19; 79/20; 79/21; 79/22; 79/23; 79/24; 79/25; 79/27; 79/28; 79/30; 79/31; 79/32; 79/33; 79/34; 79/35; 80/2; 80/3; 80/4; 80/5; 80/7; 80/8; 80/9; 80/10; 80/11; 80/12; 80/13; 80/14; 80/15; 80/16; 80/17; 80/19; 80/21; 80/22; 80/23; 80/24; 81/1; 81/2; 81/3; 81/4; 81/5; 81/6; 81/7; 82/1; 82/5; 82/6; 82/7; 82/9; 82/10; 82/11; 82/12; 82/13; 82/14; 82/15; 82/16; 82/17; 82/18; 82/20; 82/22; 82/23; 82/24; 82/25; 82/26; 82/27; 83/1; 83/6; 83/7; 83/8; 83/9; 83/10; 83/11; 83/12; 83/13; 83/14; 83/15; 83/17; 83/18; 83/19; 83/20; 83/21; 83/22; 84/1; 84/6; 84/7; 84/8; 84/9; 84/10; 84/11; 84/12; 84/13; 84/14; 84/15; 84/16; 84/17; 84/18; 84/19; 84/20; 84/21; 84/23; 84/24; 84/25; 84/26; 84/27; 84/28; 85/8; 85/9; 85/11; 85/12; 85/13; 85/14; 85/15; 85/17; 85/18; 85/19; 85/20; 85/21; 85/22; 85/23; 85/24; 85/25; 85/27; 85/28; 85/29; 85/30; 85/31; 85/32;

85/33; 85/34; 86/2; 86/3; 86/4; 86/6; 86/7; 86/8; 86/9; 86/10; 86/12; 86/13; 86/14; 86/15; 86/16; 89/13; 89/15; 89/16; 89/17; 89/19; 89/21; 89/23; 89/25; 89/26; 89/27; 89/28; 89/29; 89/30; 89/31; 89/32; 89/33; 89/34; 89/35; 348/2; 1000; 1001; 1002; 1003; 1009; 1032; 1065; 1066; 1126; 1127.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Fläche von ca. 11,9 ha umfasst fast vollständig den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/92 sowie zusätzlich die Flurstücke 1126 und 1127 der Flur 2 der Gemarkung Peißen. Außerdem wurde der Geltungsbereich um die Flurstücke, die an die südlichen Baugrundstücke des Fasanenwegs angrenzen, ergänzt. Begrenzt wird der Geltungsbereich wie folgt:

im Osten: bis zur Ahornstraße durch die bisherige östliche Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/92 und anschließend durch die westliche Grenze des Flurstückes 55 der Flur 1 der Gemarkung Peißen,

im Süden: durch die südlichen Flurstücksgrenzen der südlichen Grundstücke des Fasanenweges,

im Westen: durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Grundstücke des Gartenweges bzw. Fasanenweges,

im Norden: durch die bisherige nördliche Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/92 inklusive der Flurstücke 1126 und 1127 der Flur 2 der Gemarkung Peißen (bis zum Grönaer Weg).

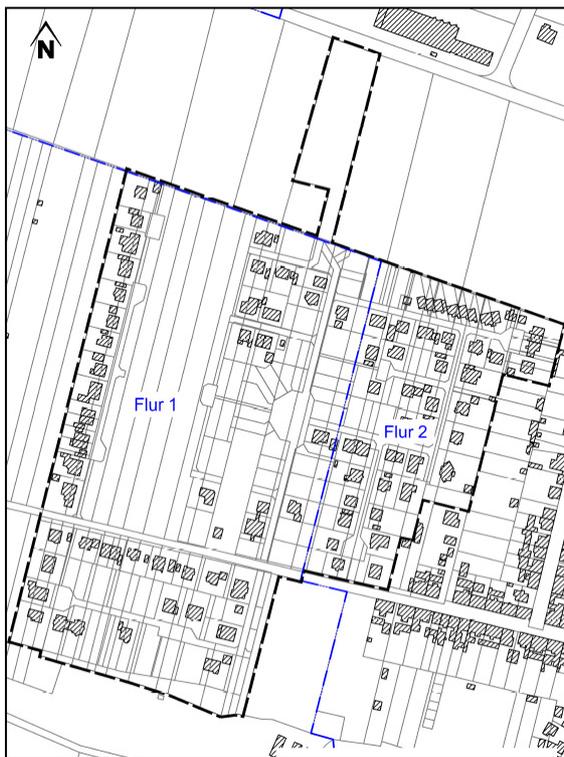


Abb. 2:  
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87  
Kennwort: „Wohngebiet Am Mühlberg in Peißen“

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Juli 2015,  
© Geo-Basis-DE/LVermGeo LSA, 2015, A18-224-2009-7)

Das Flurstück 55 der Flur 1 der Gemarkung Peißen bleibt mit der Neuauflistung des Bebauungsplanes unberücksichtigt. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wird dieses Flurstück planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. Unberücksichtigt bleibt auch das Flurstück 343 der Flur 2 der Gemarkung Peißen (Ahornstraße), das teilweise im Geltungsbereich lag.

Die nördlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, ebenso wie die Flächen westlich und östlich des Fasanenweges. An die Grundstücke des Gartenweges grenzt westlich eine Grünfläche an, bevor sich daran landwirtschaftliche Nutzfläche anschließt. Südlich angrenzend befinden sich eine Betriebsfläche des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ sowie der Angergraben und dessen Niederungsbereich.

Im Osten grenzen Gartengrundstücke sowie die Wohnbebauung der Peißener Mittelstraße an.

## 4. Planungsvorgaben

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen und haben diese nach § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten.

### 4.1 Landesentwicklungsplan

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) enthalten. Der LEP-LSA wurde als Verordnung mit Datum vom 16. Februar 2011 beschlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11. März 2011 erfolgte, im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur das festgelegte Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 4 („Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ – LEP Kap. 4.2.1, G 122) zu berücksichtigen. „Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind 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.“ (Z 129).

Bernburg ist gemäß LEP 2010 als Mittelzentrum festgelegt. Die städtebauliche Entwicklung für Peißen ist auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP 2010 Z 26). Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legenden Entwicklung der Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, ergibt. (LEP 2010 Begründung zu Z 25, 26).

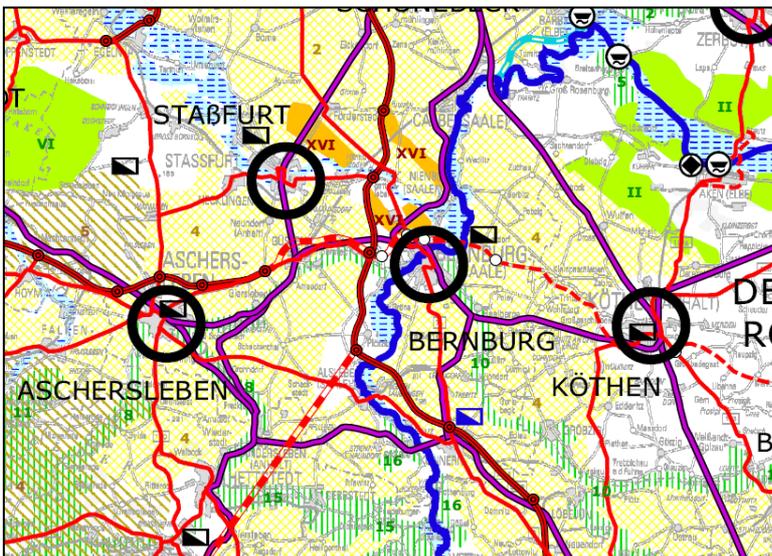


Abb. 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan

### 4.2 Regionaler Entwicklungsplan

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

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 Planungsregi-

on Magdeburg neu aufzustellen. Bis dieser aufgestellt ist, gilt für den Altkreis Bernburg weiterhin der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, der direkt für den Geltungsbereich und die Ortschaft Peißen keine Aussagen enthält. Der REP A-B-W legt westlich von Peißen ein Vorranggebiet für Rohstoffentwicklung tiefliegender Rohstoffe I fest (Solfeld und Steinsalzlagerstätte Bernburg (Steinsalz) Bernburg / Peißen „Bohnengrund“ (Steinsalz)).

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 gemäß § 3 ROG 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, Peißen besitzt keine zentralörtliche Funktion.

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 nehmen.

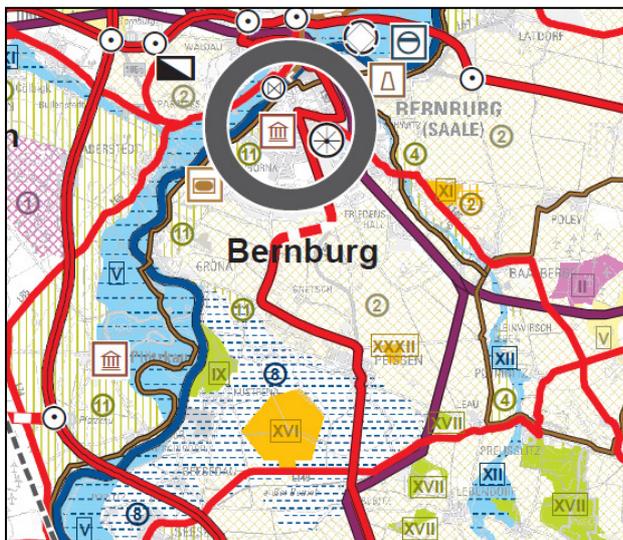


Abb. 4: Auszug aus dem 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg

Südlich grenzt das festgesetzte Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz (Saale) an den Geltungsbereich. Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz dient dem vorbeugenden Hochwasserschutz bzw. der Risikovorsorge. Zur räumlichen Abgrenzung der kartographisch dargestellten Vorbehaltsgebiete wurden die Hochwasserschutzpläne (HQ 200) des Landesamtes für Hochwasserschutz genutzt.

Umgeben wird der Geltungsbereich bzw. Peißen vom festgelegten Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“. 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.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 „Wohngebiet Am Mühlberg“ ist frei von Darstellungen im REP. Negative Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind nicht erkennbar.

### 4.3 Flächennutzungsplan

Gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob die beabsichtigten Bebauungsplanungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) entwickelt werden. Entspricht der Bebauungsplan inhaltlich nicht den Darstellungen des FNPs im Sinne des Entwicklungsgebotes, so muss während des Bebauungsplanverfahrens gleichzeitig der FNP geändert werden.

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Peißen wurde am 11.05.2001 durch das Regierungspräsidium Dessau genehmigt und stellt den Geltungsbereich nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 (1) Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) als Wohnbaufläche (W) dar (s. Abb. 5). Der Bebauungsplan ist entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

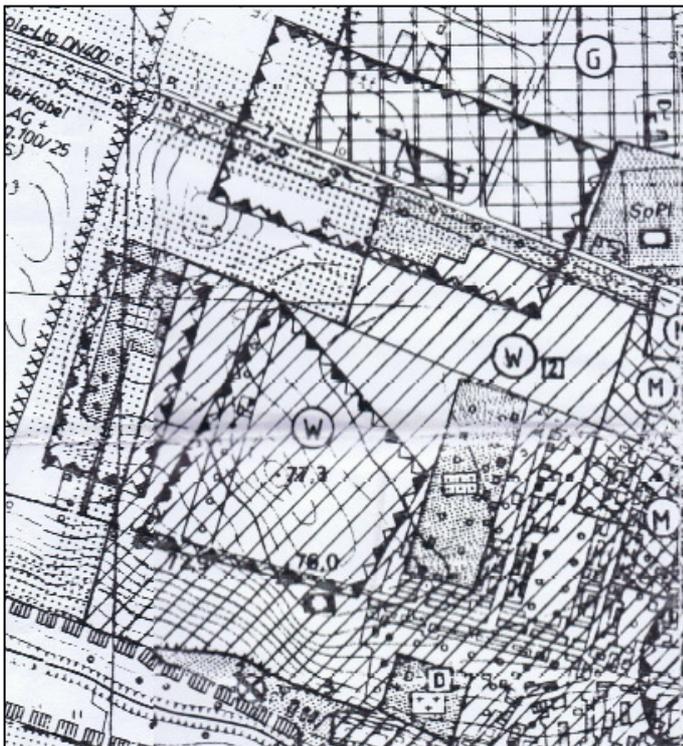


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Peißen

Die Flächen nordwestlich und westlich des Geltungsbereiches werden als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ebenfalls im Westen grenzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten an. Auch im Osten sind Dauerkleingärten dargestellt, an welche der historisch gewachsene Dorfkern anschließt. Südlich grenzt der Angergraben als Geschützter Landschaftsbestandteil an. Im Norden ist eine weitere Wohnbaufläche dargestellt, die mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in ein Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Solarenergieanlagen geändert wurde. Für diesen Bereich wird aktuell eine 4. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Im Ergebnis soll die Fläche zwischen dem Wohngebiet Am Mühlberg und dem Grönaer Weg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Fläche mit möglichen archäologisch wertvollen Siedlungsresten.

#### 4.4 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Darstellungen von Landschaftsplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB zu berücksichtigen.

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg aus dem Jahr 2007 sieht die Ausweisung an Wohnbauflächen in der Ortslage Peißen für ausreichend an. Er empfiehlt eine Freihaltung von Bebauung nördlich des Angergrabens, da es sich hier um einen Auenbereich handelt. Zusätzlich soll der Niederungsbereich des Angergrabens als Geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen werden. Südwestlich des Geltungsbereichs ist ein Kaltluftentstehungsgebiet dargestellt.

Westlich an den Geltungsbereich angrenzend sieht der Landschaftsplan die Maßnahmen „Anlage von ausreichend breiten Pufferzonen/ Entwicklung von Sukzessionsflächen zur Verminderung von Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteleintrag im Nahbereich wertvoller Gehölzflächen“ vor (WEGA Interplan, 2007). Südlich angrenzend an den Geltungsbereich sind die Maßnahmen „Anlage von ausreichend breiten Pufferzonen/ Entwicklung von Sukzessionsflächen zur Verminderung von Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteleintrag im Nahbereich wertvoller Bachniederungen und Gewässer“ und im Niederungsbereich des Angergrabens „Extensive Grünlandnutzung, extensive Beweidung“ vorgesehen (WEGA Interplan, 2007).

Außerdem grenzt südlich Altlastverdachtsfläche 87 an den Geltungsbereich. Es handelt sich dabei um die ehemalige Deponie Peißen/Oberdorf. Die Fläche ist abgedeckt, eingezäunt und bepflanzt. Der Salzlandkreis führt diese Fläche seit 2010 als Altablagung.

#### 4.5 Strategie- und Handlungskonzept

Nach dem Beitritt der sieben Gemeinden zur Stadt Bernburg (Saale) wurde ein Strategie- und Handlungskonzept erarbeitet, um die Entwicklungsmöglichkeiten für die ländlich strukturierten Ortschaften insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels zu klären und das bereits vorhandene Stadtentwicklungskonzept für die Kernstadt zu ergänzen. Wegen des prognostizierten und z. T. bereits eingetretenen Bevölkerungsrückgangs hat die Stadt Bernburg (Saale) beschlossen, die Wohnraumentwicklung vor allem auf die Nutzung des vorhandenen Gebäudebestands und die Nachnutzung von vorgeprägten Flächen zu konzentrieren und dies vorrangig am Zentralort zu tun. Sie folgt damit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung. Für Peißen und die anderen Ortsteile bedeutet dies, dass neben der erwünschten Nutzung und Erneuerung vorhandener Gebäude zwar die Errichtung neuer Eigenheime ausdrücklich ermöglicht werden soll, aber keine ausgedehnten Neubaugebiete ausgewiesen werden. Bestehende Bebauungspläne werden der aktuellen Situation angepasst.

Im Strategie- und Handlungskonzept wurde für das Wohngebiet „Am Mühlberg“ festgelegt, dass Baugebiet abschnittsweise zu Ende zu führen. Das Konzept sieht zudem eine Realisierung des Wohngebietes nach Bedarf vor, weshalb eine teilweise Rücknahme des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/92 Peißen Am Mühlberg erfolgt (Stadt Bernburg, 2013).

### 5. Ziel und Zweck der Planung

Die städtebauliche Entwicklung Peißens ist auf die Eigenentwicklung der Ortschaft auszurichten. Die Eigenentwicklung ergibt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Ansprüchen der Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse. Nach der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose 2014 – 2030 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt<sup>1</sup> wird der Bevölke-

---

1 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030; Halle, 2016

rungsrückgang im Planungsraum anhalten sich jedoch deutlich abschwächen, was den positiven Zuwanderungszahlen geschuldet ist.

Die statistisch verfügbare Wohnfläche je Einwohner liegt laut Zensus 2011 in Peißen mit 43,5 m<sup>2</sup> im Durchschnitt der Neuen Bundesländer (43 m<sup>2</sup> je Einwohner).

Mit wachsender Überalterung und einem hohen Anteil an Wohneigentum in einer gewachsenen dörflichen Situation wird sich die Wohnfläche je Einwohner weiter erhöhen. Viele Haushalte sind durch den Wegzug oder Tod von Familienangehörigen geschrumpft, ohne die Immobilie zu wechseln und damit statistisch vorhandenen Wohnraum verfügbar zu machen.

Bei der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/92 ging die Gemeinde Peißen davon aus, dass nach dem Ende der sozialistischen Wohnungspolitik ein erheblicher Nachholbedarf bei der Errichtung von Einfamilienhäusern bestand. Zusätzlich sollte das Wohngebiet im Nordosten bis zum Grönaer Weg erweitert werden. Dazu wurde um die Jahrtausendwende der Bebauungsplan Nr. 2 „Am Grönaer Weg“ aufgestellt. Auf einer Fläche von etwa 5 ha wurden Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt. Aus welchen Gründen die Planung nicht zur Umsetzung kam, ist nicht bekannt. Möglicherweise waren das Überangebot an erschlossenen Grundstücken Gründe für die Nichtdurchführung.

Aufgrund der aktuellen demographischen Entwicklung und als Ergebnis der Wohnbauflächenbilanz der Stadt Bernburg (Saale) (s. Anhang 2) läuft derzeit das Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 2 „Am Grönaer Weg“.

In den frühen 1990iger Jahren begann über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/92 die Vorbereitung und teilweise Umsetzung der Planung des Wohngebietes Am Mühlberg. Vorrangiges Ziel war die schnelle Schaffung von Wohnbauflächen, sämtliche Erschließungsanlagen sollten laut Durchführungsvertrag bis Mitte 1994 fertiggestellt sein. Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgte an einigen Stellen nicht nach den Festsetzungen des VEP. Zum Teil kann die beabsichtigte Planung heute nicht mehr nach den Festsetzungen realisiert werden. Auch dies ist ein Grund den Plan aufzuheben.

Der räumliche Geltungsbereich umfasste damals eine Größe von ca. 11,9 ha und schaffte Planungsrecht für ca. 160 Baugrundstücke und beinhaltete einen Spielplatz.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 wird die landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Ahornstraße aus dem Geltungsbereich herausgelöst. Nach der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/92 wird das heraus gelöste Grundstück wieder planungsrechtlich nach § 35 BauGB bewertet. Zusätzlich wurde die Erschließungsstraße vom Grönaer Weg zum Wohngebiet Am Mühlberg in den Geltungsbereich aufgenommen.

Das übergeordnete Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Eigenheimen.

Es werden folgende Planziele angestrebt:

- Wiederherstellung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet
- Schaffung von Baurechten zur Ermöglichung der abschließenden Siedlungsentwicklung im Westen Peißens
- Schaffen der städtebaulichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geänderten und nunmehr zeitgemäßen Entwicklungsabsichten
- Zurverfügungstellung von funktionsfähigen und erforderlichen Erschließungsanlagen

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 soll die Planung an die allgemeinen Entwicklungsabsichten der Stadt Bernburg (Saale) angepasst werden. Entgegen der zu Beginn der 90er Jahre bei der Aufstellung des Ursprungsplanes getroffenen Annahme einer großen Nachfrage nach

Wohnbaugrundstücken in den kleineren Ortschaften, soll nun die Anzahl an Baugrundstücke an den tatsächlichen Bauflächenbedarf in der Ortschaft Peißen angepasst werden. Etwa 25 Baugrundstücke werden nach Aufstellung des Bebauungsplanes zur Verfügung stehen.



Abb. 6:  
Bebauungsentwurf „Wohngebiet Am Mühlberg“

Einen eigenen Spielplatz wird es im Baugebiet nicht mehr geben. Vielmehr soll der neu errichtete Spielplatz an der Feuerwehr genutzt werden. Im Bereich des ehemaligen Spielplatzes entstehen Baugrundstücke sowie eine Aufweitung des Straßenraumes. Die bereits gepflanzten Bäume sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben oder ersetzt werden.

Der Vorhabenträger wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Erschließungsanlagen im Plangebiet nach dem „Städtebaulichen Vertrag über die Baulandbereitstellung im Zusammenhang mit der Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 87“ herstellen.

## 6. Planinhalte und Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 87 wird, anders als im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/92, als Art der baulichen Nutzung **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht der überwiegend bereits ausgeübten Nutzung.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Wegen der räumlichen Lage des Plangebiets, der bestehenden Nutzung und der vorhandenen Grundstückszuschnitte werden die ansonsten ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da potenziell störende Nutzungen in den dörflich strukturierten Bereichen von Peißen deutlich günstigere Bedingungen finden und eine Ansiedlung im Planbereich nicht in Frage kommt. Diese Nutzungen entsprechen nicht der angestrebten städtebaulichen Nutzung im Geltungsbereich.

Reglementierungen hinsichtlich des Einzelhandels werden im Plangebiet als nicht erforderlich angesehen, da ohnehin nur der Gebietsversorgung dienende Läden zulässig sind und darüber hinaus die überbaubaren Grundstücksflächen strukturprägende Flächengrößen für Einzelhandelsnutzungen gar nicht erlauben.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet wird durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO) und die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird dabei so festgesetzt, dass die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer möglichst wenig eingeschränkt wird.

Die im Planbereich vorhandenen Gebäude stammen alle aus der Zeit nach der politischen Wende und lassen den Charakter eines modernen Wohngebietes deutlich erkennen.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Im Sinne einer flächensparenden städtebaulichen Entwicklung wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl nach Baunutzungsverordnung ausgeschöpft. Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 sichert das Planungsziel, eine durchgrünte Eigenheimsiedlung als Fortsetzung der bestehenden Bebauung zu entwickeln.

### **Zahl der Vollgeschosse**

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf bis zu zwei festgesetzt.

Um die Größe der Gebäude und deren Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu begrenzen, wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Bebauung soll für eine größere Vielfalt der Gebäudetypen und flächensparendes Bauen durchaus zweigeschossig möglich sein. Eine höhere Geschosshöhe als zwei ist aufgrund der vorgesehenen Bebauung mit Eigenheimen weder erforderlich noch siedlungsstrukturell begründbar.

## **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

### **Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die offene Bauweise entspricht dem städtebaulichen Ziel der Errichtung von Eigenheimen im Geltungsbereich. In der offenen Bauweise darf die Länge von Gebäuden gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO höchstens 50 m betragen. Die Vorschriften der Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) über die Abstandflächen sind zu beachten.

Diese kleinstrukturierte Bebauung gewährleistet eine hinreichende Belichtung und Belüftung und wirkt somit positiv auf das Mikroklima.

### **Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die Baugrenzen definieren die überbaubaren Grundstücksflächen, die in der Regel so festgesetzt sind, dass sich eine Bautiefe von 15 m ergibt. Größtenteils sind die Baugrenzen an den Bestand angepasst, so dass die Bautiefen an einigen Stellen zwischen 15 und 20 m variieren.

Auch die vorderen Baugrenzen zur Straßenverkehrsfläche sind weitestgehend an den Bestand angepasst, weshalb die Abstände hier zwischen 3 und 5 m variieren.

Entlang der Ahornstraße und der Straße Am Mühlberg weisen die Baugrenzen größtenteils einen Abstand von 5,0 m zum Straßenrand auf. In allen anderen Straßenabschnitten wird der Abstand zwischen der vorderen Baugrenze und dem Straßenrand auf 3,0 m festgesetzt.

Der Abstand von 5 m vermeidet ein enges, schluchtartiges Erscheinungsbild der Erschließungsstraßen und ermöglicht die Anlage eines Stellplatzes zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Grundstücksgrenzen.

Die gewählte Bautiefe gewährleistet ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten der Bauherren.

## 6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO überdachte Stellplätze und Garagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten Baugrenzen und benachbarten Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ unzulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten Baugrenzen und benachbarten Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ unzulässig.

Es ist städtebauliche Absicht, die Vorgärten zwischen den Gebäuden und der jeweiligen Straße frei von störenden Einbauten wie Carports oder Garagen zu halten. Auch soll städtebaulich ein aufgelockert bebauter Wohngebiet erreicht werden, was zu einem harmonischen Ortsbild beiträgt.

Deshalb sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO überdachte Stellplätze und Garagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten Baugrenzen und benachbarten Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ unzulässig. Carports werden begrifflich als überdachte Stellplätze bezeichnet. Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO ist in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten Baugrenzen und benachbarten Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ unzulässig. Die Errichtung von Einfriedungen, die als Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO zu werten sind, ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 6.5 Verkehrsflächen

### **Straßenverkehrsflächen**

Die Erschließungsstraßen im Planbereich sind im Wesentlichen bereits vorhanden. Die Anbindung erfolgt im Norden über die Straße Am Mühlberg an das übergeordnete Straßennetz K 2104 (Grönaer Weg). An das örtliche Straßennetz ist das Wohngebiet über die Ahornstraße angebunden. Der Bebauungsplan setzt den Flurstücken entsprechend Straßenverkehrsflächen fest, wobei an einigen Stellen die Grundstücksgrenzen neu vermessen werden müssen.

Zur Aufwertung der inneren Erschließung soll der Gartenweg, der bisher zum Teil als Gehweg ausgebaut ist, durchgängig als Straßenverkehrsfläche ausgebaut werden.

Eine Differenzierung der Verkehrsflächen nach Verkehrsarten (Fußweg, Fahrbahn) oder eine Festsetzung von Parkplätzen oder Grünflächen erfolgt nicht, da der überwiegende Teil der Straßenverkehrsflächen bereits realisiert ist. Die Straßen sind als verkehrsberuhigter Bereich und damit Mischverkehrsfläche aller Verkehrsarten konzipiert. Einzig der außerhalb des Wohngebietes gelegene nördliche Abschnitt der Straße Am Mühlberg wird nicht als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Auf die Festsetzung eines eigenen Spielplatzes für das Baugebiet wird verzichtet. Es ist davon auszugehen, dass Kleinkinder auf den Grundstücken spielen, für ältere Kinder steht der neu gebaute Spielplatz an der Feuerwehr zur Verfügung, ohne dass verkehrsreiche Straßen überquert werden müssen. Der ehemalige Spielplatz soll nun größtenteils als Baugrundstück genutzt werden. Die Aufweitung der Straße soll an dieser zentral gelegenen Stelle einen gestalterischen Akzent setzen. Er soll außerdem Raum für Stellplätze und Baumstandorte bieten.

Auch entgegen des Ursprungsplanes wird der Platz am Finkenweg entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Verkehrsfläche festgesetzt.

### **Fußgänger und Radfahrer**

Die festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Gehweg“ sind größtenteils vorhanden.

Im Norden des Plangebiets zwischen Gartenweg und Finkenweg sowie südlich des Fasanenwegs sollen sich Trampelpfade entwickeln dürfen, dafür ist kein Wegebau erforderlich. Für diesen Zweck wird zwischen Gartenweg und Finkenweg in der Breite des Flurstücks und südlich des Fasanenwegs in einer Breite von 2 m ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Innerhalb von verkehrsberuhigten Bereichen gilt gemäß der StVO, dass Fußgänger die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen dürfen. In den Verkehrsflächen ist die Anlage von Gehwegen nicht erforderlich und soll nicht erfolgen, lediglich an der Ahornstraße existiert bereits ein Gehweg.

Der Radverkehr soll in allen Straßen im Geltungsbereich auf der Fahrbahn geführt werden.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Wohngebiet ist über die verkehrenden Buslinien 119 und 125 an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. In etwa 500 m Entfernung befindet sich an der Peißener Hauptstraße die Haltestelle „Oberpeißen“.

## **6.6 Versorgungsanlagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung**

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen können nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichs ist durch die bereits vorhandene Infrastruktur möglich.

### **Elektrizität**

Die Versorgung des Wohngebiets mit Elektroenergie erfolgt durch die Stadtwerke Bernburg GmbH. Am Finkenweg wird eine Fläche für die Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

### **Schmutzwasser**

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das Schmutzwasserortsnetz des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“, über das das Schmutzwasser zur Kläranlage Bernburg geführt wird.

### **Niederschlagswasser**

Entsprechend dem § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist der Grundstückseigentümer für die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung verantwortlich. Niederschlagswasser ist

gemäß § 150 Abs. 4 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) weitestgehend vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder direkt in ein Gewässer einzuleiten.

Nach Aussage eines Baugrundgutachtens ist die Versickerung von Niederschlagswasser aus geotechnischer Sicht ungünstig. Deshalb erfolgt eine schadlose Ableitung über die örtliche Regenwasserkanalisation.

### **Trinkwasser**

Die Versorgung des Geltungsbereichs mit Trinkwasser erfolgt über die Trinkwasserleitung DN 100, die im Norden des Bebauungsplangebietes verläuft. An diese sind die Versorgungsleitungen für die einzelnen Grundstücke angeschlossen.

### **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. Der Grundbedarf an Löschwasser erfolgt über das Trinkwassernetz des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“. Die Stadt Bernburg (Saale) hat mit Datum vom 2. April 2004 eine diesbezügliche Vereinbarung mit dem Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“ getroffen.

Die Bemessungsgrundlage für den Grundschutz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblattes).

Für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis zu 0,6 beträgt der Grundbedarf an Löschwasser nach der Tabelle des Arbeitsblattes 48 m<sup>3</sup> je Stunde. Dieser Grundbedarf setzt eine kleine Gefahr der Brandausbreitung voraus, d.h. feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen. Bei der Ermittlung des Grundbedarfs an Löschwasser wird für das Plangebiet eine kleine Gefahr der Brandausbreitung angenommen, da Wohngebäude in der Regel mit harten Bedachungen und feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen neu errichtet werden.

Durch die Stadt Bernburg (Saale) sind für die Versorgung der Allgemeinen Wohngebiete mit Löschwasser gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405, 48 m<sup>3</sup> je Stunde über 2 Stunden bereitzustellen.

Die Löschwasserversorgung wird über die vorhandenen Hydranten in der Trinkwasserleitung im Wohngebiet sichergestellt. Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst. Im Wohngebiet sind ausreichend Hydranten vorhanden, um die Löschwasserversorgung sicher zu stellen.

### **Gas**

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Bernburg GmbH.

### **Telekommunikation**

Im Geltungsbereich sind Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorhanden.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über die turnusmäßige Abfuhr der Restabfälle an den Grundstücken durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises.

## 6.7 Grünordnung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/92 setzte entlang der nördlichen, südlichen und westlichen Gebietsränder Grünstreifen zur Eingrünung fest. Realisiert wurden die Grünflächen auf den privaten Grundstücken nur teilweise. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen war die Anpflanzung von Bäumen und Verkehrsgrün festgesetzt. Die festgesetzten Anpflanzungen wurden teilweise umgesetzt, oft wurden die Baumstandorte an anderer Stelle als geplant angelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 87 setzt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Biotopverbund im Norden des Geltungsbereiches bis zur Straße Am Mühlberg fest. An dieser Stelle soll sich ein Verbindungsweg entwickeln, wofür ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt wird. Außerdem werden mehrere private Grünflächen festgesetzt.

### Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die privaten Grünflächen werden teilweise mit der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern überlagert. Dabei erfolgt die Abgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern so, dass genügend Abstand zu den vorhandenen Leitungen eingehalten wird.

Gemäß Festsetzung ist eine mindestens dreireihige Hecke aus Gehölzarten der an diesem Standort potentiellen natürlichen Vegetation mit einem Abstand in der Reihe von 1,0 m und von Reihe zu Reihe von 1,5 m zu pflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind drei Bäume als Hochstämme an Standorten von Sträuchern zu pflanzen

Auf die Festsetzung von Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken wird verzichtet. Auf insgesamt vier verfügbaren Flächen im Plangebiet sollen Baum-Strauch-Hecken eine dauerhaft wirksame Abgrenzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen schaffen.

Um den dörflichen Charakter zu prägen sollen parallel zur Straße zum Grönaer Weg Obstbäume gepflanzt werden. Hier sind alte Sorten zu verwenden.

Die Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sehen jeweils eine drei- bis maximal sechsstufige Baum-Strauch-Hecke aus Gehölzen (s. Auswahlliste) vor, eine Gruppierung und Gliederung kann durch den Wechsel von unbepflanzten mit niedrig bzw. höher bewachsenen Abschnitten erfolgen, um so den Ortsrand optisch zu beleben. Die Bäume sind in der Mitte der Hecke mit einem Abstand von maximal 10,0 m zueinander zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher in der Reihe beträgt 1,0 m. Die Sträucher sind im Verband von je drei Stück einer Art zu pflanzen. Bei der Auswahl der Gehölze wurde darauf geachtet, dass im Wohngebiet keine giftigen Arten empfohlen werden. Um die angestrebte Einbindung in den Landschaftsraum möglichst bald zu erreichen und die Attraktivität des Baugebiets zu erhöhen, soll die Bepflanzung möglichst zeitnah erfolgen. Voraussetzung dafür ist die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf diesen Teilflächen.

### Auswahlliste für Bäume und Sträucher:

#### Bäume (3xv, StU 18/20 cm):

Hainbuche	- Carpinus betulus
Rotbuche	- Fagus silvatica
Traubeneiche	- Quercus petraea
Winterlinde	- Tilia cordata

#### Sträucher (Str oB 2 Tr h 40-70):

Hasel	- Corylus avellana
Kornelkirsche	- Cornus mas
Zweigriffliher Weißdorn	- Crataegus laevigata
Eingriffliher Weißdorn	- Crataegus monogyna
Forsythie	- Forsythia intermedia
Schlehe	- Prunus spinosa
Hundsrose	- Rosa canina

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist spätestens in der auf die Fertigstellung der herzustellenden Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Nach Abschluss der Fertigstellungspflege gemäß Abschnitts 7 der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“<sup>2</sup> für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern hat sich eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“<sup>2</sup> anzuschließen.

### **Bindungen für Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume mit Erhaltungsgebot sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode und gleichartig nach Möglichkeit an gleicher Stelle durch jeweils mindestens einen Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu ersetzen.

Mehrere im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Bäume prägen die Straßenräume sowie den ländlichen Charakter des Wohngebietes und sollen deshalb erhalten werden. Sie sind außerdem ein wichtiger Bestandteil für den Naturhaushalt sowie für das Landschaftsbild. Die im Wohngebiet festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen.

## **6.8 Flächen für die Landwirtschaft**

Der Bebauungsplan Nr. 87 überplant den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/92, wobei mit der Neuaufstellung weniger Wohnbauflächen festgesetzt werden als noch im Ursprungsplan. Im Nordwesten des Geltungsbereichs werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, die im Ursprungsplan noch als Reines Wohngebiet festgesetzt waren.

Ebenso ist entlang der Straße zum Grönaer Weg eine landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Diese landwirtschaftliche Fläche liegt auf dem Flurstück, auf dem die Straße sowie eine private Grünfläche liegen, und gehört dem Investor. Gemäß dem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor ist die Verkehrsfläche eine Tauschfläche und geht anschließend in das Eigentum der Stadt Bernburg (Saale) über.

Pflanzbindungen können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ausdrücklich nicht für landwirtschaftlich genutzte Flächen festgesetzt werden. Die geplante Baum-Strauch-Hecke am Rand der Fläche für die Landwirtschaft wird deshalb als private Grünfläche festgesetzt, um so einen Übergang zur Feldflur zu erhalten.

Des Weiteren soll sich auf einem Teil des Flurstücks 348/2 der Flur 2 der Gemarkung Peißen ein Trampelpfad entwickeln, der den Gartenweg mit der Straße Am Mühlberg verbindet und als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist.

## **6.9 Geh- und Leitungsrechte**

Im Wohngebiet verläuft eine Vielzahl von Leitungen verschiedener Versorgungsträger parallel zueinander. In der Regel werden die Leitungen der Versorgungsträger in öffentlichen Straßen und Wegen verlegt, eine Sicherung von Leitungsrechten ist dann nicht erforderlich. Die Festsetzungen von Leitungsrechten für Versorgungsleitungen sind im Bebauungsplan dann notwendig, wenn sie nicht unter öffentlichen Flächen, sondern durch Privatgrundstücke verlaufen (OVG Rheinland-Pfalz, 01.08.1984 - 10 C 30/83). Südlich des Fasanenweges sowie nordöstlich des Amselrings verlaufen Leitungen über Privatgrundstücke, weshalb für diese Leitungen ein Leitungsrecht festgesetzt wird, auch wenn die Grundstücke bereits bebaut sind. Die auf privaten Grünflächen liegenden Leitungsrechte werden nicht festgesetzt. Hier werden Umgrenzungen für Flächen zum An-

<sup>2</sup> Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin zu beziehen

pflanzen von Bäumen und Sträuchern so festgesetzt, dass genügend Abstand zu den bestehenden Leitungen besteht.

Die im Bereich des ehemaligen Spielplatzes liegenden Leitungen erhalten kein Leitungsrecht, da diese im Zuge der Grundstücksneuaufteilung umverlegt werden.

Grundsätzlich dürfen auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen keine Gebäude errichtet sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Südlich des Fasanenweges verlaufen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zwei Regenwasserkanäle DN 300, die mit einem Leitungsrecht von jeweils 6,0 m zugunsten des **Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“** festgesetzt wurden.

Nordöstlich des Amselrings verlaufen Leitungen zugunsten des **Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“** (Schmutzwasserdruckleitung, Regenwasserkanal DN 300, Schmutzwasserkanal DN 200 und Trinkwasserleitung) für die jeweils ein Leitungsrecht von 6,0 m festgesetzt wird, sowie Leitungen der **Stadtwerke Bernburg GmbH** (Gasniederdruckleitung DN 100 und Niederspannungskabel) mit Leitungsrechten zwischen 2,0 m und 2,5m. Außerdem befindet sich in diesem Bereich auch ein Telekommunikationskabel der **Telekom Deutschland GmbH**. Die Telekommunikationsleitung erhält ein Leitungsrecht mit einer Gesamtbreite von 2,0 m.

Südöstlich des Fasanenweges und auf einem Teilstück des Flurstückes 348/2 der Flur 2 der Gemarkung Peißen mit Anbindung an den Garten- und den nördlichen Finkenweg wird jeweils ein Gehrecht mit einer Breite von 2 m zugunsten der **Allgemeinheit** festgesetzt. Zwischen dem Gartenweg und dem nördlichen Finkenweg soll sich ebenso ein Trampelpfad entwickeln wie auch südöstlich des Fasanenweges, der eine Verbindung zum Purzelberg schaffen soll. Wegebau ist an beiden Stellen nicht erforderlich.

## 6.10 Immissionsschutz

Bebauungspläne sind raumbedeutsame Planungen im Sinne des § 3 Nr. 6 ROG und haben gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG soweit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

### Lärm

Aus Sicht des Schallschutzes werden im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens die Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005<sup>3</sup> Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) zu Grunde gelegt. Diese stellen im Städtebau erwünschte Zielwerte dar und betragen für Allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Die Tagzeit wird auf den Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und die Nachtzeit auf den Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr festgelegt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann.

Im Geltungsbereich sind Verkehrsschallemissionen der K 2104 zu berücksichtigen, Vorbelastungen durch Gewerbelärm können von dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet ausgehen. Der Lärmschutz an öffentlichen Straßen ist in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) geregelt. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung handelt es sich bei den Anforderungen der 16. BImSchV um Mindestanforderungen zum Schutz vor „schädlichen Umwelteinwirkungen“, bei deren Nichteinhaltung Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Im Hinblick auf die rechtliche Bedeutung der 16. BImSchV ist zu empfehlen, Verkehrslärberechnungen nach den Immissionsgrenzwerten

<sup>3</sup> Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin zu beziehen

(IGW) der Verkehrslärmschutzverordnung vorzunehmen. Die Immissionsgrenzwerte liegen für Allgemeine Wohngebiete (WA) tags bei 59 dB(A) und nachts bei 49 dB(A) und damit über den Orientierungswerten der DIN 18005.

Mit Hilfe der von der städtebaulichen Lärmfibel zur Verfügung gestellten Online-Lärmberechnung (s. Anhang 1) wurde die Geräuschbelastung des Straßenverkehrslärms der K 2104 ermittelt. Die Schallimmission (d. h. das Einwirken von Schall auf einen Punkt) wird durch den Mittelungspegel (Lm) gekennzeichnet. Er ergibt sich aus dem Abstand zwischen Immissions- und Emissionsort, der mittleren Höhe des Schallstrahls über dem Boden, von Reflexionen und Abschirmungen.

Die Verkehrsbelastung der K 2104 liegt in Form der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung L 50 Umfahrung Großtagesbruch südlich Bernburg (Saale) (2012) vor. Bei der Berechnung wurden die Verkehrszahlen der Prognose 2025 zu Grunde gelegt. Die prognostizierte Verkehrsbelastung für diesen Abschnitt der K 2104 liegt bei 5800 Kfz pro Tag.

Weitere für die Berechnung des Mittelungspegels notwendige Größen sind:

- Straßenoberfläche: Asphaltbeton
- zulässige Höchstgeschwindigkeit: 50 km/h (für Pkw/Lkw)
- keine Steigungen/Gefälle (0%)
- keine Mehrfachreflexion

Die Entfernung zur Mitte der Fahrbahn wurde mit 160 m angegeben, damit werden die nördlich gelegenen Grundstücke des Wohngebietes erreicht.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse der Verkehrslärmberechnung als Mittelungspegel Tag (Lm,T) und Nacht (Lm,N) im Vergleich zu den Immissionsgrenzwerten (IGW) der 16. BImSchV und den schalltechnischen Orientierungswerten (OW) der DIN 18005 jeweils tags und nachts sowie den entsprechenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La,res,) (aufgerundeter Beurteilungspegel zzgl. 3 dB(A)) und den sich daraus ergebenden Lärmpegelbereich (LPB) sowie das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) für die Außenfassaden von Wohnräumen.

Ist der Mittelungspegel (1) bekannt, so ergibt sich daraus der Beurteilungspegel (maßgeblicher Außenlärmpegel) (4) indem man gemäß DIN 4109<sup>4</sup> (Schallschutz im Hochbau) zu dem rechnerisch ermitteltem Mittelungspegel 3 dB(A) addiert, die als Korrekturwert der Schalldämmung von Straßengeräuschen anzusehen sind. Daraus lässt sich gemäß DIN 4109 der Lärmpegelbereich (5) ableiten sowie das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (6) für die Außenfassaden von Wohnräumen.

1		2		3		4	5	6
berechneter Mittelungspegel in dB(A) Lm,T    Lm,N		16. BImSchV in dB(A)  IGW		DIN 18005 in dB(A)  OW		Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109		
						maßgeblicher Außenlärmpegel La,res, in dB(A)	Lärmpegelbereich LPB	Schalldämm-Maß erf. R'w,res in dB
Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht			
<b>51,3</b>	<b>40,3</b>	59	49	55	45	55	I	30

Tab. 1: Ergebnisse der Verkehrslärmberechnungen bei einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h

Nach Berechnungen der Online-Lärmberechnung der städtebaulichen Lärmfibel liegt der berechnete Mittelungspegel (1) tags bei 51,3 dB(A) und nachts bei 40,3 dB(A) und somit unter den Im-

<sup>4</sup> Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin zu beziehen

missionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) (2) und der Orientierungswerte der DIN 18005 (3).

Das Ergebnis ergibt gemäß DIN 4109 den Lärmpegelbereich I mit einem erforderlichen resultierendem Schalldämm-Maß für Außenbauteile von Wohnungen von 30 dB. Dieses Schalldämm-Maß wird i. d. R. (auch wegen der Bestimmungen zur Energieeinsparung) durch herkömmliche Außenwandkonstruktionen eingehalten. Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm sind somit nicht erforderlich.

Immissionen aus Gewerbelärm wären grundsätzlich durch das nördlich gelegene Gewerbegebiet zu berücksichtigen. Die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/92 und die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 87 werden keine Veränderungen des Lärms nach sich ziehen. Auch der Abstand zwischen Wohn- und Gewerbegebiet bleibt unverändert. Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm sind im Bebauungsplan deshalb nicht erforderlich.

## 7. Kennzeichnungen

### Altlasten

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

Auch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB die Auswirkungen auf den Boden zu berücksichtigen. Danach darf aus der Nutzung des Bodens keine Gefahr für die Nutzer entstehen (sog. bauleitplanerisches Vorsorgeprinzip).

Für den Geltungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Südlich des Geltungsbereiches liegt die ehemalige Deponie Peißen/Oberdorf. Die Fläche ist abgedeckt, eingezäunt und bepflanzt. Der Salzlandkreis führt die Fläche seit 2010 als Altablagerung.

## 8. Hinweise

### Kampfmittel

An der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches ist nach den Erkenntnissen der Belastungskarte 2018 eine kampfmittelbelastete Fläche ausgewiesen. Vor Beginn von erdeingreifenden Maßnahmen müssen deshalb Unterlagen zur weiteren Prüfung an das Technische Polizeiamt übergeben werden. Diese sind in dreifacher Ausfertigung beim Salzlandkreis einzureichen. Insbesondere sind Angaben zur Tiefe der erdeingreifenden Maßnahmen und der zu verdichtenden Flächen anzugeben.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen können.

Generell können Kampfmittel niemals ganz ausgeschlossen werden. Daher gelten auch für die unbelasteten Flächen grundsätzlich die Vorschriften der KampfM-GAVO, insbesondere die Melde- und Sicherungspflichten. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt zu informieren.

## **Archäologische Denkmale**

In der Gemarkung Peißen gibt es reichhaltig ur- und frühgeschichtliche Fundplätze als Zeugen vergangener Siedlungsformen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil eines archäologischen Kulturdenkmals. Es handelt sich um einen neolithischen Siedlungs- und Bestattungsplatz. Erdarbeiten dürfen gemäß §14 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) nur mit Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden.

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde) sind, hat diese nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Salzlandkreises anzuzeigen.

## **Geologie**

Laut vorliegenden Baugrundgutachten sind die geologisch-hydrogeologischen Standortbedingungen für eine Versickerung des Niederschlagwassers ungünstig. Die Ableitung soll deshalb über die örtliche Regenwasserkanalisation erfolgen.

Die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen stellen für die geologische Landesaufnahme wertvolle Informationen dar. Sie sind entsprechend des Lagerstättengesetzes dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt zur Verfügung zu stellen.

# **9. Umweltbericht**

## **9.1 Einleitung**

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zusammenzufassen, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes wird. Der vorliegende Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 in Verbindung mit Anlage 1 entspricht den aktuellen Vorgaben der BauGB-Novelle von 2017.

### **9.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Im Jahr 1992 hat die damalige Gemeinde Peißen den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/92 „Wohngebiet Am Mühlberg“ aufgestellt. Der Plan umfasste eine Gesamtfläche von 11,9 ha und ging damit weit über die für die Eigenentwicklung von Peißen notwendige Bauflächenreserve hinaus. Ein Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde umgesetzt, teilweise wurden die Festsetzungen nicht eingehalten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Wohngebiet Am Mühlberg in Peißen“ und der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/92 soll die Gesamtplanung verkleinert und zu einem sinnvollen Abschluss gebracht werden.

Dazu zählen eine Ergänzung des Erschließungssystems und die Ausbildung eines dauerhaft wirksamen Ortsrandes des Baugebiets.

### **9.1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

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

Für die Umweltprüfung werden die Bestandsaufnahmen und Bewertungen des Landschaftsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg verwendet, hieraus ergibt sich der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

## Ziele der Fachgesetze

### Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH)

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

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

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

In ca. 2.000 m Entfernung befindet sich aber die südliche Teilfläche des FFH-Gebiets „Auenwälder bei Plötzkau“. Für die gemeldeten FFH-Gebiete besteht ein Verschlechterungsverbot, jedoch kein Veränderungsverbot. Verboten sind – gemessen an den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes – erhebliche Beeinträchtigungen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes in dem genannten FFH-Gebiet nicht zu erwarten (s. Kap. 9.3).

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

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

Die Prüfung ergab, dass kein Schutzgebiet betroffen ist. Allerdings liegt südlich des Geltungsbereiches, in unmittelbarer Nachbarschaft, der Niederungsbereich des Angergrabens, der laut Landschaftsplan als Geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen werden soll.

### Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

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

Der § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes schreibt vor, dass bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen sind, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies wurde in der Planung berücksichtigt, indem ehemals ausgewiesene Bauflächen zurück genommen werden.

### Wasserhaushaltsgesetz (WHG)/ Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)

Für die vorliegende Bebauungsplanung ist in erster Linie das mögliche Vorhandensein eines Wasserschutzgebietes (§ 48 WG LSA) oder eines Überschwemmungsgebietes (§ 96 WG LSA) von Bedeutung. Das Planungsgebiet ist jedoch weder Teil eines Wasserschutzgebietes noch eines Überschwemmungsgebietes.

## **Ziele der Fachpläne**

### Landesentwicklungsplan

Die städtebauliche Entwicklung Peißens ist auf die Eigenentwicklung der Gemeinde auszurichten. Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legenden Entwicklung der Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse ergibt.

### Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, zu der die Stadt Bernburg (Saale) gehört, hat mit Beschluss der Regionalversammlung am 02.06.2016 den 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 gemäß § 3 ROG die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung und sind als solche zu berücksichtigen.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Der 1. Entwurf stuft die Stadt Bernburg (Saale) als Mittelzentrum ein, Peißen besitzt keine zentralörtliche Funktion. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 „Wohngebiet Am Mühlberg“ ist frei von Darstellungen im Regionalen Entwicklungsplan.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Peißen wurde am 11.05.2001 durch das Regierungspräsidium Dessau genehmigt und stellt den Geltungsbereich nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche (W) dar. Der Bebauungsplan ist entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### Vorhaben- und Erschließungsplan

Zu Beginn der 90iger Jahre des letzten Jahrhunderts wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/92 „Peißen Am Mühlberg“ erarbeitet. Aktuelle Entwicklungen machen eine Aufhebung des Planes erforderlich, gleichzeitig ist die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 87 mit etwas verändertem Geltungsbereich beabsichtigt. Mit Inkrafttreten des (neuen) Bebauungsplanes Nr. 87 treten alle bisherigen Festsetzungen des (alten) Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/92 mit dem Kennwort: „Peißen Am Mühlberg“ außer Kraft.

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/92 wurde im Jahr 2004 eine 1. Änderung erarbeitet. Darüber hinaus wurde im Jahr 2009 eine 2. Änderung begonnen, die nicht zur Rechtskraft geführt wurde. Die nun erfolgte Planung berücksichtigt die damals beabsichtigten Änderungen, so dass eine Fertigstellung dieser 2. Änderung nicht mehr notwendig ist. Aus diesem Grund wurde dieses Verfahren eingestellt und die 1. Änderung aufgehoben.

### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg aus dem Jahr 2007 sieht die Ausweisung an Wohnbauflächen in der Ortslage Peißen für ausreichend an. Er empfiehlt eine Freihaltung von Bebauung nördlich des Angergrabens, da es sich hier um einen Auenbereich handelt. Dieser Niederungsbereich des Angergrabens wird als Geschützter Landschaftsbestandteil vorgeschlagen. Südwestlich des Geltungsbereichs ist ein Kaltluftentstehungsgebiet dargestellt.

Ziele mit Relevanz für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg nicht enthalten (WEGA Interplan, 2007).

### **9.1.3 Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

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

Immissionen entstehen während der Anlage von Gebäuden durch Baulärm sowie durch Anfahrten der Fahrzeuge. Diese Einflüsse sind jedoch als temporär einzustufen und bedürfen demnach keiner gesonderten Festsetzung in dem vorliegenden Bebauungsplan.

Nach Beendigung der Bauphase entstehen durch die beabsichtigte Planung keine weiteren Immissionen. Da aus der vorliegenden Planung kein erhebliches immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential resultiert, sieht der Bebauungsplan keine besonderen auf die Belange des Immissionsschutzes ausgerichteten Festsetzungen vor.

Großflächige Flächenneuversiegelungen werden mit den Festsetzungen nicht vorbereitet, es wird nicht zu einer Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht sowie zu einer Erhöhung der Temperatur innerhalb des Wohngebietes kommen.

### **9.1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung Umgang mit Abfällen und Abwässern**

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

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das Schmutzwasserortsnetz des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“, über das das Schmutzwasser zur Kläranlage Bernburg geführt wird.

Entsprechend dem § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist der Grundstückseigentümer für die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung verantwortlich. Niederschlagswasser ist gemäß § 150 Abs. 4 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) weitestgehend vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder direkt in ein Gewässer einzuleiten.

Nach Aussage eines Baugrundgutachtens ist die Versickerung von Niederschlagswasser aus geotechnischer Sicht ungünstig. Deshalb erfolgt eine schadlose Ableitung über die örtliche Regenwasserkanalisation.

### **9.1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen**

Bei Umsetzung der Planung sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

### **9.1.6 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

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

### **9.1.7 Auswirkungen auf das Klima**

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

Da das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil bebaut ist und durch den vorliegenden Bebauungsplan Flächenversiegelung zurückgenommen wird ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Klima hat. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht erkennbar.

### **9.1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

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

## **9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen sind zum einen jene Auswirkungen zu betrachten, die sich aus der Veränderung des derzeitigen Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergeben, zum anderen sollen die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz-, mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden Auswirkungen der Vorhaben dargestellt werden (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB).

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ist der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (WEGA Interplan, 2007). In der vorliegenden Umweltprüfung wird der Ist-Zustand der Umwelt bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter entsprechend § 6 (3) Nr. 4 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in dem Umfang dargestellt, soweit es zur Feststellung und Bewertung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Planvorhabens erforderlich ist.

Die zur Bewertung der Leistungsfähigkeit angewandten Verfahren sind dort enthalten. Darüber hinausgehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, das Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter wird dementsprechend eine funktionsbezogene Bewertung ihrer Bedeutung vorgenommen. Die Wirkanalyse erfolgt verbal-argumentativ.

Neben den Aussagen zu bestehenden Vorbelastungen fließen in die Bewertungen auch Wertungen zum Entwicklungspotenzial ein. Es werden daraus Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen abgeleitet.

Der vorliegende Bebauungsplan liegt fast vollständig im räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Gemäß § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich ... nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. In diesem Sinne ist im

Rahmen der Eingriffsregelung der durch die Planung erreichte Biotopwert nicht dem tatsächlich vorhandenen Ausgangswert, sondern dem rechtlichen Bestand gegenüber zu stellen.

### 9.2.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Wohngebiet „Am Mühlberg“ in Peißen und hat eine Fläche von ca. 11,9 ha. Es wird begrenzt durch die angrenzende Wohnbebauung des Ortskernes, des Niederungsbereichs des Angergrabens und landwirtschaftlichen Flächen.

Aktuell werden die meisten Flächen bereits durch Wohnbebauung genutzt. Eine ca. 2 ha große Fläche des Gebietes wird landwirtschaftlich genutzt, wobei diese Fläche im Ursprungsplan Nr. 1/92 als Wohngebiet festgesetzt war.

### 9.2.2 Schutzgut Fläche

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

Die vorliegende Planung überplant größtenteils bereits bebaute Flächen. Zudem werden zusätzliche Grünflächen geschaffen und ehemals geplante überbaubare Fläche zurückgenommen. Somit berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 87 den Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

### 9.2.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

#### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Die bereits bebauten Bereiche haben eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die als „Hausgärten“ genutzten Flächen besitzen eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut. Unter Schutz stehende oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten sind für den Geltungsbereich nicht bekannt. Hervorzuheben ist der unmittelbar südlich angrenzende „Angergraben“ mit großer Bedeutung für das Schutzgut und den Biotopverbund.

#### Entwicklungsprognose

Die Durchführung von Bauvorhaben führt zum Verlust von Lebensräumen durch Zerstörung (z.B. Versiegelung von Flächen). Dennoch wird sich ein Lebensraum entwickeln, indem neue „Hausgärten“ angelegt und Heckenpflanzungen vorgenommen werden.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erhalt von Gehölzen und damit Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes
- Entwicklung von standorttypischen Gehölzstrukturen zur Förderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts
- Neuschaffung von Lebensräumen durch Anlage von Hausgärten

**Die Auswirkungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften werden als nicht erheblich bewertet, da planungsrechtlich bisher ein höherer Versiegelungsgrad zulässig war. Durch die Zurücknahme von ehemals ausgewiesenen Bauflächen wird zukünftig weniger Fläche versiegelt.**

## 9.2.4 Schutzgut Boden

Der Boden erfüllt im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) verschiedene Bodenfunktionen, die in drei Hauptgruppen unterteilt werden:

1. natürliche Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, Schutz des Grundwassers),
2. Nutzungsfunktion (Rohstofflagerstätte, Standort für Land- und Forstwirtschaft und Fläche für Siedlung und Erholung) und
3. als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

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

### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Der Landschaftsplan weist für das Umfeld von Peißen Tschernosem (Schwarzerde) aus, für die Landwirtschaft besonders wertvoller Boden (WEGA Interplan, 2007).

Der Versiegelungsgrad des Baugebietes liegt aufgrund der Festsetzungen des Ursprungsplanes bei etwa 40%. Die ökologischen Bodenfunktionen (z. B. Regelung Wasserkreislauf, Schadstofffilter) sind aufgrund der Versiegelung auf diesen Flächen verloren.

Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist Tschernosem (Schwarzerde) von sehr hoher Wertigkeit vorzufinden.

Altlastverdachtsflächen sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

### Entwicklungsprognose

In den festgesetzten Baugebieten kommt es zur Erhöhung des Versiegelungsgrades, und somit zur Verringerung der ökologischen Wertigkeit des Schutzgutes und weiteren Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Auch bei einer lückigen Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass die natürliche Bodenfunktion zum Teil (z. B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere) zerstört ist.

Die Zurücknahme von Bauflächen trägt jedoch zur Erhaltung der Bodenfunktionen bei, so dass die Beeinträchtigungen vertretbar sind.

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Abschieben des Oberbodens -so vorhanden- auf Bauflächen; Behandlung gemäß DIN 18915<sup>5</sup> (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten); Verwendung des Bodens im Plangebiet; getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden für den Erhalt bzw. die Herstellung des standortgerechten Bodengefüges
- Optimierung/ Einschränkung des Flächenbedarfs an Lagerflächen während der Bauzeit zur Vermeidung/ Minimierung von zusätzlichen Eingriffen in den Bodenhaushalt
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (geringer Versiegelungsgrad durch Einhaltung der GRZ)

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erheblich, da eine Überbauung planungsrechtlich bereits zulässig ist. Positiv zu bewerten ist die Zurücknahme von Bauflächen.**

<sup>5</sup> Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin zu beziehen

## 9.2.5 Schutzgut Wasser

### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Gemäß Baugrundgutachten zu einem Bauvorhaben Einfamilienhaus in Peißen wurde ca. 3 m unter Gelände Staunässebildung innerhalb des gut wasserdurchlässigen Schmelzwassersandes auf der Oberfläche des gering wasserdurchlässigen Tonstein angetroffen. Witterungsbedingt kann sich auch in geringen Tiefen Staunässe ausbilden (Ingenieurbüro für Umwelt und Hydrogeologie GmbH).

Da bereits teilweise eine Versiegelung vorhanden ist, sind vorrangig die unversiegelten Flächen für die Grundwasserneubildung von Bedeutung.

### Entwicklungsprognose

Eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung ist bereits ohne die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

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

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Optimierung/Einschränkung des Flächenbedarfs an Lagerflächen während der Bauzeit zur Vermeidung/Minimierung von zusätzlichen Eingriffen in den Wasserhaushalt

**Aufgrund der Vorbelastung der Flächen durch planungsrechtlich zulässige Versiegelung werden die Auswirkungen als nicht erheblich bewertet.**

## 9.2.6 Schutzgut Klima / Luft

### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage dem Übergangsbereich zwischen Siedlungsraum und offener Landschaft zuzuordnen.

Für die Kaltluftproduktion sind die südwestlich angrenzenden Niederungsflächen des Angergrabens von großer Bedeutung (WEGA Interplan, 2007).

### Entwicklungsprognose

Der Erhöhung der Temperaturspeicherwirkung durch die zulässige Bodenversiegelung und die Bebauung steht eine Erhöhung der lokalen Luftfeuchte und eine Differenzierung des Mikroklimas durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen und grünordnenden Maßnahmen gegenüber.

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Entwicklung von bodenständigen und standorttypischen Gehölzflächen zur Verbesserung des Mikroklimas
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas durch große Baukörper

**Bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft als nicht erheblich einzuschätzen.**

## 9.2.7 Schutzgut Landschaftsbild

### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Der Geltungsbereich liegt am Übergang der Siedlung in die unbebaute Landschaft. Die Baugrundstücke grenzen teilweise übergangslos an den Landschaftsraum, bzw. an die Ackerfläche an. Der vorliegende Bebauungsplan schafft durch Festsetzung eines Pflanzgebots und den darauf festge-

setzten Baum- und Gehölzpflanzungen mittelfristig eine wirksame Abgrenzung zur zentral liegenden landwirtschaftlichen Fläche. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut sind positiv.

#### Entwicklungsprognose

Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da gar keine Erweiterung des Wohngebietes vorgesehen ist. Es werden im Gegenteil Festsetzungen zur Aufwertung des Landschaftsbildes getroffen.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- landschaftliche Einbindung durch standorttypische Gehölzpflanzungen als strukturbereichernde Elemente in den Randbereichen der landwirtschaftlichen Flächen,
- Verhinderung von dominant wirkenden Gebäuden am Ortsrand

**Aufgrund des bestehenden Wohngebietes sind die Auswirkungen als unbedeutend zu werten.**

### **9.2.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

#### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Zur Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen fordert die DIN 5034-1<sup>6</sup> „Tageslicht in Innenräumen“ als wohnhygienische Mindestanforderung eine einstündige Besonnungsdauer am 17. Januar. Bei Einhaltung der festgesetzten Baugrenzen und der Abstände nach Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt wird davon ausgegangen, dass diese Mindestanforderung erfüllt wird.

Der Planbereich liegt ca. 200 m abseits der nördlich gelegenen Hauptverkehrsstraße und des Gewerbegebietes, so dass gesundheitsschädliche Lärmbelastungen auszuschließen sind.

Bei Einhaltung gesunder Wohnbedingungen hat das Wohngebiet auch eine hohe Erholungsfunktion für die Anwohner.

#### Entwicklungsprognose

Positive Auswirkungen hat die Neuaufstellung des Planes, u.a. durch die Festsetzungen von öffentlichen und privaten Grünflächen, die die Wohn- und Lebensqualität der Bewohner erhöhen.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Maßnahmen zur Verbesserung der landschaftsästhetischen Qualität des Wohngebietes durch Pflanzgebot

**Es bestehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.**

### **9.2.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

#### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil eines archäologischen Kulturdenkmals. Es handelt sich um einen neolithischen Siedlungs- und Bestattungsplatz. Erdarbeiten dürfen gemäß § 14 DenkmSchG LSA nur mit Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden. Die vorhandenen Sachgüter (z.B. Kabel- und Leitungsbestand) sind zu erhalten.

#### Entwicklungsprognose

Bei Bauvorhaben sind die vorhandenen Leitungen und Kabel zu berücksichtigen und die Bebauung anzupassen. Die Untere Denkmalschutzbehörde soll hinzugezogen werden.

Negative Auswirkungen werden somit verhindert.

<sup>6</sup> Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin zu beziehen

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Schutz der vorhandenen Sachgüter bei Neubauvorhaben
- Aufnahme von historischen Funden bei Neubauvorhaben

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

## **9.2.10 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen**

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

### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung sind Versiegelungen vorhanden, der Geltungsbereich bietet geringwertige Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Das Landschaftsbild und der Erholungswert besitzen hohe Attraktivität für die Anwohner (Schutzgut Mensch). Es sind keine bedeutungsvollen Wechselwirkungen vorhanden.

### Entwicklungsprognose

Durch den Bau von Eigenheimen kommt es zu Flächeninanspruchnahme, die in enger Wechselbeziehung mit anderen Schutzgütern (z.B. Boden, Grundwasser, Flora und Fauna) steht. Positiv zu werten sind die großflächige Herausnahme von Bauflächen sowie die Anlage von privaten und öffentlichen Grünflächen.

## **9.2.11 Gesamtbewertung**

Bezogen auf die **tatsächlich** vorhandene Situation innerhalb des Wohngebiets ist mit wesentlichen Veränderungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter nicht zu rechnen.

Auf die derzeitige **planungsrechtliche** Situation bewirken der vorliegende Bebauungsplan Nr. 87 und die parallel durchgeführte Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/92 eine drastische Reduzierung der Eingriffe in sämtliche Schutzgüter.

Bei der Ermittlung des Eingriffs (s. Kap. 9.5) werden die Festsetzungen des (bislang) geltenden Planes den Festsetzungen des neu aufzustellenden Bebauungsplanes gegenüberzustellen. Die Gehölzpflanzungen mit entsprechenden Pflanzqualitäten gewährleisten eine angemessene Einbindung in den Landschaftsraum und bewirken eine deutliche Aufwertung des bisher unvollendeten Baugebiets.

## **9.3 Verträglichkeit mit der FFH-Richtlinie**

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

In einer Entfernung von etwa 2.000 m zum Geltungsbereich befindet sich die südliche Teilfläche des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung, im Sinne von § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG, „Auenwälder bei Plötzkau“. Der Bebauungsplan ist gemäß § 34 BNatSchG auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen.

### **FFH-Gebiet „Auenwälder bei Plötzkau“**

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ liegt innerhalb des Naturschutzgebietes „Auenwälder bei Plötzkau“ und ist gleichzeitig Teil des europäischen Vogelschutzgebietes „Auenwald Plötzkau“.

Schutzgegenstand und Schutzziel der „Auenwälder bei Plötzkau“ sind der Erhalt und die Wiederherstellung der gemeldeten Lebensräume (einschließlich aller dafür charakteristischen Arten) nach Anhang I und der Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie angegeben.

Als im Gebiet vorkommende charakteristische Arten werden z. B. der Rotmilan (*Milvus milvus*) und der Eisvogel (*Alcedo atthis*), die beide als geschützte Art im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt werden, genannt.

### **Auswirkungen der Festsetzungen**

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Wohngebietes. Das Maß der baulichen Nutzung im Wohngebiet wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (0,4) und der Anzahl der Vollgeschosse (max. 2).

Die Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes bedeutet allgemein für den Geltungsbereich:

- Verlust aller Bodenfunktionen auf den neu versiegelten Flächen,
- Zerstörung der Vegetationsdecke auf den neu versiegelten Flächen und somit eine Verminderung von Lebensbereichen für die Flora und Fauna (verstärkte Zerschneidung von Lebensräumen, Lebensraumverlust, Beunruhigung von Tierlebensräumen),
- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch zusätzliche Bodenversiegelung und damit der Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens,
- Erhöhung der Oberflächenabflüsse durch größere Flächenversiegelung.

Erheblich ist die Beeinträchtigung, wenn die Veränderungen oder Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen können, dass ein Gebiet seine Funktionen in Bezug auf ein oder mehrere Erhaltungsziele oder den Schutzzweck nur noch in deutlich eingeschränktem Umfang erfüllen kann. Es muss sich um Beeinträchtigungen handeln, die sich auf die zu schützenden Lebensraumtypen oder die zu schützenden Arten mehr als unerheblich und nicht nur vorübergehend auswirken können. Grundwasserabsenkungen, Stoffeinträge, bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in Einzelfällen auch Lärm- und Lichteinwirkungen, Erschütterungen oder andere Auswirkungen, auch wenn sie von außen in das Gebiet hineinwirken, sowie Zerschneidungseffekte können beispielhaft zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

### **Einschätzung**

Die Einschätzung, ob der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen geeignet ist, einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ erheblich zu beeinträchtigen, erfolgt in Anlehnung an die Methoden der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn entweder einzelne Faktoren eines Wirkungsgefüges, z.B. eines Ökosystems, oder das Zusammenspiel der Faktoren negativ beeinflusst werden.

Es wird davon ausgegangen, dass weder die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/92 noch der Bebauungsplan Nr. 87 mit seinen Festsetzungen geeignet sind, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“, auch aufgrund der Entfernung von etwa 2.000 m, erheblich zu beeinträchtigen.

## **9.4 Besonderer Artenschutz**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes einhergehende erhebliche Störungen wild lebender Tiere der streng geschützten Arten oder europäischer Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Auf-

zucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Dies leitet sich aus der geringen Lebensraumeignung des Plangebietes für relevante Arten und aus der Unerheblichkeit möglicher Störungen ab, da sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer wild lebenden streng geschützten Art oder einer europäischen Vogelart durch mögliche (insbesondere baubedingte) Störungen nicht verschlechtert.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes die ökologische Funktionsfähigkeit von Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten im räumlichen Zusammenhang auch nach der Umsetzung der Planung erhalten bleibt. Es ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet eine geringe Bedeutung als Fortpflanzungsstätte hat und kaum die Funktion als Ruhestätte übernimmt. Eine unmittelbare Beeinträchtigung oder Zerstörung von Lebensstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird dadurch ausgeschlossen, da die Flächen bereits größtenteils bebaut sind.

Da im Plangebiet keine wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten nachgewiesen wurden, kann auch der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ausgeschlossen werden. Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG, die der Realisierung des Bebauungsplanes in seinen Grundzügen entgegenstehen könnten, ausgeschlossen werden können.

## **9.5 Ermittlung des Kompensationsbedarfes für unvermeidbare Beeinträchtigungen („Eingriffs-Ausgleichsbilanz“)**

Eine Planung unterliegt der Verpflichtung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §1a BauGB i. V. m. § 14 BNatSchG zu berücksichtigen, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist. Im Rahmen der Berücksichtigung der Eingriffsregelung 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 im besiedelten und unbesiedelten Bereich, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Beurteilungsmaßstab sind die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Auch bei der Überplanung bestehenden Baurechts muss geprüft werden, ob ein Eingriff vorliegt. Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB dann nicht erforderlich, wenn der Eingriff bereits vor der Planung zulässig war. Werden nach § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) Bereiche erneut überplant, ergibt sich die vorherige planungsrechtliche Zulässigkeit im konkreten Fall aus dem alten Vorhaben- und Erschließungsplan. Bei der Ermittlung des Eingriffs ist nicht von dem Ist-Zustand des überplanten Gebietes auszugehen. Es sind vielmehr die Festsetzungen des geltenden Ursprungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/92) den Festsetzungen des neuen Planes (Bebauungsplan Nr. 87) gegenüberzustellen (Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg) (OVG Lüneburg, 27.08.2002 – 1 K 7061/95).

Für das Plangebiet bedeutet dies, dass Eingriffe, die durch die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/92 möglich wurden, bereits zulässig sind und dafür kein Ausgleich erforderlich ist. Nach der Rechtsprechung des BVerwG gilt dies auch für alte Bebauungspläne, bei deren Aufstellung die Eingriffsregelung des BNatSchG nicht berücksichtigt worden ist (BVerwG, 20.05.2003 - 4 BN 57/02).

**Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

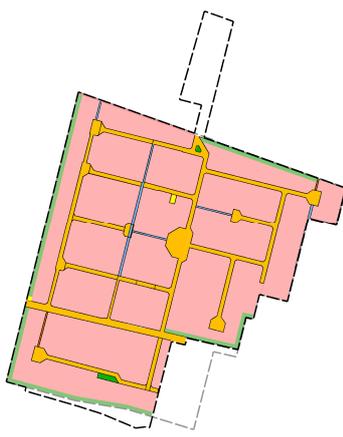
Die Bewertung der Eingriffe erfolgt auf der Grundlage der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt). Es stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar.

Zunächst muss der Bestand sowie das zulässige Maß an baulicher Nutzung des zu überplanenden Bebauungsplanes ermittelt werden. Da für das Planungsgebiet bereits Baurecht besteht, ist bei der Kompensationsermittlung nicht auf den Bestand sondern auf das zulässige Maß des bestehenden Baurechts abzustellen. Nur die Differenz zwischen dem bestehenden und dem darüber hinausgehenden, neu zu schaffenden Planungsrecht ist auszugleichen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 entstehen zwei Eingriffsräume. Die Fläche, die den bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/92 überplant, berücksichtigt in der Bilanzierung dessen Festsetzungen. Zum zweiten Eingriffsräum gehören die Flächen, die außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/92 liegen. Hier werden für die Bilanzierung die aktuellen Biotoptypen zu Grunde gelegt.

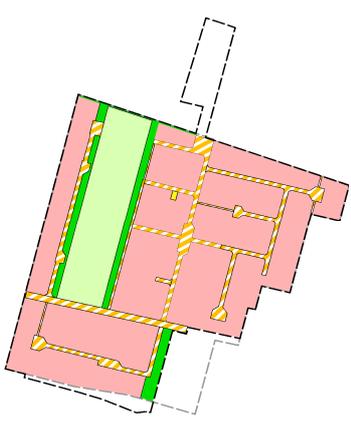
Eingriffsraum 1:

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 87 „Wohngebiet Am Mühlberg in Peißen“ liegt zum größten Teil (111.878 m<sup>2</sup>) im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/92 „Peißen Am Mühlberg“ der ehemaligen Gemeinde Peißen. Bei der Ermittlung des Eingriffs werden die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/92 (Tab. 2) den Festsetzungen des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 87 (Tab. 3) gegenübergestellt.

	<b>Nutzungstyp / Biotoptyp nach Biotopwertliste</b>	<b>Code</b>	<b>Bio-topwert je m<sup>2</sup></b>	<b>Flächen-größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Flächen-wert in WE</b>	
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>3 x 4)</b>	
	Wohngebiet (WR; GRZ 0,4), versiegelte Fläche	BSG	0	36.938	0	
	Wohngebiet (WR; 60%) unbefestigte Flächen auf Grundstücken	AKC	6	55.407	332.442	
	Grünfläche	PYY	10	4.715	47.150	
	Verkehrsfläche	VSF	0	13.672	0	
	Befestigter Weg	VWB	3	803	2.409	
	Verkehrsgrün	PYA	6	230	1.380	
	Festsetzungen des VEP	Flächen Ver- und Entsorgung	BE	0	113	0
	<b>Summe = Flächenwert (Ist-Zustand)</b>				<b>111.878 m<sup>2</sup></b>	<b>383.381 WE</b>

Tab. 2: Ist Zustand nach den Festsetzungen des VEP (Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff)

Der Ausgleichswert wird aus den in Tabelle 3 bewerteten Flächen nach den neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 87 ermittelt.

	Nutzungstyp / Biototyp nach Biotopwertliste	Code	Bio- topwert je m <sup>2</sup>	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Flächen- wert in WE (3 x 4)
	1	2	3	4	(3 x 4)
 <p>Festsetzungen des B-Planes</p>	Wohngebiet (WA; GRZ 0,4), versiegelte Fläche	BSG	0	30.089	0
	Wohngebiet (WA; 60%) unbefestigte Flächen auf Grundstücken	AKC	6	45.133	270.798
	Grünfläche (Biotopver- bund)	HHB	16	6.037	96.592
	Fläche für Landwirtschaft (Acker)	AI	5	17.023	85.115
	Verkehrsfläche	VS	0	12.706	0
	Befestigter Weg	VWB	3	803	2.409
	Flächen für Ver- und Ent- sorgung	BE	0	87	0
	<b>Summe = Ausgleichswert (Planwert)</b>				<b>111.878 m<sup>2</sup></b>

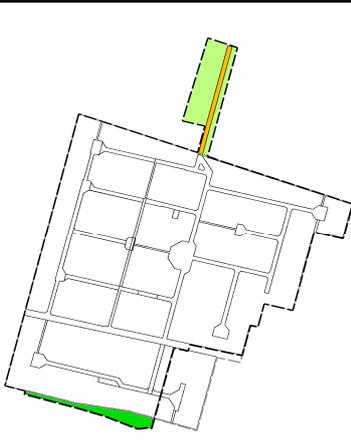
Tab. 3: Planwert – Planung (Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff)

Aus der Differenz zwischen dem Flächenwert und dem Ausgleichswert wird der Ausgleichsrestwert für die aufgrund der Festsetzungen zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Eingriffsraum ermittelt.

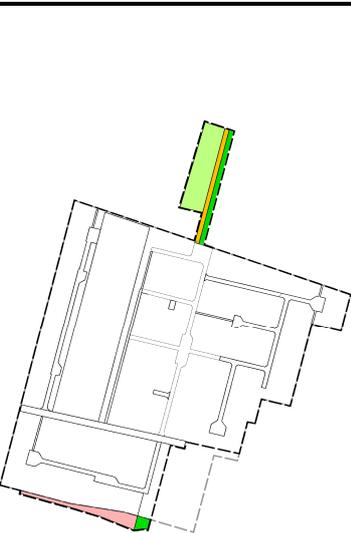
Der Flächenwert des Ausgangsbiotops (Ist-Zustand Tab. 2) beträgt **383.381 WE**; der Flächenwert der Planung (Ausgleichswert - Planwert Tab. 3) beträgt **454.914 WE**. Nach der Rechnung entsteht auf Grundlage des Bebauungsplanes ein rechnerischer Kompensationsüberschuss von **71.533 WE**. Der Planwert ist größer als der Flächenwert (Ist-Zustand). Somit verbleiben für den Eingriffsraum 1 keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die auszugleichen wären.

#### Eingriffsraum 2:

Der Eingriffsraum 2 besteht aus 2 Flächen mit einer Gesamtgröße von 7.132 m<sup>2</sup> und bezieht sich auf die Flächen, die im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/92 nicht überplant wurden. Hier erfolgte eine detaillierte Bestandsaufnahme der Biototypen. Daraus wird der ursprüngliche Biotopwert ermittelt und der Planung gegenübergestellt.

 aktuelle Biotoptypen	Nutzungstyp / Biotoptyp nach Biotopwertliste	Code	Biotopwert je m <sup>2</sup>	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächenwert in WE (3 x 4)
	1	2	3	4	
	private Grünfläche (Ziergarten, Grabeland)	AKC	6	1.816	10.896
	Fläche für Landwirtschaft (Acker)	AI	5	4.380	21.900
	Verkehrsfläche	VSB	0	936	0
<b>Summe = Flächenwert (Ist-Zustand)</b>				<b>7.132 m<sup>2</sup></b>	<b>32.796 WE</b>

Tab. 4: Ist Zustand nach den aktuellen Biotoptypen – Bestand (Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff)

 Festsetzungen des B-Planes	Nutzungstyp / Biotoptyp nach Biotopwertliste	Code	Biotopwert je m <sup>2</sup>	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächenwert in WE (3 x 4)
	1	2	3	4	
	Wohngebiet (WA; 60%) unbefestigte Flächen auf Grundstücken	AKC	6	1.526	9.156
	Öffentliche Grünfläche (Biotopverbund)	HHB	16	1.243	19.888
	Fläche für Landwirtschaft (Acker)	AI	5	3.427	17.135
	Verkehrsfläche	VSB	0	936	0
<b>Summe = Ausgleichswert (Planwert)</b>				<b>7.132 m<sup>2</sup></b>	<b>46.179 WE</b>

Tab. 5: Planwert – Planung (Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff)

Der Flächenwert der Ausgangsbiotope (Ist-Zustand Tab. 4) beträgt **32.796 WE**; der Flächenwert der Planung (Ausgleichswert - Planwert Tab. 5) beträgt **46.179 WE**. Nach der Rechnung entsteht ein rechnerischer Kompensationsüberschuss von **13.383 WE**.

Der Planwert ist größer als der Flächenwert (Ist-Zustand). Auch für diese Flächen verbleiben keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die auszugleichen wären.

Ermittlung Eingriffs-Ausgleichsbilanz für den gesamten Geltungsbereich:

Ausgleichswert (Planwert) Tab. 3 und 5:	501.093 WE
- Flächenwert (Ist-Zustand) Tab. 2 und 4:	416.177 WE
= Kompensationsüberschuss:	<b><u>84.916 WE</u></b>

Die Befreiung von der Ausgleichspflicht schließt jedoch nicht die Befreiung von Vermeidung und Minimierung aus.

Wesentlicher Ansatz zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen ist die Rücknahme der rechtskräftigen Planung. Die großflächige Zurücknahme von Bauflächen trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und minimiert den Verbrauch wertvoller landwirtschaftlicher Flächen.

Außerdem mindern die festgesetzten Grünflächen bzw. Gehölzpflanzungen die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung in gewissem Maße. Die Anpflanzung langjährig vorgeschulter Bäume trägt zur sofortigen Minimierung von Eingriffen in das Landschaftsbild bei.

## 9.6 Prüfung von Planungsalternativen

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird gefordert, in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Es besteht die Möglichkeit, auf die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes zu verzichten (Nullvariante). In diesem Fall ergeben sich zwei Varianten für die weitere Entwicklung.

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht fort und kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt vollzogen werden. Dies lässt sowohl die betroffenen Eigentümer als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Unklaren über die langfristigen Absichten der Stadt Bernburg (Saale) und ist deshalb als ungünstig zu beurteilen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird ersatzlos aufgehoben. Damit reduziert sich zwar der Flächenverbrauch, es stehen einige Baugrundstücke gemäß § 34 BauGB zur Verfügung, andere würden dem Regime des § 35 BauGB unterliegen und die ungünstige Erschließungs- und Ortsrandsituation bleibt unbefristet bestehen.

Zur Behebung des vorhandenen städtebaulichen Missstands wird die gewählte Form der Neuplanung mit parallel durchgeführter Aufhebung des Ursprungsplanes und dessen Änderungen beibehalten.

## 9.7 Hinweise auf Schwierigkeiten

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen sowie städtebaulichen und sonstigen Fachplanungen nach mehreren Vor-Ort-Bestandsaufnahmen gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

## 9.8 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes obliegt zunächst der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird auf Mitteilungen der Fachbehörden und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgegriffen und reagiert.

## 9.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/92 der ehemaligen Gemeinde Peißen umfasst eine Gesamtfläche von 11,9 ha und geht damit weit über die für die Eigenentwicklung von Peißen not-

wendige Bauflächenreserve hinaus. Bislang wurde ein Teil des Planes umgesetzt, die unvollständigen Erschließungsstraßen (Finkenweg) enden als Sackgasse. Der Bebauungsplan Nr. 87 und die parallel durchgeführte Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/92 verkleinern die frühere Planung und bringen sie zu einem sinnvollen Abschluss. Dazu zählen eine Ergänzung des Erschließungssystems und die Ausbildung von dauerhaft wirksamen Grünstreifen am Rand der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Im bereits bebauten Bereich erfolgen keine wesentlichen Änderungen der Planinhalte.

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

Durch den Bebauungsplan Nr. 87 werden gegenüber der tatsächlich vorhandenen Situation keine bzw. keine i. S. d. Naturschutzrechts erheblichen Auswirkungen durch Versiegelung, Bebauung usw. auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, Fläche, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften, Klima/Luft sowie auf das Landschaftsbild vorbereitet.

Vorkommen streng geschützter Tierarten wurden nicht festgestellt, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten sind. Beim Auftreten streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist deshalb die untere Naturschutzbehörde des Salzlandkreises zu verständigen.

Mögliche Beeinträchtigungen des Menschen sind nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern wurden nicht ermittelt. Altlasten sind nicht bekannt. Die gesunden Nutzungsverhältnisse bzw. ein ausreichender Bodenschutz sind gewahrt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten sind und kein Ausgleich erforderlich ist.

## 9.10 Referenzliste der Quellen

Baugrundgutachten zum Bauvorhaben Einfamilienhaus in Peißen bei Bernburg (Saale), Ingenieurbüro für Umwelt- und Hydrogeologie GmbH (2015): Halle

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

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg, WEGA Interplan (2007): Könnern

Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass)

Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gemäß RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2

## 10. Maßnahmen zur Verwirklichung

### Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

Die Stadt Bernburg (Saale) übernimmt die öffentlichen Flächen, die sich derzeit im Besitz des Investors befinden. Im Tausch erhält der Investor von der Stadt Bernburg (Saale) die ehemals öffent-

liche Fläche des alten Spielplatzes sowie eine ehemalige Verkehrsfläche. Gemäß § 12 und Anlage 8 des Städtebaulichen Vertrages über die Baulandbereitstellung im Zusammenhang mit der Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 87 erfolgt der Tausch unentgeltlich. Die Kosten der erforderlichen Grundstücksteilungen übernimmt der Investor.

In Einzelfällen kann es zu weiteren Verschmelzungen oder Teilungen von Flurstücken innerhalb des Geltungsbereiches kommen. Beispielsweise könnte mit einer vereinfachten Umlegung nach § 80 ff BauGB eine für die geplante Bebauung geeignete Grundstücksstruktur herbeigeführt werden.

### **Entschädigungen**

Eine Gemeinde ist nach § 12 Abs. 6 BauGB verpflichtet, den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzuheben, wenn er nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt wurde. Aus der Aufhebung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

Ein Entschädigungsanspruch nach den §§ 39 und 42 BauGB besteht nicht, da ein Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen kann, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden.

### **Erschließung**

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die K 2104 (Grönaer Weg) und innerhalb des Wohngebietes über die bestehenden Straßen. Die Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind gewährleistet. Die bestehenden Netzkapazitäten sind ausreichend.

Mit dem Investor wurde ein Städtebaulicher Vertrag über die Baulandbereitstellung im Zusammenhang mit der Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes geschlossen, dem am 08.03.2018 der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) zustimmte. Gegenstand des Vertrags ist u.a. die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen, die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse einschließlich der Regelungen zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Wortlaut des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist eindeutig, so wird nicht differenziert wann und unter welcher Rechtslage die bestehenden Baurechte entstanden sind. Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen (Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg).

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **11. Wesentliche Auswirkungen**

### **Umwelt**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet ein bereits überplantes Gebiet und lässt keinen größeren Versiegelungsgrad bzw. überbaubare Grundstücksfläche zu, als im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/92 zulässig war.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltschutzgüter durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

### Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Gesamtstadt sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht gegeben. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Ortschaft Peißen.

### Verkehr

Durch den Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist durch neue Eigentümer nur in geringem Umfang ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten.

### Wirtschaft

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen für den individuellen Wohnungsbau, so dass der Bebauungsplan zur Deckung des bestehenden Bedarfs an Wohnbaufläche beiträgt und insofern die Wirtschaftskraft der Stadt Bernburg (Saale) stärkt.

### Städtischer Haushalt

Das Allgemeine Wohngebiet ist fast vollständig erschlossen. Haushaltsmittel der Stadt Bernburg (Saale) werden zur Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht benötigt, da die Verwirklichung des Bebauungsplanes durch den Investor erfolgen wird.

## 12. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	76.748	64,5
Flächen für die Landwirtschaft	20.450	17,2
Verkehrsfläche	14.435	12,1
davon Straße	(13.483)	(11,3)
davon Gehweg	(952)	(0,8)
öffentliche Grünflächen	185	0,2
private Grünflächen	7.095	5,9
Flächen für Ver- und Entsorgung	87	0,1
Gesamt	119.000	100,0

Tabelle 7: Flächenbilanz

# Anhang 1: Lärmberechnung

dB-Rechner: lange Straße/DTV

Seite 1 von 1

**Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90**  
 Bitte Werte eingeben bzw. auswählen, dann auf Berechnen klicken!

	Ihre Eingabe	Beitrag (Tag)
DTV : 	5800	66.9 dB(A)
Straßengattung: <a href="#">Landes-,Kreis- und Gemeindeverbind.-straßen</a>		
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-3.5 dB(A)
Straßenoberfläche: <a href="#">nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone</a>		0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	160 m	-7.6 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	3 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4.6 dB(A)
<b>Mittelungspegel (Tag/Nacht)</b>		
	<b>T</b> 51.3 dB (A)	<b>N</b> 40.3 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 476 m einsehen können!		

Berechnen

Drucken

Ende

 Soll mit bekannten LKW-Anteilen gerechnet werden, muss der DTV in die stündl. Verkehrsmenge umgerechnet werden. **Die Umrechnungsfaktoren finden Sie hier**, von dort gelangen Sie dann direkt zum "Stundenwert"-Rechner.

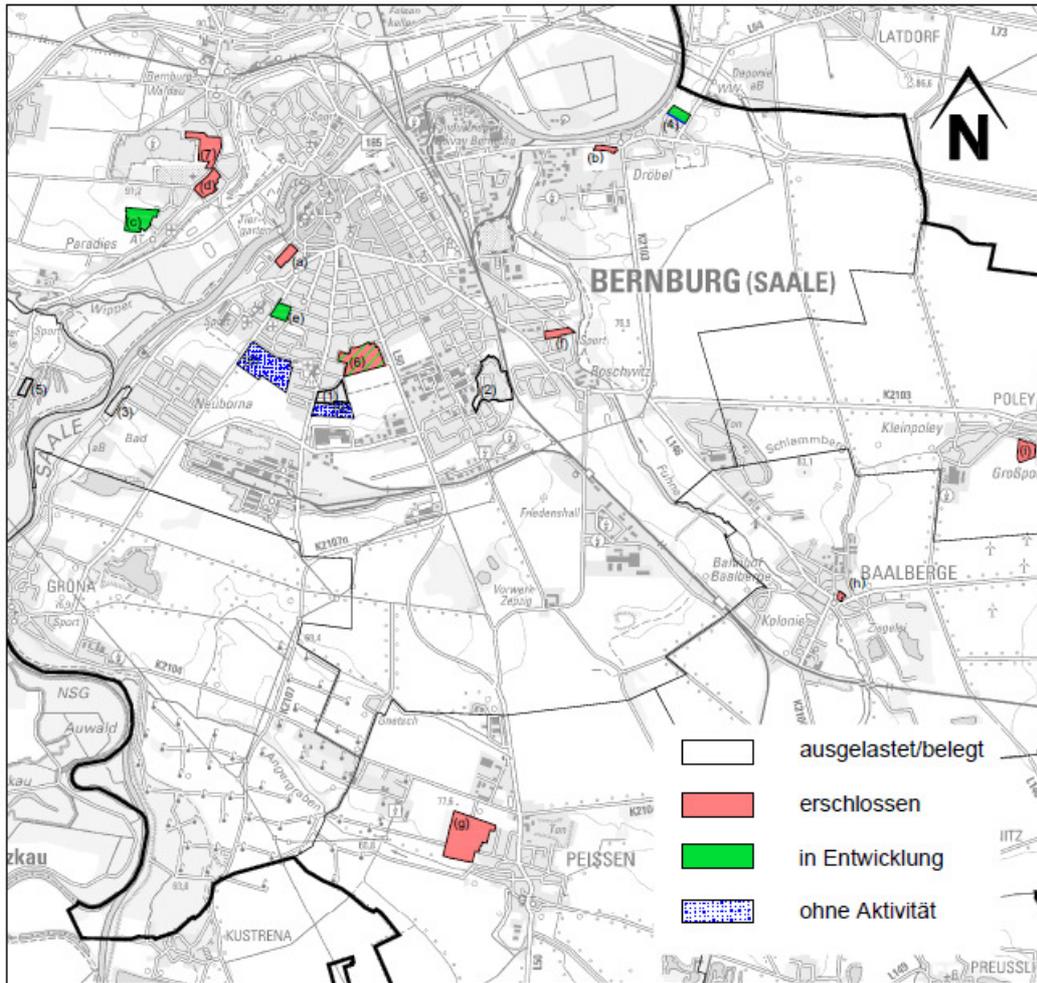
© Reimer Paulsen 2001-2008

## Anhang 2: Wohnflächenbilanz 2018

Tab.: Ausweisungen von Wohneinheiten (WE) 2007 und 2018 (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 2018			
						erschlossen	in Entwicklung	ohne Aktivität	
(1)	Südwest	6/94 Am Klinikum	3,1	20	-	-	-	-	
(2)	Südost	1/98 Am Zepziger Wege	7,6	18	-	-	-	-	
(3)	Neuborna	1/99 Wohngebiet „Alte Ziegelei“	2,9	12	-	-	-	-	
(4)	Dröbel	2/95 Westlich Latdorfer Straße	2,0	30	2,0	-	14	-	
(5)	Aderstedt	58 An der Strenge	1,6	6	1,6	-	-	-	
(6)	Südwest	63 Wohngebiet „Süd-West“	13,0	195	13,0	11	-	-	
(7)	Talstadt	78 Kanzlerstraße (Garnison)	7,0	105	5,4	13	-	-	
(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	2	-	-	
(b)	Dröbel	75 Dessauer Straße	-	-	1,3	8	-	-	
(c)	Talstadt	77 Junkerssiedlung	-	-	4,3	3	43	-	
(d)	Talstadt	74 Ilberstedter Straße	-	-	2,8	4	-	-	
(e)	Südwest	82 Olga-Benario-Straße	-	-	1,7	-	15	-	
(f)	Roschwitz	85 Südstraße	-	-	1,2	3	-	-	
(g)	Peißen	87 Am Mühlberg	11,8	73	11,9	13	6	-	
(h)	Baalberge	84 Bauernwinkel	-	-	0,4	5	-	-	
(i)	Poley	83 Wohngebiet „Poley Süd“	7,6	2	2,2	-	6	-	
<b>Gesamt:</b>					<b>653</b>		<b>62</b>	<b>84</b>	<b>192</b>

Abb.: Darstellung der Wohngebiete (Mai 2018)



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte/Juli 2016

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

## Literaturverzeichnis

BAUMEISTER INGENIEURBÜRO GMBH BERNBURG (2007):

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Peißen, Bernburg

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (1989):

DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“. Berlin.

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

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

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (2002):

DIN 18915, „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“. Berlin.

DR. BRENNER INGENIEURGESELLSCHAFT (2012):

Verkehrsuntersuchung L 50 Umfahrung Großtagesbruch südlich von Bernburg (Saale). Bernburg

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (2008):

Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Bonn

ERNST-ZINKAHN-BIELENBERG (2015):

Kommentar zum Baugesetzbuch

INGENIEURBÜRO FÜR UMWELT UND HYDROGEOLOGIE GMBH (2012):

Baugrundgutachten zum Bauvorhaben Einfamilienhaus in Peißen, Halle

PLANUNGSBÜRO MARKOWSKI (2001):

Flächennutzungsplan Peißen, Baalberge

PLANUNGSGRUPPE BAUEN (1993):

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/92 „Peißen Am Mühlberg“, Xanten

PLANUNGSGRUPPE BAUEN (1994):

1. Änderung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/92 „Peißen Am Mühlberg“, Xanten

PLANUNGSGRUPPE BAUEN (1993):

2. Änderung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/92 „Peißen Am Mühlberg“ Entwurf, Xanten

STADT BERNBURG (SAALE): (2013):

Strategie- und Handlungskonzept für die Ortsteile Aderstedt, Baalberge, Biendorf, Crüchern, Gröna, Kleinwirschleben, Leau, Peißen, Plömnitz; Poley, Preußlitz, Weddegast und Wohlsdorf, Braunschweig

WEGA INTERPLAN (2007):

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg, Könnern

## Rechtsvorschriften

### Europäische Union

Entscheidung 2009/93/EU der Kommission vom 12.12.2008 gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer zweiten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABl. EG Nr. L 43 S. 63)

Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992 (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG vom 20.11.2006 (ABl. EG Nr. L 363 S. 368)

## **Bund**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

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)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), Zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

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

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBL. S. 503)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BVBl. I S. 2771)

## **Land Sachsen-Anhalt**

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), geändert durch Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254)

Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG) 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. Magdeburg

Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gemäß RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)

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

## **Internetquellen**

[www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner](http://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner); Zugriff am 22.12.2017