



# Stadt Bernburg (Saale)

**Bebauungsplan Nr. 95**

**Kennwort: „Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße  
und Dröbelschem Anger“**

und

**Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2/95**

**Kennwort: „Wohnbaustandort Dröbel, westlich Lat-  
dorfer Straße“**

## BEGRÜNDUNG

**2. Offenlage**

Stand: 30.06.2020

**PLANVERFASSER:**

Stadt Bernburg (Saale)

Planungsamt

Schlossgartenstraße 16

06406 Bernburg (Saale)

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

Tel.: 03471 659-626

Fax: 03471 622-127

Dr.-Ing. W. Schwerdt

Büro für Stadtplanung GbR

Humperdinckstr. 16

06844 Dessau-Roßlau

E-Mail: [bfs-dessau@dr-schwerdt.de](mailto:bfs-dessau@dr-schwerdt.de)

Tel.: 0340 61 37 07

Fax: 0340 61 74 21

BERNBURG



STADT  
PLANUNG

SALESTADT IN ANHALT

# Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Vorbemerkung</b> .....   | <b>1</b>  |
| 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung .....  | 1         |
| 1.2 Andere Planungen und Festlegungen .....  | 3         |
| 1.3 Entwicklung des Plans/ Rechtslage.....   | 4         |
| 1.4 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans und der Aufhebung des rechtskräftigen Plans ..... | 5         |
| <b>2. Planinhalt/ Begründung</b> .....   | <b>7</b>  |
| 2.1 Baugebiete .....   | 7         |
| 2.2 Verkehrliche Belange .....   | 7         |
| 2.3 Grünordnung .....  | 9         |
| 2.4 Immissionsschutz .....   | 10        |
| 2.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur .....  | 12        |
| 2.6 Vorbeugender Brandschutz .....   | 14        |
| 2.7 Archäologische Denkmalpflege .....   | 14        |
| <b>3. Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2/95 Kennwort "Wohnbaustandort Dröbel, westlich Latdorfer Straße"</b> .....         | <b>15</b> |
| <b>4. Umweltbericht</b> .....  | <b>15</b> |
| 4.1 Einleitung .....   | 15        |
| 4.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans.....  | 15        |
| 4.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....  | 16        |
| 4.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....   | 17        |
| 4.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung.....  | 17        |
| 4.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung .....  | 20        |
| 4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen .....           | 25        |
| 4.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten.....  | 29        |
| 4.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG .....   | 29        |
| 4.3 Zusatzangaben .....  | 30        |
| 4.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten.....  | 30        |
| 4.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) .....  | 30        |
| 4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....   | 30        |
| 4.3.4 Quellenangaben.....  | 32        |
| <b>5. Flächenbilanz</b> .....  | <b>34</b> |
| <b>6. Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b> .....   | <b>34</b> |
| <b>7. Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b> .....  | <b>36</b> |
| <b>8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b> .....                                      | <b>37</b> |

**Anlage 1: Pflanzenlisten**

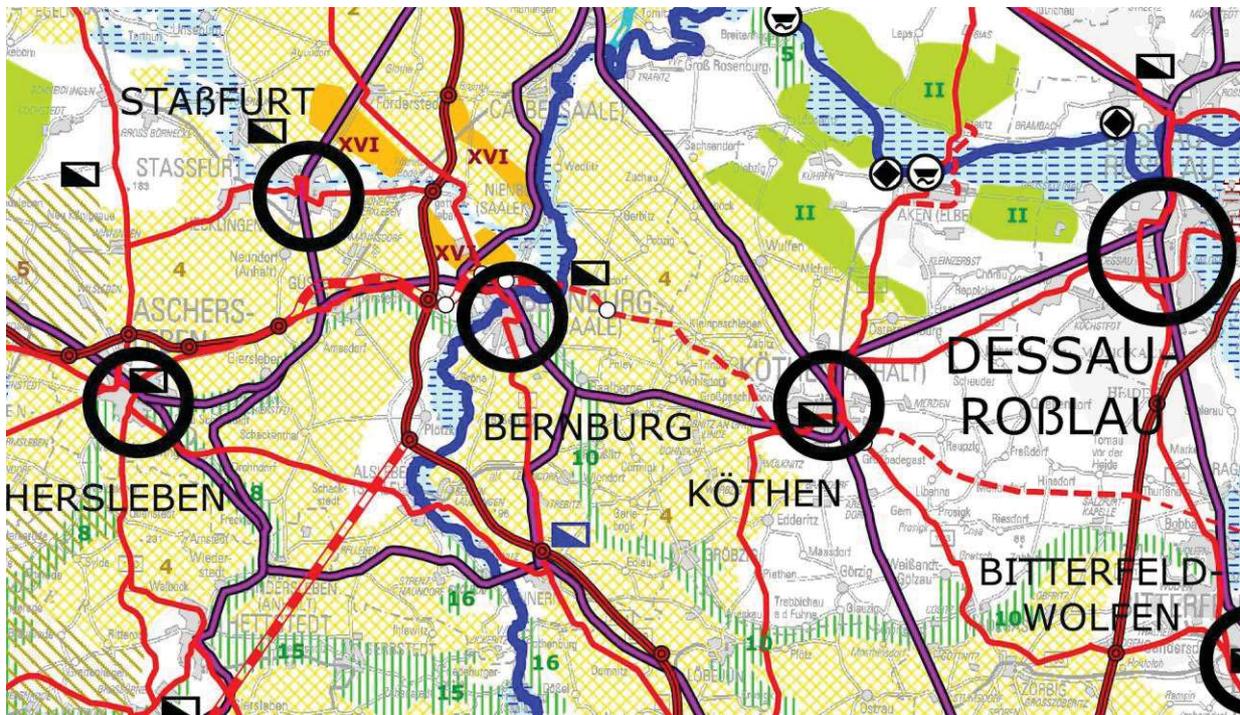
**Anlage 2: Bebauungsentwurf**

# 1. Vorbemerkung

## 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 95 "Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger" liegt in der Gemarkung Bernburg. Die vorher selbständige Gemeinde Dröbel wurde bereits 1926 als Stadtteil in die Stadt Bernburg eingemeindet, die heute gemeinsam mit 8 Ortschaften die Einheitsgemeinde Stadt Bernburg (Saale) bildet.

Die Stadt Bernburg (Saale) liegt im Südosten des Salzlandkreises und ist Sitz der Kreisverwaltung. Die Stadt hat insgesamt 32.611 Einwohner (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand 30.06.2019). Die Einbindung des Stadtgebiets in das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Bundesautobahn 14 Magdeburg-Halle-Leipzig und Bundesautobahn 36 Bernburg-Braunschweig sowie die nördlich und östlich von Bernburg (Saale) neu ausgebaute Bundesstraße 6 und weitere Bundes-, Landes- und Kreisstraßen. Der Stadtteil Dröbel liegt im Osten der Kernstadt am Südufer der Saale und grenzt im Norden an die Stadt Nienburg (Saale), Gemarkung Latdorf. Die Verbindung zum Stadtzentrum von Bernburg erfolgt über die Dessauer Straße/ Köthensche Straße, über die L 65 werden in nördlicher Richtung (Latudorfer Straße) Latdorf, in östlicher Richtung (Dessauer Straße) die B 6 in Richtung Köthen erreicht. Bahnhöfe bzw. Haltepunkte des Schienenverkehrs bestehen in der Kernstadt und in den Ortsteilen Waldau, Strenzfeld, Roschwitz, Baalberge und Biendorf. Naturräumlich gesehen liegt die Stadt Bernburg (Saale) in der Bördenregion im Grenzbereich zwischen Nordöstlichem Harzvorland und Köthener Ackerland<sup>1</sup> mit ihren weiträumigen Ackerfluren.



Landesentwicklungsplan 2010

(Ausschnitt ohne Maßstab)

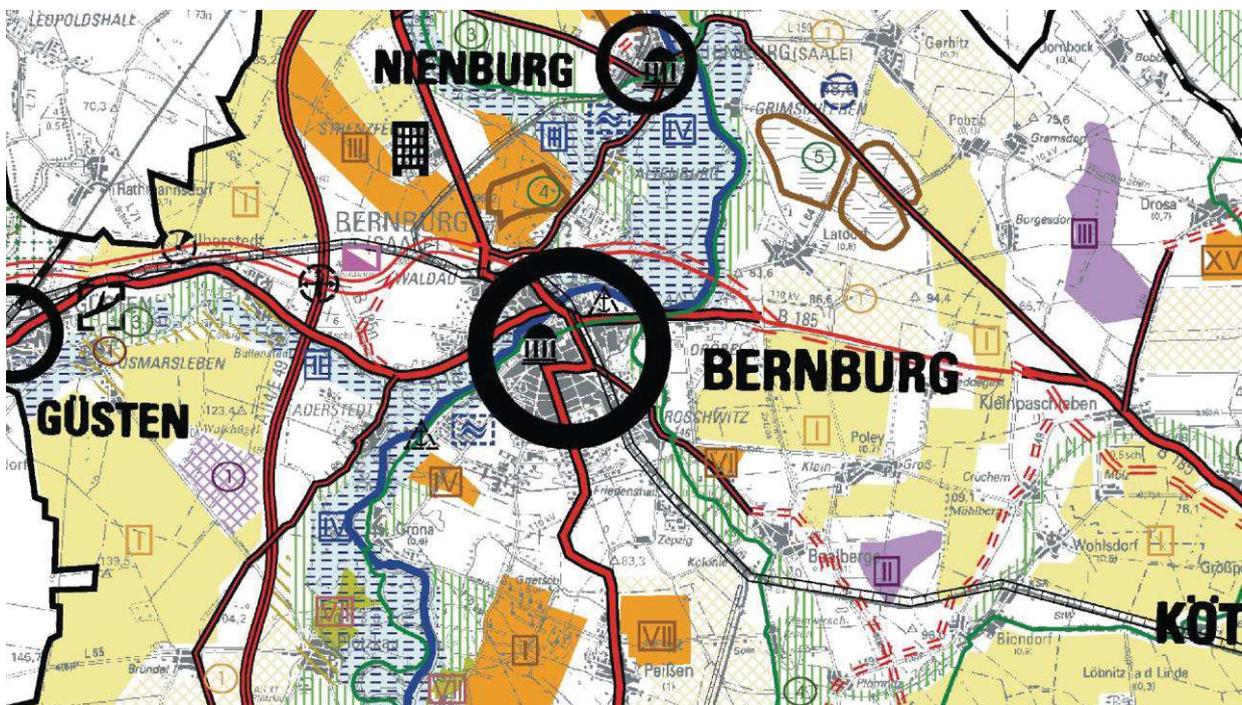
Im Landesentwicklungsplan<sup>2</sup> (LEP) ist die Stadt Bernburg (Saale) ebenso wie die Städte Aschersleben, Staßfurt und Köthen als Mittelzentrum festgelegt. Benachbarte Oberzentren sind

<sup>1</sup> Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt/ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt: Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts; 2001

<sup>2</sup> Landesregierung Sachsen-Anhalt: Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt; Magdeburg, 16. Februar 2011

Magdeburg, Dessau-Roßlau und Halle. Die zeichnerischen Darstellungen des LEP können dem Kartenausschnitt entnommen werden, für den vorliegenden Bebauungsplan ist nur das im Bereich Bernburg 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." (G 121). Die Saale als im LEP festgelegte überregionale Wasserstraßenverbindung, das Vorranggebiet für den Hochwasserschutz nördlich der Saale sowie das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 10 "Fuhne" werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Die Inhalte des Landesentwicklungsplans werden in den Regionalentwicklungsplänen weiterentwickelt und konkretisiert. Die Stadt Bernburg (Saale) gehört zu dem durch die Kreisgebietsreform 2007 neu gebildeten Salzlandkreis und ist damit nach § 21 Abs. 1 LEntwG<sup>3</sup> Teil der Planungsregion Magdeburg. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg stellt für ihren neu abgegrenzten Zuständigkeitsbereich derzeit den Regionalen Entwicklungsplan (REP) neu auf. Bis zu dessen Wirksamkeit gelten die bisherigen Regionalen Entwicklungspläne weiter. Für die Stadt Bernburg (Saale) ist dies der REP Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg (REP A-B-W)<sup>4</sup>. Darin ist die damalige Stadt Bernburg (Saale) als Mittelzentrum eingestuft. Mit dem neuen REP Magdeburg wird das Mittelzentrum Bernburg (Saale) gemäß Z 37 des LEP zeichnerisch abgegrenzt. Nach dem Planungsstand des REP (Zentrale-Orte-Konzept, Festlegungskarte 2.1.2) verläuft die Grenze des zentralen Ortes südlich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 95 "Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger". Diese Abgrenzung basiert jedoch auf der ursprünglichen Absicht der Stadt Bernburg (Saale), den Bebauungsplan Nr. 02/95 "Wohnbaustandort Dröbel, westlich der Latdorfer Straße" ersatzlos aufzuheben (s. u. 1.3) und wird im weiteren Verfahren zur Aufstellung des REP angepasst.



Regionaler Entwicklungsplan A-B-W 2005

(Ausschnitt ohne Maßstab)

3 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015, zul. geänd. Durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)

4 Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg: Regionaler Entwicklungsplan Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg; Köthen 2005

Die zeichnerische Darstellung des REP A-B-W (s. Kartenausschnitt oben) legt für den überwiegenden Teil des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (IV "Saale" – REP A-B-W Punkt 5.3.3.3, Z 1) fest.



Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt:  
WMS-Darstellung für das Überschwemmungsgebiet Saale 1

Mit der wasserrechtlichen Neufestsetzung<sup>5</sup> beschränkt sich das förmlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet am Südostufer der Saale auf den mit Bäumen bestandenen Hangbereich und erreicht das Plangebiet nicht. Die Entwurfsfassung des REP Magdeburg berücksichtigt bei der Abgrenzung des Vorranggebiets für den Hochwasserschutz die aktuelle Verordnung, ebenso der LEP 2010 (s. o.). Nördlich des Plangebiets ist im REP A-B-W ein Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (Nr. 3

"Unteres Saaletal" – REP A-B-W Z 5.5.3.4) festgelegt. Das angrenzende Vorranggebiet für den Hochwasserschutz ist gemäß Z 5.3.3.1 und G 5.5.3.1 als Teil o. g. Vorbehaltsgebiets für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems zu behandeln. "In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen" (REP A-B-W Z 5.5.3.3).

Die im REP A-B-W verzeichnete Nordumgehung von Bernburg über die B 6n ist inzwischen realisiert und liegt ca. 400 m nördlich des Plangebiets. Sie wird durch die Planung nicht berührt, ebenso wenig die inzwischen zur Kreisstraße (westlich der Latdorfer Straße) bzw. L 64 (östlich der Latdorfer Straße) herabgestufte Trasse der ehemaligen B 185 (Dessauer Straße) im Süden. Der regional bedeutsame Saale-Radwanderweg (REP A-B-W Z 5.8.3.2) verläuft westlich des Plangebiets unmittelbar am Saaleufer, ist durch den gehölzbewachsenen Uferhang optisch vom Plangebiet getrennt und somit durch die Planung nicht berührt. Gleiches gilt für den Flusslauf der Saale.

Neben den zeichnerischen Darstellungen enthält insbesondere der LEP grundsätzliche Ausführung zur Siedlungsentwicklung. "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." (LEP G 13) "Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden." (LEP Z 22). Die teilweise Rücknahme bisher ausgewiesener Baugebiete trägt dieser Zielsetzung Rechnung.

Negative Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind für die Stadt Bernburg (Saale) nicht erkennbar, die Feststellung der raumordnerischen Unbedenklichkeit erfolgt jedoch durch die zuständigen Träger der Raumordnung.

## 1.2 Andere Planungen und Festlegungen

Das Plangebiet wird im Nordwesten und Nordosten vom Landschaftsschutzgebiet "Saale" (LSG0034BBG)<sup>6</sup> berührt, Teile der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen liegen innerhalb des Schutzgebiets. Am gegenüberliegenden Ufer der Saale befindet sich innerhalb des LSG der Drö-

<sup>5</sup> Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt: Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Saale von der Mündung in die Elbe (km 0+000) bis Rothenburg (km 59+600); Halle, 25.01.2013

<sup>6</sup> Landkreis Bernburg: Verordnung über die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes "Saale" im Landkreis Bernburg vom 22. Dezember 1999, zul. geänd. durch Bekanntm. vom 26.06.2019

belsche Busch, der Bestandteil des FFH-Gebiets<sup>7</sup> "Nienburger Auwald-Mosaik" (FFH0103 – DE 4136 301) ist. Wertgebend sind Hartholzauwald sowie kleinflächig Streuobstwiesen und Gewässer mit Rotbauchunkenvorkommen. Das FFH-Gebiet wird durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks "Unteres Saaletal"<sup>8</sup>, der im Osten durch die Latdorfer Straße begrenzt wird. Das ausgewiesene LSG zählt zur Schutzzone II, die übrigen Teile des Plangebiets zur Schutzzone III, für die keine Anforderungen bestehen.

Der Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale)<sup>9</sup> berücksichtigt bereits den rechtskräftigen Bebauungsplan 02/95 und enthält dem entsprechend keine Ziele für das Plangebiet.

### 1.3 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Rat der Stadt Bernburg (Saale) hat am 05.10.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02/95 "Wohnbaustandort Dröbel, westlich der Latdorfer Straße" mit Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 27.10.2005 als Satzung beschlossen und trat am 02.03.2006 durch Bekanntmachung in Kraft.



rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 02/95

(ohne Maßstab, nicht genordet)

Der Bebauungsplan Nr. 02/95 ist bisher nicht vollzogen worden. Erschließungsmaßnahmen wurden durch den vorgesehenen Vorhabenträger nicht durchgeführt. Ohne konkrete Umsetzungsbereitschaft der Grundeigentümer und der Kommune kann ein Bebauungsplan gem. § 42 BauGB nach Ablauf von 7 Jahren entschädigungsfrei aufgehoben werden.

<sup>7</sup> Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), zul. geänd. durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)

<sup>8</sup> Allgemeinverfügung über die Erklärung zum Naturpark "Unteres Saaletal"; Bek. des MLU vom 27.10.2005 – 41.11-22441/1

<sup>9</sup> Stadtverwaltung Bernburg, Amt für Stadterneuerung und Stadtplanung: Landschaftsplan Stadt Bernburg (Saale), 1. Fortschreibung; 10/2004, Änderungen bis 05/2007

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 95 "Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger" der Stadt Bernburg (Saale) überplant etwa die südliche Hälfte des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Ausnahme der Wegebeziehung zum Leisdorfer Weg. Dieser Geltungsbereich ist zur Sicherung der geänderten Planungsziele der Stadt (s. u. 1.4) ausreichend, die bisherigen Festsetzungen außerhalb des neuen Geltungsbereichs sind nicht mehr erforderlich bzw. entsprechen nicht mehr dem Planungswillen der Stadt Bernburg (Saale). Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 02/95 wird deshalb durch Satzung aufgehoben. Da die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 "Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger" und die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 02/95 "Wohnbaustandort Dröbel, westlich der Latdorfer Straße" in einem engen inhaltlichen und rechtlichen Zusammenhang stehen, erfolgt die Aufstellung der beiden Satzungen in einem gemeinsamen Verfahren mit einer einheitlichen Begründung.

In der wirksamen Fassung des Gemeinsamen Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna (GFNP) (wirksam seit 06.09.2007) ist der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95 "Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger" nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gem. § 1 (1) Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)<sup>10</sup> als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan werden ebenso wie im Vorgängerplan allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt, deren Ausdehnung bleibt allerdings hinter den bisherigen Festsetzungen deutlich zurück. Der Bebauungsplan Nr. 95 "Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger" ist somit gem. § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB)<sup>11</sup> aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Soweit durch die vorliegende Planung Bauflächen zurückgenommen werden, wurde dies in der am 03.08.2018 durch Bekanntmachung wirksam gewordenen 4. Änderung des GFNP bereits berücksichtigt, um die städtebauliche Gesamtkonzeption der Stadt Bernburg (Saale) zu aktualisieren.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Stadt eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag in dem in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

#### **1.4 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans und der Aufhebung des rechtskräftigen Plans**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02/95 "Wohnbaustandort Dröbel, westlich der Latdorfer Straße" ging die Stadt Bernburg 1995 davon aus, dass nach dem Ende der sozialistischen Wohnungspolitik ein erheblicher Nachholbedarf bei der Errichtung von Einfamilienhäusern bestand. Zur Entlastung des städtischen Haushalts war die Umsetzung des Bebauungsplans durch den Grundeigentümer als Erschließungsträger vorgesehen. Da weder die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen noch die Bevölkerungsentwicklung und das Bauplatzangebot an anderer Stelle die Realisierung eines vergleichsweise aufwändigen Wohngebiets erlaubten, wurde der Bebauungsplan nicht vollzogen; Erschließungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt.

Nach Ablauf von mehr als 7 Jahren ohne erkennbare Verwirklichungsabsicht ging die Stadt Bernburg (Saale) davon aus, dass kein öffentliches oder privates Interesse am Fortbestand des Bebauungsplans besteht. Sie wollte deshalb ein Aufhebungsverfahren durchführen und hat dazu am 20.06.2013 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Als daraufhin der ursprüngliche Vorhabenträger mitteilte, am Standort Dröbel in modifizierter Form eine Wohnbebauung konkret realisieren zu wollen, wurde eine absehbar tragfähige Lösung gesucht. Einerseits soll durch Reduzierung des Erschließungsaufwands die Wirtschaftlichkeit verbessert werden, andererseits wird die Siedlungsentwicklung auf das östlich der Latdorfer Straße bereits vorhandene Maß

<sup>10</sup> Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

<sup>11</sup> Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geänd. durch Art. 16 d. Gesetzes v. 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

beschränkt, so dass das ursprünglich geplante Baugebiet etwa halbiert wird. Durch Auffüllung des Bereichs zwischen der Bebauung an der Amselstraße und den Altgebäuden am Nordende der Bauerngasse entsteht eine echte Arrondierung des nordöstlichen Ortsrandes von Dröbel; die planungsrechtlich vorbereitete fingerartige Entwicklung wird zurückgenommen. Ein Heranrücken der Bebauung bis unmittelbar an die Grenze des Landschaftsschutzgebiets wird vermieden. Durch die neue Straßenverbindung zwischen Latdorfer Straße und Bauerngasse wird die dortige Sackgassensituation aufgehoben und eine beidseitige Bebauung mit möglichst sparsamer Erschließung geplant.

In der Stadt Bernburg (Saale) besteht derzeit eine erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser, die trotz rechtskräftiger Bebauungspläne nicht gedeckt werden kann. Mehrere Pläne können mangels Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht vollzogen werden. Die vorliegende Planung ist ein Teil der Bemühungen der Stadt, das Baulandangebot im Stadtgebiet zu überprüfen und an die derzeitige Marktsituation anzupassen. Auf entsprechende Ausführungen in der Begründung zur 4. Änderung des GFNP zum Wohnbaulandbedarf wird verwiesen. Für die durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 95 "Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger" ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke besteht offensichtlich kurzfristiger Bedarf, da bereits die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zu Kaufanfragen bei der Stadt geführt hat. Mangels anderer geeigneter Standorte für Einfamilienhäuser schränkt die Stadt Bernburg den ursprünglich geplanten Flächenverbrauch zwar ein, nimmt aber dennoch landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich in Anspruch.

Grundstücke in Neubaugebieten werden i. d. R. durch junge Familien erworben und bebaut. Die Stadt Bernburg (Saale) legt Wert darauf, insbesondere für diese Bevölkerungsgruppe ein angemessenes Angebot bereitzustellen, um einer Abwanderung vorzubeugen. Der Stadtteil Dröbel ist über die Buslinien 113 und 124 mit dem überörtlichen ÖPNV-Netz und dem Stadtzentrum mit seinen Versorgungseinrichtungen verbunden. Die Entfernung vom Baugebiet zur Haltestelle im Eckbereich Dessauer Straße/ Latdorfer Straße beträgt ca. 170 m. Nicht berufstätige Elternteile (meist Frauen), Kinder und ältere Menschen haben damit i. S. v. § 1 (6) Nr. 3 BauGB auf Grundlage der Planung weitgehend gleiche Chancen zur Teilhabe am öffentlichen Leben wie Bewohner mit Pkw.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Planung verzichtet die Stadt Bernburg (Saale) darauf, den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern und nur den nordöstlichen Teilbereich aufzuheben. Sie stellt vielmehr einen neuen Bebauungsplan auf aktueller Rechtsgrundlage auf. Ausgangspunkt der städtebaulichen Abwägung und der Eingriffsbilanzierung ist nicht der planungsrechtliche, sondern der tatsächlich vorhandene Zustand des Plangebiets und seiner Umgebung. Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat in seiner Sitzung am 04.05.2017 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 95 mit dem Kennwort: "Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger" gefasst. Gleichzeitig wurde das begonnene Verfahren zur ersatzlosen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 02/95 "Wohnbaustandort Dröbel, westlich der Latdorfer Straße" eingestellt. Vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 95 mit dem Kennwort: "Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger" wird der Rat der Stadt Bernburg (Saale) die Aufhebung des bisherigen Bebauungsplans beschließen. Mit zeitgleicher Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses und des Satzungsbeschlusses für den neuen Plan erfolgt ein eindeutiger Übergang vom bisherigen zum neuen Planungsrecht. Formal handelt es sich bei der Aufstellung des neuen Bebauungsplans und der Aufhebung des alten um zwei unterschiedliche Satzungen. Da beide jedoch inhaltlich unmittelbar miteinander zusammenhängen, werden das Aufhebungsverfahren und das Aufstellungsverfahren in einem gemeinsamen Verfahren geführt. In sämtlichen Unterlagen und Bekanntmachungen werden beide Satzungsgegenstände benannt und zum Abschluss des Verfahrens entsprechende Beschlüsse gefasst.

## 2. Planinhalt/ Begründung

### 2.1 Baugebiete

#### - allgemeine Wohngebiete

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung werden für die Baugrundstücke allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) festgesetzt. Wegen der räumlichen Lage und Struktur des Plangebiets sowie der konkret geplanten Nutzung ist ein Ausschluss einzelner gem. § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen nicht erforderlich, da potenziell störende Nutzungen in den dörflich strukturierten Bereichen von Dröbel deutlich günstigere Bedingungen finden und eine Ansiedelung im Planbereich bereits aus sachlichen Gründen nicht in Frage kommt. Räume für freie Berufe (z. B. Ärzte, Architekten, Anwälte, Ingenieure, Steuerberater) sind gem. § 13 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zulässig. Die Beibehaltung der ausnahmsweisen Zulässigkeit nicht störender Gewerbebetriebe (§ 4 ((3) Nr. 2 BauNVO) im Bebauungsplan vermeidet Zweifelsfälle, ob die Art oder der Umfang beruflicher Tätigkeiten der Regelung nach § 13 BauNVO unterfallen oder als gewerblich einzustufen sind und erlaubt z. . den Wohn- und Geschäftssitz von Handwerkern mit externem Betriebsgelände.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt den Anteil an der im Baugebiet liegenden Grundstücksfläche, der bebaut bzw. versiegelt werden darf. Sie wird mit 0,3 gegenüber der bisherigen Planung reduziert, um im Ortsrandbereich eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden. Bei Grundstückstiefen von ca. 30 m im Bauland ergeben sich anrechenbare Grundstücksanteile von mindestens 600 m<sup>2</sup>; damit sind ca. 200 m<sup>2</sup> für die Hauptnutzung sowie weitere 100 m<sup>2</sup> Oberflächenbefestigungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Südlich der Erschließungsstraße werden zur Ortslage hin zwei Vollgeschosse zugelassen, nördlich der Erschließungsstraße wird als Übergang zum Landschaftsraum ein Vollgeschoss festgesetzt. Im Bereich der zweigeschossigen Bauweise beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5, so dass die o. g. Grundfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> zwar nicht vollständig mit zwei Geschossen überbaut werden kann, die realisierbare Geschossfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> aber für zwei Wohneinheiten gut ausreicht.

Als Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies entspricht der umgebenden Baustruktur und dem vorwiegend nachgefragten Gebäudetyp. Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen werden südlich der Erschließungsstraße in einer durchgehenden Tiefe von 20 m im nördlichen Bereich der Grundstücke angeordnet. Die größere Bautiefe nördlich der Erschließungsstraße erlaubt es, durch Abrücken von der Verkehrsfläche südorientierte Außenbereiche zu schaffen, andererseits kann auch "klassisch" an der Straße gebaut und ein zusammenhängender Garten im Norden realisiert werden. Die gewählte Straßenführung und der Parzellierungsvorschlag regen eine möglichst weitgehende Ausrichtung der Gebäude nach Süden und damit die Nutzung von Sonnenenergie an, eine zwingende Vorgabe macht der Bebauungsplan aber nicht.

### 2.2 Verkehrliche Belange

#### - Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird im Osten von der Landesstraße 64 (Latudorfer Straße) tangiert. Die geplante Anbindung der neuen Erschließungsstraße sowie die ausgewiesenen Baugebiete liegen innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/h. Im Jahr 2015 wurden auf der L 64 2.449 Fahrzeuge/Tag gezählt. Westlich der Fahrbahn befindet sich innerhalb der Straßenparzelle ein ca. 7 m breiter unbefestigter Seitenstreifen, der z. T. mit

Bäumen bestanden ist. Es ist vorgesehen, innerhalb dieses Seitenstreifens einen Rad-/Fußweg bis zur neuen Erschließungsstraße anzulegen. Im Bereich klassifizierter Straßen ist diese Maßnahme ebenso wie wesentliche Änderungen im Einmündungsbereich gem. § 37 StrG LSA<sup>12</sup> planfeststellungs- bzw. plangenehmigungspflichtig. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt gem. § 37 (4) StrG LSA die Planfeststellung, deshalb wird die Landesstraße soweit erforderlich in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Nach interner Abstimmung des Knotenentwurfs und der Fußwegplanung mit der Straßenbaubehörde wurden diese konkret in den Planentwurf übernommen und im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt.

Trotz der Lage innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze soll die Latdorfer Straße nicht zur Erschließung der Baugrundstücke herangezogen werden. Die Festsetzung einer Grünfläche entlang der Straße verhindert eine Zufahrt auf die Baugrundstücke, die gesonderte Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt ist nicht erforderlich.

Im Westen wird der nördliche Abschnitt der Bauerngasse in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Er dient der Anbindung der inneren Erschließung des Baugebiets an das örtliche Straßennetz. Um den hier vorhandenen Straßenseitenstreifen zu schonen und unnötige Eingriffe in das Geländenniveau zu vermeiden, wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt und die Anbindung des Eckgrundstücks auf die neue Erschließungsstraße beschränkt.

#### **- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die neue Erschließungsstraße innerhalb des Plangebiets wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Grundsätzlich ist ein entsprechender Straßenausbau auch innerhalb einer im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Straßenverkehrsfläche realisierbar. Die Stadt Bernburg (Saale) legt jedoch zum einen Wert darauf, ihre Absicht bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zu formulieren, zum anderen soll gegenüber dem Erschließungsträger, der die Erschließungsanlagen planen und herstellen wird, eine planungsrechtliche Bindungswirkung erreicht werden. Der Ausbau eines verkehrsberuhigten Bereichs erfolgt als Mischverkehrsfläche mit überwiegender Aufenthalts- und Erschließungsfunktion ohne gesonderte Fahrbahnen und Fußwege. Nach der textlichen Festsetzung Ziff. 5 des Bebauungsplans sind mindestens 10 % der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wasserdurchlässig zu befestigen oder zu begrünen, außerdem sind mindestens 7 Laubbäume zu pflanzen. Neben der Beschränkung von Eingriffen in das Schutzgut Boden und der Vermeidung von übermäßigem Abfluss von Niederschlagswasser dient die Festsetzung einer gestalterischen Aufwertung des Straßenraums.

Im Westen liegt das Plangebiet ca. 0,8 m über dem Niveau der Bauerngasse. Die neue Erschließungsstraße muss demgemäß im westlichen Teil in das natürliche Gelände eingeschnitten werden. Ob dabei Stützmauern oder Böschungen zur Anwendung kommen, lässt der Bebauungsplan offen. Da der Erschließungsträger Eigentümer der Fläche ist und die Baugrundstücke erschlossen verkaufen wird, können entsprechende Maßnahmen im Randbereich der Grundstücke erforderlichenfalls im Kaufvertrag geregelt werden. Die Steigung der Erschließungsstraße beträgt weniger als 4 %, um im Osten der westlichsten Grundstücke das natürliche Geländenniveau zu erreichen und die Zufahrt zu den Garagen zu ermöglichen.

#### **- Park- und Stellplatzflächen**

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen. In verkehrsberuhigten Bereichen ist Parken nur innerhalb der markierten Flächen zulässig, Halten ist nur zum Ein- und Aussteigen und zum Be- und

---

<sup>12</sup> Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) v. 06.07.1993 (GVBl. LSA S 334) zuletzt geändert durch Art. 2 d. Gesetzes v. 26.06.2018 (GVBl. LSA S. 187, 188)

Entladen erlaubt. Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein. Um Behinderungen des fließenden Verkehrs auszuschließen und die straßennahen Bereiche von Garagen, Carports und Nebengebäuden freizuhalten, werden diese innerhalb eines Abstands von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie ausgeschlossen. Der aus dem Straßenraum unmittelbar erlebbare Bereich wird damit entweder durch Wohnhäuser oder Freiräume geprägt. Das offene Parken auf den Zufahrten kann nicht geregelt werden und bleibt zulässig.

Die genaue Lage und Anzahl der Parkplätze innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird im Zuge der Straßenausbauplanung bzw. nach Herstellung der Grundstückszufahrten in Abstimmung mit der Stadt Bernburg (Saale) festgelegt.

### 2.3 Grünordnung

Dem Wunsch nach großen Grundstücken mit hohem Gartenanteil folgend wird nördlich der Erschließungsstraße der Zuschnitt der zukünftigen Privatgrundstücke über das festgesetzte Baugebiet hinaus nach Norden in die Grünfläche erweitert. Als Zweckbestimmung wird "Hausgärten" (A) festgesetzt. Nutzungstypische bauliche Anlagen sind auf 20 % des jeweiligen Grundstücksanteils zulässig. Hierzu zählen neben Geräteschuppen, Sitzplätzen und Wegen auch Kleintierställe und Volieren. Es wird darauf hingewiesen, dass Oberflächenbefestigungen jeder Art zu den baulichen Anlagen gem. § 2 (1) BauO LSA zählen und folglich anzurechnen sind, ebenso Schwimmteiche und auch nicht fest mit dem Boden verbundene Schwimmbecken. Die übrigen Flächen sind als Grünflächen zu gestalten, d. h. sogenannte "Schottergärten" sind ausdrücklich unzulässig.

Festsetzungen zu Anpflanzungen werden ausschließlich außerhalb der Baugebiete getroffen, da die Einhaltung im privaten Bereich nur bedingt kontrolliert werden könnte. Um ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung des Baugebiets zu erreichen, wird allerdings nachdrücklich empfohlen, neben den festgesetzten Straßenbäumen auch auf den Baugrundstücken einzelne heimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen. Die Beachtung eines Mindeststammumfangs, wie er für die Straßenbäume festgesetzt ist, trägt dazu bei, dass die Bäume aufgrund ihrer Größe von Beginn an räumlich wirksam sind.

Zwischen der Latdorfer Straße und den Wohngrundstücken bilden die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" (C) einen räumlichen und optischen Puffer. Durch den Verkehr auf der L 64 werden die straßennahen Bereiche über das für Wohngebiete zumutbare Maß hinaus verlärmert (s. u. Immissionsschutz). Sie werden deshalb im Bebauungsplan als Grünflächen ohne Aufenthaltsfunktion festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird gleichzeitig vermieden, dass die dort vorhandene Gasleitung zu Nutzungseinschränkungen für Baugrundstücke führt (s. u. 2.5 Ver- und Entsorgung). Innerhalb der Grünflächen wird die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, wobei ein Schutzabstand von 2,5 m von der Gasleitung freizuhalten ist und auch in benachbarten Bereichen bei der Auswahl der Arten und der Pflanzstandorte darauf geachtet werden muss, dass die Leitung nicht durch Wurzeln beeinträchtigt werden kann.

Nordöstlich der Hausgärten wird zum Ausgleich für Eingriffe in naturbezogene Schutzgüter (s. u. 4 Umweltbericht) eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrand" (B) festgesetzt, überlagert durch eine gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Auf mindestens 20 % dieser Fläche sind heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, um einen dreidimensional wirksamen Ortsrand auszubilden. Die Festsetzung erlaubt eine Gruppierung der Gehölze und damit eine Rhythmisierung der Anpflanzung sowie die Anlage von Sichtschneisen. Dies entspricht der Struktur alter, historisch gewachsener Ortsränder. Die Verwendung von Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation führt zur Entwicklung eines hochwertigen,

standortgerechten Bestandes und minimiert den erforderlichen Pflegeaufwand. Für die nicht mit Gehölzen bestandenen Bereiche wird eine extensive Grünlandnutzung einschließlich Beweidung zugelassen, alternativ kann die Fläche nach der Starteinsaat der natürlichen Entwicklung (Sukzession) überlassen werden. In diesem Falle wird die Fläche mittelfristig durch Samenflug verbuschen und sich langfristig in Richtung Wald entwickeln. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Schutzstreifen der Gasleitungen in jedem Falle von Gehölzen freizuhalten sind (s. u. 2.6 und 6).

Der nördliche Teil der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Saale" (LSG0034BBG). Die durch den Bebauungsplan geplante Entwicklung entspricht dem Schutzziel der Schutzgebietsverordnung.

In der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ergibt sich nur ein geringer Kompensationsüberschuss von 2.328 Wertpunkten nach dem Bewertungsmodell LSA (s. u. 4.2.3). Dieser kann ggf. Eingriffen an anderer Stelle, z. B. im Bereich des Einlaufbauwerks in die Saale zugeordnet werden.

## 2.4 Immissionsschutz

Relevante Immissionen aus gewerblichen Nutzungen treten im Plangebiet nicht auf. Der Bereich ist jedoch Straßenverkehrslärm von der östlich tangierenden L 64 (Latudorfer Straße), der ehemaligen B 185 (Dessauer Straße, jetzt K 2103 und L 64) und der ca. 460 m nördlich des Baugebiets verlaufenden B 6n ausgesetzt. Nach den letzten Zählungen aus dem Jahr 2015 verkehren auf der Latdorfer Straße innerhalb von 24 Stunden 2.550 Fahrzeuge, auf der Dessauer Straße 6.800 Fahrzeuge und auf der B 6n 6.243 Fahrzeuge. Die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die B 6n im Jahr 2003 erstellte Prognose geht allerdings nach Fertigstellung von 17.800 Fahrzeugen aus. Auch wenn die tatsächliche Verkehrsbelastung auf der Nordumgehung derzeit deutlich unter der Prognose liegt, geht die Stadt Bernburg (Saale) in ihrer Planung von dem "planfestgestellten" Prognosewert aus, um spätere Erfordernisse von Lärmschutzmaßnahmen auszuschließen. Die bei der Errichtung neuer Wohnhäuser ggf. entstehenden Mehraufwendungen für Schallschutz sind deutlich geringer als für nachträgliche Verbesserungen und deshalb auch im Sinne der Zukunftssicherheit den Bauherren zuzumuten. Zur Ermittlung der im Baugebiet zu erwartenden Belastungen durch Verkehrslärm wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>13</sup> erstellt, das die Grundlage für die Planfestsetzungen und die Abwägung der Stadt Bernburg (Saale) bildet.

Wesentlicher Maßstab für die lärmbezogene Beurteilung einer städtebaulichen Planung ist DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau"). Diese enthält für die in der BauNVO definierten unterschiedlichen Baugebiete sogenannte "Orientierungswerte" für Schallimmissionen, bei deren Einhaltung erhebliche Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden können. Für allgemeine Wohngebiete betragen die Orientierungswerte für Verkehrslärm bei Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 55 dB(A), bei Nacht 45 dB(A), für Misch- und Dorfgebiete 60 dB(A) bzw. 45 dB(A). Da es sich nicht um Grenzwerte handelt, ist eine Überschreitung im Einzelfall grundsätzlich möglich. "Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden." (Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1).

Im vorliegenden Fall werden die Tagwerte für allgemeine Wohngebiete nur im südwestlichen Teil des Baugebiets eingehalten. Im übrigen Planbereich werden sie um bis zu 3 dB(A) überschritten, innerhalb eines Abstands von ca. 30 m entlang der Latdorfer Straße um 3 - 7 dB(A).

<sup>13</sup> Bonk - Maire - Hoppmann PartGmbH: Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung Nr. 95 "Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger" auf dem Gebiet der Stadt Bernburg; Garbsen, 01/2018

Noch größere Überschreitungen im straßennahen Bereich betreffen Grünflächen und zu vernachlässigende Ecken der Bauflächen. Abweichend von der üblichen Erfahrung, dass die errechneten Nachtwerte um mindestens 10 dB(A) unter den Tagwerten liegen, betragen die Unterschiede im vorliegenden Fall nur ca. 8 dB(A), da die B 6n auch nachts stark befahren und der Schwerverkehrsanteil hoch ist. Bei freier Schallausbreitung, d. h. ohne Berücksichtigung einer späteren Bebauung, wird der Orientierungswert von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet um 1 - 9 dB(A) überschritten. Da eine Verträglichkeit der Planung auf Grundlage der Rechenergebnisse nicht pauschal angenommen werden kann, ist eine detaillierte Betrachtung und Abwägung erforderlich.

Der Ansatz unterschiedlicher Orientierungswerte für Tag und Nacht resultiert aus zeitbedingt unterschiedlichen Nutzungsanforderungen durch das Wohnen. Tagsüber herrscht in einer normal ruhigen Wohnung ein Innenpegel von ca. 50 dB(A), nachts dagegen ist Schlafen bei geöffnetem Fenster bereits bei einem Außenpegel oberhalb von 45 dB(A) nicht mehr möglich. Innerhalb geschlossener Räume lässt sich ein angemessener Innenpegel durch ein entsprechendes Schalldämmmaß des Außenbauteils (d. h. Wände und Dächer einschließlich Fenstern usw.) herstellen. Näheres dazu regelt DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau"). Tagsüber allerdings ist insbesondere bei Baugebieten mit Einfamilienhäusern auch das Außenwohnen zu berücksichtigen; für Terrassen und Balkone sind angemessene Immissionspegel zu gewährleisten. Für die Nachtzeit ist davon auszugehen, dass kein Außenwohnen stattfindet bzw. ein Schutzanspruch nur im Rahmen der Tagwerte besteht.

In den Orientierungswerten schlagen sich die Schutzansprüche bzw. Komforterwartungen für das Wohnen in unterschiedlichen Baugebieten nieder. In einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO kann tags mit 55 dB(A) normalerweise eine größere Wohnruhe erwartet werden als in einem Mischgebiet (60 dB(A)), in dem auch gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Gesunde Wohnbedingungen sind in beiden Fällen gewahrt. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass Pegelunterschiede von weniger als 3 dB(A) subjektiv nicht wahrgenommen werden können, d. h. beide Geräusche als gleich laut empfunden werden (s. schalltechnisches Gutachten S. 12). In der Praxis geht man deshalb davon aus, dass, sofern nach Abwägung aller Alternativen die Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht eingehalten werden können, Überschreitungen bis 3 dB(A) zumutbar sind und die Wohnqualität nicht wesentlich einschränken.

Im schalltechnischen Gutachten werden Möglichkeiten zur Lösung der Immissionsproblematik und zur städtebaulichen Abwägung dargestellt. Dabei ist zunächst der Einsatz aktiver Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Die Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzeinrichtung (Wand oder Wall) innerhalb der Grünflächen entlang der Latdorfer Straße führt bei Tag zu einer Reduzierung der Immissionspegel im straßennahen Bereich auf ca. 58 dB(A), ab einem Abstand von ca. 30 m von der Latdorfer Straße werden im Erdgeschoss die Orientierungswerte eingehalten mit Ausnahme der Nordfassaden der nördlich der Erschließung gelegenen Gebäude. Für die Obergeschosse ergibt sich keine nennenswerte Verbesserung. Im Gegensatz zur freien Schallausbreitung sind bei der beschriebenen Lösung auf allen Baugrundstücken Außenwohnbereiche unter Einhaltung der Orientierungswerte möglich, Überschreitungen in anderen Grundstücksbereichen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Trotz der mit der Lärmschutzeinrichtung verbundenen Beeinträchtigungen für die Ansicht des Baugebiets von der Latdorfer Straße her entscheidet sich die Stadt Bernburg (Saale) für eine entsprechende Festsetzung, um zumindest für die Erdgeschosse und Freiflächen Immissionsverhältnisse zu schaffen, die den Erwartungen an ein allgemeines Wohngebiet entsprechen. Zur Verbesserung des optischen Eindrucks wird eine Begrünung der Wand bzw. des Walls festgesetzt. Die vorliegende Ausbauplanung sieht eine 3 m hohe Gabionenwand vor, die zur Verbesserung der Standfestigkeit und der optischen Wirkung in einen ca. 1,8 m hohen Erdwall eingebunden werden soll. Die Wand hält aufgrund der gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes einen Abstand von mindestens 2,5 m von der

vorhandenen Gasleitung ein. Die vorgesehene Anschüttung ist straßenseitig ausdrücklich auch außerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen innerhalb der Grünfläche zulässig. Soweit eine Aufschüttung innerhalb des Leitungsschutzstreifens erfolgt, kann diese bei Bedarf zeitweise entfernt werden, so dass Arbeiten an der Leitung uneingeschränkt möglich sind.

Da für die Obergeschosse und in der Nachtzeit auch für große Teile der Erdgeschosse der Orientierungswert von 45 dB(A) nicht eingehalten wird, ist zur Sicherung der Wohnruhe innerhalb der Gebäude baulicher Schallschutz gem. DIN 4109 (s. o.) erforderlich. Dieser bemisst sich nach der Lage des Gebäudes innerhalb eines sogenannten "Lärmpegelbereichs", der sich nach einem in der DIN definierten Rechenverfahren aus den Immissionspegeln ergibt (s. Gutachten S. 17). Dem jeweiligen Lärmpegelbereich entsprechend sind gem. DIN 4109 für Außenwände und Fenster Mindest-Schalldämmmaße nachzuweisen. Das Plangebiet befindet sich nahezu vollständig im Lärmpegelbereich III, lediglich der westliche Eckbereich liegt im Lärmpegelbereich II, ein ca. 15 m tiefer Streifen entlang der Latdorfer Straße im Lärmpegelbereich IV. Die Anforderungen an die *Schalldämmung* im Lärmpegelbereich III werden i. d. R. bereits bei Beachtung der aktuellen Vorschriften zur *Wärmedämmung* erfüllt; der entsprechende Nachweis ist somit nicht mit einer Erhöhung der Baukosten verbunden. Die textliche Festsetzung Ziff. 4 dient in diesem Sinne primär der Anstoßwirkung, sich der Immissionsproblematik bewusst zu sein. Aus dem gleichen Grunde wird auf die separate Abgrenzung des Lärmpegelbereichs II verzichtet, da auch dort die Anforderungen an Lärmpegelbereich III i. d. R. ohnehin erfüllt sind. Nur für die straßenzugewandten Fassaden der beiden östlichsten Baugrundstücke ist der Lärmpegelbereich IV maßgebend.

Wie bereits angesprochen, wird bei freier Schallausbreitung der Orientierungswert der DIN 18005 für die Nachtzeit im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans überschritten, die Beurteilungspegel liegen oberhalb von 45 dB(A). Schlafen bei geöffnetem Fenster ist damit nicht möglich. Damit wird für Schlafzimmer und Kinderzimmer eine unabhängige schallgedämmte Raumbelüftung erforderlich. Bei Niedrigenergiehäusern mit Wärmerückgewinnung aus der Abluft ist dies ohnehin gegeben, in anderen Fällen sind schallgedämmte Lüftungsöffnungen erforderlich.

Da der Bebauungsplan eine Bebauung vorbereitet und zulässt, die genaue Lage und Größe der Gebäude aber nicht festlegt, können keine Aussagen über die tatsächliche Reduzierung der Schallimmissionen durch bauliche Abschirmung gemacht werden. Im schalltechnischen Gutachten wird exemplarisch aufgezeigt, dass unter Berücksichtigung der Eigen- und Fremdauschirmung in vielen Fällen auf Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden könnte. Der Bebauungsplan setzt deshalb zwar baulichen Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109 zwingend fest, erlaubt aber Abweichungen im konkreten Einzelfall auf Grundlage eines schalltechnischen Einzelnachweises. Es bleibt den Eigentümern überlassen, ob sie angesichts des geringen Mehraufwands für die Bauausführung einen solchen Nachweis führen wollen. Hinsichtlich der schallgedämmten Lüftungsöffnungen wird außerdem auf die Empfehlung des Gutachtens hingewiesen, diese auch bei Beurteilungspegeln von 35 - 45 dB(A) einzusetzen.

## **2.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur**

Die erforderlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt und werden im Planvollzug durch den Erschließungsträger realisiert, ebenso der Ausbau des Rad- und Fußwegs entlang der Latdorfer Straße. Die Ergänzung der vorhandenen Leitungsnetze zur Erschließung des Plangebiets wird gemeinsam mit dem Straßenausbau geplant und umgesetzt. Die Planung ist hinsichtlich der Straßen- und Leitungsführung und der einzuhaltenden Standards mit der Stadt Bernburg (Saale) und den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen. Näheres wird im Erschließungsvertrag geregelt.

Das Baugebiet kann durch den Wasserzweckverband "Saale-Fuhne-Ziethe" mit Trinkwasser versorgt werden. Qualität und Menge sind auch für die Löschwasserversorgung ausreichend. Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls über der WZV. Für die Entsorgung des Schmutzwassers aus dem Plangelungsbereich wird der Kanal in der Erschließungsstraße in westlicher Richtung geführt und im Freigefälle über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal in der Bauerngasse an das vorhandene Netz am Leistdorfer Weg angeschlossen. Die weitere Ableitung erfolgt über eine Druckleitung durch das Ortsnetz Dröbel in den "Fuhnesammler" und weiter durch ein Dükerbauwerk unter der Saale hindurch in die Kläranlage westlich des Dröbelschen Buschs. Wegen des Niveauunterschieds zwischen der Bauerngasse und dem angrenzenden Baugebiet ist es nicht möglich, den Schmutzwasserkanal mit ausreichender Überdeckung innerhalb der Verkehrsfläche zu führen. Die im westlichsten Baugrundstück südlich der Erschließungsstraße notwendige Leitungstrasse wird im Bebauungsplan über ein Leitungsrecht gesichert, um den Planvollzug unabhängig von den Eigentumsverhältnissen zu gewährleisten.

Das auf den Wohngrundstücken anfallende Oberflächenwasser sollte zur Entlastung der Vorflut möglichst vor Ort zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt oder versickert werden. Da Anschlussrecht und Anschlusszwang unabhängig von der Bauleitplanung durch Satzung geregelt sind, enthält der Bebauungsplan keine bindenden Festsetzungen. Die Organisation der Niederschlagsentwässerung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung zwischen der Stadt Bernburg (Saale), dem Erschließungsträger und den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange. Da aufgrund der Bodenverhältnisse eine vollständige Versickerung vor Ort kaum möglich ist, ist auf Basis einer für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 02/95 "Wohnbaustandort Dröbel, westlich der Latdorfer Straße" erteilten wasserrechtlichen Genehmigung die Einleitung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers in die Saale vorgesehen. Das dafür erforderliche Einleitungsbauwerk befindet sich außerhalb des Plangelungsbereichs, ist aber zur Information im Bebauungsentwurf (Anlage 2 zur Begründung) dargestellt. Nach den vorliegenden Stellungnahmen ist davon auszugehen, dass weder aus naturschutzfachlicher noch aus schiffahrtspolizeilicher Sicht grundsätzliche Bedenken bestehen. Sofern nach der hydraulischen Berechnung zur Einhaltung der genehmigten Einleitungsmenge von 38 l/sec die Schaffung eines Rückhaltevolumens erforderlich wird, soll dieses in Form von Staukanälen oder Rigolen innerhalb der Verkehrsflächen realisiert werden.

Der Anschluss des Planbereichs an die örtlichen Versorgungsnetze für elektrische Energie, Gas und Telekommunikation ist möglich und vorgesehen. Planung und Durchführung sind möglichst frühzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen und miteinander zu koordinieren.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises. Da der Bebauungsplan keine Stickerschließungen enthält, können alle Baugrundstücke durch Müllfahrzeuge unmittelbar angefahren werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes<sup>14</sup> und die Vorgaben der örtlichen Abfallwirtschaft bereits während der Baumaßnahmen, d. h. beim Vollzug des vorliegenden Bebauungsplans zu beachten sind. Anfallende Stoffe und Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. der Verwertung zuzuführen.

Mutterboden ist gem. § 202 BauGB bei der Errichtung baulicher Anlagen bzw. wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Überschüssiges Aushubmaterial ist der Verwendung an anderer Stelle zuzuführen. Altablagerungen im Plangebiet sind der Stadt Bernburg (Saale) nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Unregelmäßigkeiten gefunden werden, ist der Fachdienst Natur und

---

<sup>14</sup> Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zul. geänd. durch Art. 2 Abs. 9 des Gesetzes v. 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Umwelt des Salzlandkreises zu informieren. Verunreinigte Böden sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen mehrere Gas-Transportleitungen. Diese sind mit ihren Schutzstreifen und der Angabe der Leitungsträger in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Schutzstreifen liegen innerhalb von Verkehrs- und Grünflächen und berühren keine Baugebiete, so dass keine Beschränkungen für eine Überbauung zu beachten sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Anpflanzungen von Gehölzen nur eingeschränkt möglich sind und die Vorgaben des jeweiligen Leitungsträgers einzuhalten sind (s. u. 6. Hinweise aus Sicht der Fachplanungen). Dies gilt auch für tiefwurzelnde Bäume im Nahbereich außerhalb der Schutzstreifen und beim Überfahren der Leitungen mit schweren Geräten im Rahmen von Baumaßnahmen. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden für die Schutzstreifen Leitungsrechte festgesetzt, um die Leitungen auch planungsrechtlich zu sichern.

## 2.6 Vorbeugender Brandschutz

Aufgaben und Träger des Brandschutzes sind im Brandschutzgesetz<sup>15</sup>, Anforderungen an bauliche Anlagen in der Bauordnung<sup>16</sup> geregelt. Die Bemessung der für den Grundschutz erforderlichen Löschwassermenge erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW<sup>17</sup>. Auf Grund der vorgesehenen Bebauung und einer überwiegenden Bauart mit kleiner Brandausbreitung ist für den Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden nachzuweisen. Anzahl und Lage der Hydranten im öffentlichen Straßenraum werden mit dem zuständigen Brandschutzprüfer des Salzlandkreises abgestimmt.

Bei der Realisierung der Bebauung sind insbesondere die landesbaurechtlichen Vorschriften für Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte zu beachten.

## 2.7 Archäologische Denkmalpflege

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals (Siedlungsraum der frühen Eisenzeit, durch Funde belegt). Gemäß § 14 (1) Denkmalschutzgesetz<sup>18</sup> bedürfen alle Erdarbeiten im Geltungsbereich der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde des Salzlandkreises. Nach § 14 (9) DenkmSchG kann gefordert werden, Veränderungen eines bekannten Kulturdenkmals zu dokumentieren. Eine wissenschaftliche Untersuchung nach den Vorgaben der archäologischen Denkmalpflege ist im vorliegenden Fall wegen der überregionalen Bedeutung des Denkmalbereichs unumgänglich. Es ist vorgesehen, die Untersuchung der Eingriffsflächen vor der Realisierung des Bebauungsplans im Zusammenhang durchzuführen. Müssen ggf. aufgefundene Kulturdenkmale aus zwingenden Gründen zerstört oder entfernt werden, bedarf dies der Genehmigung durch die obere Denkmalschutzbehörde.

Vorsorglich wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde bzw. Befunde bei der unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen. Nach § 9 (3) DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals

---

<sup>15</sup> Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 07.07.2001 (GVBl. LSA S. 190), zul. geänd. durch § 1 d. Gesetzes v. 12.07.2017 (GVBl. LSA S. 133)

<sup>16</sup> Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zul. geänd. durch Art. 1 d. Gesetzes 26.06.2018 (GVBl. LSA S. 187)

<sup>17</sup> Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW): Arbeitsblatt W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, 02/2008

<sup>18</sup> Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) v. 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zul. geänd. durch Art. 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes v. 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

(archäologische und bauarchäologische) bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt ist zu ermöglichen.

### **3. Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2/95 Kennwort "Wohnbaustandort Dröbel, westlich Latdorfer Straße"**

Der Satzungsbeschluss für die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2/95 "Wohnbaustandort Dröbel westlich Latdorfer Straße" erfolgt zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 95 "Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger", ebenso werden die Bekanntmachung beider Satzungen und damit das Inkrafttreten zeitgleich erfolgen. Soweit der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans den des alten überdeckt, wird das bisher nach § 30 BauGB geltende Planungsrecht unmittelbar durch das neue ersetzt; hinsichtlich der Ziele und Auswirkungen der Aufhebung und Neuplanung wird auf die übrigen Teile der vorliegenden Begründung verwiesen. Nördlich und südlich davon werden Teile des alten Bebauungsplans ersatzlos aufgehoben, die betreffenden Flächen fallen in das allgemeine Planungsrecht nach den §§ 34 und 35 BauGB zurück.

Das Flurstück 1117 nördlich des aktuellen Plangebiets zählt dann zum Außenbereich und ist entsprechend der ausgeübten Nutzung und der Darstellung in der 4. Änderung des Gemeinsamen Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna (GFNP) als Fläche für die Landwirtschaft einzuordnen.

Das ursprünglich für eine Erschließung vom Leisdorfer Weg her vorgesehene Flurstück 97/1 südlich des aktuellen Planbereichs ist als Baulücke Teil des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs von Dröbel. Gem. § 34 BauGB sind nach Wegfall der bisherigen Festsetzung als Verkehrsfläche hier Vorhaben genehmigungsfähig, sofern sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt im Einvernehmen mit dem Eigentümer der Flächen. Die Stadt Bernburg (Saale) verzichtet auf die ursprünglich vorgesehene ersatzlose Aufhebung, um übermäßige Härten für den Eigentümer zu vermeiden und den vorhandenen Bauflächenbedarf in angemessener Weise teilweise zu decken. Entschädigungsansprüche gem. § 39 und § 42 BauGB entstehen nicht.

## **4. Umweltbericht**

### **4.1 Einleitung**

#### **4.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans**

Der Bebauungsplan Nr. 95 "Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger" weist ein allgemeines Wohngebiet für eine geringe Zahl von Einfamilienhäusern am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Dröbel der Stadt Bernburg (Saale) aus. Er ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2/95 "Wohnbaustandort Dröbel, westlich Latdorfer Straße", der ein annähernd doppelt so großes Wohngebiet festsetzt. Ziel der Planung ist einerseits, den in der Stadt Bernburg (Saale) bestehenden Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser zumin-

dest teilweise zu decken, andererseits soll die unter wirtschaftlichen Aspekten nicht vollzugsfähige Ursprungsplanung zurückgenommen und eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage erreicht werden mit angemessenem Übergang zum benachbarten Landschaftsschutzgebiet.

Der Bebauungsplan setzt ca. 1,17 ha Baugebiete und ca. 1,12 ha Grünflächen fest. Die maximal zulässige Bodenversiegelung beträgt ca. 6.330 m<sup>2</sup> zuzüglich ca. 1.400 m<sup>2</sup> für Verkehrsflächen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird parallel zur Aufstellung des neuen aufgehoben. Aufhebung und Neuplanung bilden rechtlich getrennte Satzungen, stehen aber inhaltlich in einem unmittelbaren Zusammenhang und werden deshalb im Rahmen des Umweltberichts gemeinsam betrachtet. Da der Bebauungsplan Nr. 2/95 "Wohnbaustandort Dröbel, westlich Latdorfer Straße" bisher an keiner Stelle vollzogen wurde, wird bei der flächenbezogenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom aktuellen Biotopzustand ausgegangen und nicht die planungsrechtliche Ausgangssituation zu Grunde gelegt.

#### 4.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt Bernburg (Saale) berücksichtigt bei der Planung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft<sup>19</sup>
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen<sup>20 21</sup>
- Schutz des Bodens<sup>22 23 24</sup>
- Schutz von Kulturgütern<sup>25</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des wirksamen und des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplans<sup>26 27</sup>, des Landschaftsplans für die Stadt Bernburg (Saale) – 1. Fortschreibung, des Gemeinsamen Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna (GFNP) sowie den Informationen und Umweltkarten aus dem Umweltinformationsnetz Sachsen-Anhalt (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie; Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt; Landesamt für Umweltschutz Sachsen Anhalt), dem Bundesamt für Naturschutz und dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt entnommen und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt.

Zur ausreichenden Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähig-

<sup>19</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geänd. durch Art. 1 des Gesetzes v. 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

<sup>20</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zul. geänd. durch Art. 1 des Gesetzes v. 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

<sup>21</sup> DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) – Teil 1; 07//2002

<sup>22</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) v. 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zul. geänd. durch Art. 3 d. Verordn. v. 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

<sup>23</sup> Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

<sup>24</sup> Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geänd. durch Art. 16 d. Gesetzes v. 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

<sup>25</sup> Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) v. 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zul. geänd. durch Art. 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes v. 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

<sup>26</sup> Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg: Regionaler Entwicklungsplan Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg; Köthen 2005)

<sup>27</sup> Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 1. Entwurf. Beschluss vom 02.06.2016

keit des Naturhaushalts wurde eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz vorgenommen, deren Ergebnis im nachfolgenden wiedergegeben ist. Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Planung bildet das "Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt"<sup>28</sup>.

## **4.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **4.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **derzeitiger Umweltzustand**

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit D20 – "mitteldeutsches Schwarzerdegebiet"<sup>29</sup>, Untereinheit "Köthener Ackerland – östlich von Fuhne und Saale". Es liegt auf dem südlichen Hochufer der Saale und fällt von der Latdorfer Straße (70 m ü NHN) in Richtung Nordwesten um ca. 5 m ab. Der Geltungsbereich befindet sich unmittelbar nördlich der bestehenden Siedlungslage Dröbel. Das nordwestlich angrenzende Saale-Ufer und die hier deutlich ausgeprägte steile Hangkante befinden sich außerhalb des Plangebiets. Der Flusslauf der Saale wird von einem Gehölzstreifen flankiert, der neben standortheimischen Arten auffällig viele Robinien umfasst. Die Saale bildet hier den Kernbereich des Naturparks "Unteres Saaleetal", die östliche Grenze der Naturparkausweisung verläuft entlang der Latdorfer Straße.

Der Landschaftsplan (Stand 2005) stellt für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung die Biotopkomplexe HG – "Baumgruppe mit standorttypischen und standortfremden Arten nördlich Dröbel an der Saale" und AA – Acker fest. Mit Ausnahme der Gehölze auf dem westlichen Grünstreifen innerhalb des Flurstücks der Latdorfer Straße – vorwiegend Obstbäume und abschnittsweise heimische Sträucher – stellt sich der Geltungsbereich als strukturarme, ausgeräumte Ackerflur dar.

Gänzlich intensiv als Acker genutzt wird derzeit auch die zum Landschaftsschutzgebiet "Saale" (LSG0034BBG)<sup>30</sup> zählende Fläche im Norden des Geltungsbereichs, die von Ursprungsplan mit noch größerer Ausdehnung erfasst war. Weiter nördlich an der B 6 wurde eine Gehölzpflanzung vorgenommen, wie sie der Landschaftsplan vorsieht; der LP weist die gesamten Ackerflächen innerhalb der LSG-Grenze als Bereich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Schutzgüter und ihrer Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aus.

Im Gegensatz zum Bereich westlich der Saale ist das Plangebiet nicht von regelmäßigen Überschwemmungen betroffen, da es sich oberhalb des Steilufers befindet. Die Grundwasservorkommen werden mit mittlerer Ergiebigkeit beschrieben. Als den Bodenstandort bestimmend führt der Landschaftsplan Sandlöß an, der auf Grund seiner Beschaffenheit über wenig Puffer- und Speichervermögen verfügt, so dass das Grundwasser gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe nur gering geschützt ist. Als wesentliche Bodenarten unter dem 0,3 - 0,5 m starken Mutterboden sind pleistozäner Lößlehm und Hanglehm zu nennen, das Festgestein steht bei etwa 5,5 - 6 m u. GOK an.

Bei Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2/95 "Wohnbaustandort Dröbel, westlich Latdorfer Straße" wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Neben dem bei 2 - 5 m

---

<sup>28</sup> Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, MBl. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004), zul. geänd. durch RdErl. des MLU vom 12.3.2009 (MBl. LSA 2009, S. 250)

<sup>29</sup> Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.): Daten zur Natur 2008, nach Ssymanck 1994)

<sup>30</sup> Landkreis Bernburg: Verordnung über die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes "Saale" im Landkreis Bernburg vom 22. Dezember 1999, zul. geänd. am 26.06.2019

u. GOK anstehenden Grundwasser tritt Schichtwasser in Höhen bis zu 0,5 m u. GOK auf, was hinsichtlich der Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser zu berücksichtigen ist. Der bindige, schlecht durchlässige Untergrund ermöglicht keine einfache Versickerung vor Ort.

Klimatisch wird das Planungsgebiet als Übergangszone zwischen Siedlungsklima (Stadtklima) und Freiland, bzw. Parkklima eingeordnet.

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Siedlungsrand und wird nach Osten von der stark frequentierten Latdorfer Straße begrenzt, außerdem kommen Stör- und Trennwirkungen durch die nördlich gelegene B 6 zum Tragen. Als Lebensraum kommt das Plangebiet vor allem für siedlungsgewohnte Arten und Arten der Feldflur in Frage sowie als Nahrungsfläche für Arten, die sich hauptsächlich an der nahe gelegenen Saale aufhalten. Vorkommen von seltenen bzw. streng oder besonders geschützten Arten sind bisher nicht bekannt. Für den Feldhamster liegen für den hiesigen Landschaftsbereich östlich der Saale keine Nachweise vor. Für Amphibien fehlen geeignete Laichgewässer. Für Zauneidechsen sind augenscheinlich keine geeigneten Strukturen wie stark besonnte, locker-sandige lockere Offenböden und Saumstrukturen vorhanden. Für Fledermäuse und andere Höhlenbewohner fehlt es an geeigneten alten Bäumen, lediglich die überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Straßenbäume entlang der Latdorfer Straße bieten hier ein möglicherweise Potenzial für Brutstätten und Sommerquartiere. Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts und in Anbetracht des nach derzeitiger Kenntnis geringen Konfliktpotenzials bezüglich artenschutzrechtlicher Belange wurden keine vertiefenden faunistischen Untersuchungen durchgeführt.

### **FFH-Gebiet**

Auf der westlichen Seite der Saale in ca. 120 m Entfernung vom Plangebiet befindet sich mit dem Dröbelschen Busch eine Teilfläche des FFH-Gebiets<sup>31</sup> "Nienburger Auwald-Mosaik" (FFH0103 – DE 4136 301), hier hauptsächlich Wald, der von Saumstrukturen begleitet wird. Zum einen wegen der räumlich deutlich getrennten Lage des Geltungsbereichs auf der östlichen Seite der Saale oberhalb des Steilufers, zum anderen wegen der gänzlich anderen Biopausstattung bestehen hier nur bedingt räumlich-funktionale Zusammenhänge. Die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets beziehen sich hauptsächlich auf Hartholzauenwälder und sonstige vorkommenden Auenwälder, Auengrünland, Feuchtbiotope und natürliche Gewässer, besonders hervorzuheben sind die Vorkommen der Rotbauchunke. Die grundsätzliche Verträglichkeit des Wohnbaustandorts mit dem nahegelegenen FFH-Gebiet ist bereits im Rahmen der Aufstellung des GFNP festgestellt worden.

#### Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie

- 3150 Natürliche eutrophe Seen mit Vorkommen einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
- 6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
- 6510 Magere Flachland-Mähwiese (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)
- 91E0 Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)
- 91F0 Hartholzauwälder mit *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* oder *Fraxinus angustifolia* (Ulmenion minoris)

#### Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie und Anhang I Vogelschutz-Richtlinie<sup>32</sup>

*Bombina bombina* (Rotbauchunke)

<sup>31</sup> Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), zul. geänd. durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)

<sup>32</sup> Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 v. 26.1.2010, S. 7), zul. geänd. durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)

Triturus cristatus (Kammolch)  
Barbastella barbastellans (Mopsfledermaus)  
Myotis myotis (Großes Mausohr)

#### Weitere Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie

Bufo viridis (Wechselkröte)  
Hyla arborea (Laubfrosch)  
Pelobates fuscus (Knoblauchkröte)  
Rana arvalis (Moorfrosch)  
Myotis brandtii (Große Bartfledermaus)  
Myotis nattereri (Fransenfledermaus)  
Nyctalus leisleri (Kleiner Abendsegler)  
Nyctalus noctula (Großer Abendsegler)  
Pipistrellus nathusii (Rauhautfledermaus)  
Plecotus auritus (Braunes Langohr)

### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Da die vorliegende Planung aus zwei formalrechtlich eigenständigen Satzungen besteht, nämlich der Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2/95 "Wohnbaustandort Dröbel, westlich Latdorfer Straße" und der Aufstellung des neuen Bebauungsplans Nr. 95 "Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger", sind zwei mögliche Szenarien zu betrachten.

Sofern die Stadt Bernburg (Saale) den rechtskräftigen Bebauungsplan aufhebt, auf eine Neuplanung aber verzichtet, fällt der bisherige Geltungsbereich unter das allgemeine Planungsrecht nach den §§ 34 und 35 BauGB. Das Flurstück 97/1 am Leisdorfer Weg ist im Rahmen des Einfügungsgebots gem. § 34 BauGB bebaubar, ansonsten sind bauliche Anlagen allenfalls theoretisch für landwirtschaftliche Betriebe denkbar. In der Praxis wird die derzeitige Feldbewirtschaftung dauerhaft erhalten bleiben. Anstelle der mit einer Bebauung verbundenen Eingriffe in nahezu sämtliche Schutzgüter bleiben die umweltbezogenen Funktionen der Ackerfläche in ihrem z. T. eingeschränkten Umfang bestehen. Die ursprünglich vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des LSG entfallen. Dies ist grundsätzlich mit der Schutzgebietsverordnung vereinbar, die mit der Festlegung als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems im REP und einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Landschaftsplan verbundenen Entwicklungsziele werden aber nicht erreicht. Zur Deckung des spezifischen Baulandbedarfs müsste die Stadt Bernburg an anderer Stelle Gebietsausweisungen vornehmen, deren Auswirkungen an dieser Stelle nicht abgeschätzt werden können.

Falls die Stadt Bernburg Saale sowohl auf die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans als auch auf eine Neuplanung verzichtet, besteht das derzeitige Planungsrecht fort. Es ist zwar wenig wahrscheinlich, aber nicht völlig auszuschließen, dass der Bebauungsplan unter geeigneten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vollzogen wird. Die Bebauung reicht dann bis an die Grenze des LSG heran, innerhalb des LSG wird bis an die Stadtgrenze Extensivgrünland mit einzelnen Gehölzgruppen entwickelt. Nicht nur die Ausdehnung der Baugebiete, sondern auch der zulässige Versiegelungsgrad von 60 % geht deutlich über den Inhalt der vorliegenden Planung hinaus, so dass trotz ebenfalls größerer Ausgleichsfläche das lokale Verhältnis von Eingriff und Ausgleich wesentlich ungünstiger ausfällt. Innerhalb des LSG führen die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zu einer Aufwertung i. S. des Landschaftsplans und des REP (s. o.). Falls eine Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht erfolgt, bleibt der derzeitige Zustand wie für den Fall der ersatzlosen Aufhebung beschrieben erhalten.

## 4.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt verbal-argumentativ. Sofern sich eine Betroffenheit des Schutzgutes ergibt, werden drei Stufen von Auswirkungen unterschieden: geringe, gering erhebliche und erhebliche Auswirkungen.

### a) Schutzgut Fläche

Unter Abzug der vorwiegend aus formalen Gründen in den Bebauungsplan einbezogenen vorhandenen Straßen überplant der vorliegende Bebauungsplan eine Fläche von ca. 2,44 ha, die derzeit als Ackerland genutzt wird. Davon sind 1,17 ha als Baugebiete, 0,14 ha als Verkehrsflächen und 1,12 ha als Grünflächen festgesetzt. Der erweiterte Siedlungsbereich einschließlich privater Gärten und damit der Flächenverbrauch im engeren Sinne umfasst 1,84 ha, der Landwirtschaft werden jedoch die gesamten 2,44 ha dauerhaft entzogen.

### b) Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist Straßenverkehrslärm von der östlich tangierenden L 64 (Latudorfer Straße), der ehemaligen B 185 (Dessauer Straße, jetzt K 2103 und L 64) und der ca. 460 m nördlich des Baugebiets verlaufenden B 6n ausgesetzt. Zur Ermittlung der im Baugebiet zu erwartenden Immissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>33</sup> erstellt. Dieses geht von den derzeitigen Verkehrsmengen zuzüglich Prognosezuschlag für die Latdorfer Straße und die Dessauer Straße aus, für die B 6 wird der Prognosewert der Planfeststellung aus dem Jahr 2003 zu Grunde gelegt, obwohl dieser derzeit bei Weitem nicht erreicht wird, da die geplante Verbindung bis zur A 9 bei Dessau noch nicht fertiggestellt ist.

Wesentlicher Maßstab für die lärmbezogene Beurteilung einer städtebaulichen Planung ist DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau"), die für die in der BauNVO definierten unterschiedlichen Baugebiete sogenannte "Orientierungswerte" für Schallimmissionen enthält, getrennt für die Tag- und die Nachtzeit. Im vorliegenden Fall wird bei freier Schallausbreitung, d. h. ohne Berücksichtigung einer späteren Bebauung, der Tagwert von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete nur im südwestlichen Teil des Baugebiets eingehalten. Im übrigen Planbereich wird er um bis zu 3 dB(A) überschritten, innerhalb eines Abstands von ca. 30 m entlang der Latdorfer Straße um 3 - 7 dB(A). Noch größere Überschreitungen im straßennahen Bereich betreffen Grünflächen und zu vernachlässigende Ecken der Bauflächen. Nachts wird bei freier Schallausbreitung der Orientierungswert von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet um 1 - 9 dB(A) überschritten.

Durch Festsetzung einer 3 m hohen Lärmschutzwand entlang der Latdorfer Straße werden die Immissionen in der Erdgeschosebene deutlich reduziert. Die Überschreitungen der Orientierungswerte bei Tag liegen überall unterhalb von 3 dB(A) und sind damit subjektiv nicht wahrnehmbar (s. Gutachten), außerdem sind unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude auf allen Grundstücken Außenwohnbereiche realisierbar, die den Empfehlungen der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete entsprechen. Die Wohnruhe im Inneren der Gebäude wird unter Anwendung von DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") durch die schalldämmende Wirkung der Außenwände, Dächer und Fenster erreicht. Das erforderliche Schalldämmmaß errechnet sich in Abhängigkeit von der Lage des Gebäudes in einem Lärmpegelbereich. Basierend auf den vergleichsweise hohen Immissionspegeln in der Nachtzeit befindet sich nahezu das gesamte Plangebiet im Lärmpegelbereich III, ein ca. 15 m tiefer Streifen entlang der Latdorfer Straße im Lärmpegelbereich IV. Die Anforderungen an die *Schalldämmung* im Lärmpegelbereich III werden i. d. R. bereits bei Beachtung der aktuellen Vorschriften zur *Wärmedämmung* erfüllt; erhöhter baulicher Aufwand ist deshalb nicht erforderlich. Nur für die straßenzugewandten Fassaden der beiden östlichsten Baugrundstücke ist der Lärmpegelbereich IV

<sup>33</sup> Bonk - Maire - Hoppmann PartGmbH: Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung Nr. 95 "Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger" auf dem Gebiet der Stadt Bernburg; Garbsen, 01/2018

maßgebend. Da die nächtlichen Immissionspegel oberhalb von 45 dB(A) liegen, ist Schlafen bei geöffnetem Fenster nicht möglich. Schlafzimmer und Kinderzimmer sind deshalb mit schalldämmten Lüftungsöffnungen auszustatten, sofern die erforderliche Lüftung nicht auf anderem Wege erfolgen kann (zentrale Lüftung, Lüftung über abgeschirmte Fassade). Das Gutachten zeigt deutlich, dass an den weitaus meisten Fassaden in Folge der Eigenabschirmung der Orientierungswert von 45 dB(A) eingehalten wird.

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiete ist bei freier Schallausbreitung das Schutzgut Mensch durch Straßenverkehrslärm mäßig, im Nahbereich der Latdorfer Straße erheblich beeinträchtigt. Nach Errichtung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzanlage und der Realisierung von baulichem Schallschutz verbleiben nur geringe Beeinträchtigungen.

Nach außen sind durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2/95 "Wohnbaustandort Dröbel, westlich Latdorfer Straße" und die Realisierung des neuen Bebauungsplans Nr. 95 "Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger" keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Wegen der geringen Zahl neuer Wohneinheiten steigt die Belastung der umliegenden Straßen durch gebietsbezogene Verkehre nur leicht an. Während der Bauzeit wird der Baustellenverkehr primär über die Latdorfer Straße abgewickelt und geht im allgemeinen Schwerverkehrsanteil unter.

Der Erholungswert bzw. die optische Wahrnehmung von Plangebieten ist zu großen Teilen subjektiv geprägt. Von der Latdorfer Straße her und von der Bebauung am Amselweg her gesehen geht der freie Blick nach Nordwesten auf die Ackerfläche und den Gehölzstreifen entlang der Saale verloren, andererseits ist die Entwicklung abwechslungsreicherer Grünstrukturen am Südost- und Nordostrand des Plangebiets zu erwarten. Insgesamt werden die Auswirkungen als gering eingeschätzt.

Gefährdungen durch Altlasten und Kampfmittel sind nicht bekannt, können aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

### **c) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Obwohl die bisherigen Ackerflächen wegen ihrer intensiven Bewirtschaftung nur geringe Bedeutung für das Schutzgut haben, müssen gegenüber dem aktuellen Zustand bei Durchführung des Bebauungsplans z. T. erhebliche Beeinträchtigungen konstatiert werden. Die zukünftige Leistungsfähigkeit und der Natürlichkeitsgrad werden im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) und die privaten Hausgärten (Grünflächen mit Kennzeichnung A) insgesamt als gering und naturfern eingeschätzt. Das betrifft vor allem die versiegelten und überbauten Bereiche. Da jedoch für die nicht versiegelten Teile der Baugrundstücke keine Vorgaben im Bebauungsplan gemacht werden, ist überwiegend von der Anlage naturferner Ziergärten geringer Wertigkeit auszugehen. Für bis zu 45 % der Baugebietsfläche und 20 % der Grünfläche A ist vom vollständigen Verlust aller naturbezogenen Funktionen auszugehen, für ca. 55 % der Baugebiete und 80 % der Fläche A bleibt die Wertigkeit in etwa erhalten.

Für die Bepflanzungsflächen, insbesondere die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist dahingegen von einer Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter im Naturhaushalt auszugehen. Bei extensiver Pflege der geplanten Grünländereien und nach einer gewissen Entwicklungszeit der Gehölzpflanzungen kann hier mit deutlichen Verbesserungseffekten hinsichtlich des ökologischen Zustands und der Naturnähe sowie der Habitatfunktionen gerechnet werden.

Entsprechend den Festsetzungen ist die vorhandene intensive landwirtschaftliche Nutzfläche im Norden des Plangebiets in Grünland umzuwandeln und anteilmäßig mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Am Rand des Baugebiets soll ein aufgelockerter Gehölzsaum entstehen, das Grünland ist mit ein- bzw. zweischüriger Mahd zu erhalten oder alternativ als Weide-

land extensiv zu bewirtschaften. Weiterhin werden flankierend zur Latdorfer Straße Grünflächen mit Anpflanzungsgeboten festgesetzt.

Die Gestaltung der Grünflächen und insbesondere die Anordnung der Gehölzpflanzungen müssen unter Beachtung der Schutzstreifen der im Boden befindlichen Gas- und Wasserleitungen erfolgen. Einschränkungen für die Wirksamkeit der festgesetzten Maßnahmen ergeben sich daraus nicht, da ausreichend Grünlandflächen zur Realisierung in diesen Bereichen zur Verfügung stehen. Die genaue Lage der im öffentlichen Straßenraum festgesetzten Baumpflanzungen ergibt sich im Rahmen der ingenieurtechnischen Erschließungsplanung und der endgültigen Grundstücksparzellierung.

Insgesamt werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes als kompensierbar i. S. d. Ausgleichs der durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffe betrachtet.

#### FFH-Prognose

Im Plangebiet sind keine dem FFH-Gebiet vergleichbaren Strukturen und Habitatbedingungen vorhanden. Die dortigen Lebensraumtypen und Arten kommen im Plangebiet nicht vor, bzw. finden keine geeigneten Strukturen. Es handelt sich um verschiedene Landschaftseinheiten mit standortbedingt unterschiedlicher Biotopausstattung: die Niederungsbereiche der Saale und die Hochflächen des Köthener Ackerlandes.

Von der geplanten wohnbaulichen Nutzung sind keine über den Standort hinausgehenden Umweltauswirkungen zu erwarten. Maßgebliche Nahrungsflächen oder Rastflächen im Zusammenhang mit den Artenvorkommen des FFH-Gebietes sind erkennbar nicht betroffen. Störungen oder schädliche Auswirkungen, die bis in das FFH-Gebiet hinein reichen sind höchst unwahrscheinlich. Mit dem Vorhaben werden im nördlichen Plangeltungsbereich zur Strukturverbesserung der ausgeräumten Ackerlandschaft neue Biotope und damit neue Lebensraumpotenziale entwickelt. Auch bleibt der neue Bebauungsplan Nr. 95 hinter der ursprünglichen Planung zurück und berücksichtigt die Nachbarschaft zum LSG „Saale“.

#### **d) Schutzgut Boden**

Dröbel liegt auf dem südlichen Hochufer der Saale. Während am Nordufer Schwemmböden vorliegen (Vega – carbonathaltiger Auenlehm), ist im Planbereich Tschernosem (periglaziärer Sande (Sandlöss) über carbonathaltigen, glazifluviatilen Sand (Schmelzwassersand)) anzutreffen. Pararendzina (Löss) findet sich deutlich östlich der Latdorfer Straße<sup>34</sup>. In beiden Fällen handelt es sich um für die Landwirtschaft besonders hochwertige Böden, wobei der engere Planbereich im Vergleich etwas geringer einzustufen ist. Der Boden ist mit Ausnahme der üblichen Feldbewirtschaftung weitgehend ungestört.

Gemäß Handlungsempfehlung des Umweltministeriums<sup>35</sup> und Leitfaden des LAU<sup>36</sup> sind die Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans vor allem auf folgende Bodenfunktionen zu betrachten:

- Pflanzenstandort
- Regelung im Wasserhaushalt
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Die Bodenfunktionen Schadstoffpuffer, Baugrund und Rohstofflagerstätte spielen in der vorliegenden Situation keine wesentliche Rolle.

---

<sup>34</sup> Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt: Vorläufige Bodenkarte (VBK50), 2010

<sup>35</sup> Ministerium für Raumordnung und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: Empfehlungen zum Bodenschutz in der Bauleitplanung

<sup>36</sup> Bodenschutz in der räumlichen Planung; Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Heft 29; Halle 1998

Grundsätzlich überschneidet sich diese Betrachtung mit der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter "Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt", "Wasser" und "Kultur- und Sachgüter"; auf die entsprechenden Passagen des Umweltberichts wird verwiesen.

Auf der bisherigen Ackerfläche werden Wohngebiete mit einer Gesamtfläche von ca. 11.680 m<sup>2</sup> mit einem zulässigen Versiegelungsgrad von 45 % (GRZ 0,3 mit 50 % zulässiger Überschreitung gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO), Hausgärten auf ca. 5.350 m<sup>2</sup> mit einem zulässigen Versiegelungsgrad von 20 % und Verkehrsflächen auf 1.415 m<sup>2</sup> ausgewiesen, davon 140 m<sup>2</sup> mit Begrünung oder wasserdurchlässiger Befestigung. Insgesamt sind Bodenversiegelungen auf ca. 14.030 m<sup>2</sup> zulässig mit vollständigem Verlust aller Bodenfunktionen.

Die Bodenfunktion als Pflanzenstandort der natürlichen Vegetation ist durch die landwirtschaftliche Nutzung derzeit stark eingeschränkt. Die Anpflanzung von Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation innerhalb der neu festgesetzten Grünflächen kann die Beeinträchtigung der Bodenfunktion als Pflanzenstandort durch die zusätzliche Bodenversiegelung weitgehend kompensieren. Der Verlust an hochwertiger landwirtschaftlicher Anbaufläche kann nicht ausgeglichen werden. Durch die Rücknahme der bisher großflächigeren Inanspruchnahme durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2/95 "Wohnbaustandort Dröbel, westlich Latdorfer Straße" und der zugehörigen Ausgleichsfläche werden jedoch wertvolle Flächen wieder dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung zugeschrieben.

Die Regelung im Wasserhaushalt wird einerseits durch die zulässigen Versiegelungen beeinträchtigt, andererseits wird durch die Dauervegetation auf den Grünflächen und den privaten Gärten das Retentionsvermögen verbessert und die Austrocknung des Oberbodens gemindert. Eine unmittelbare Ableitung des Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen ist nach den geltenden wasserrechtlichen Regelungen weder in den Abwassersammler noch in die Vorflut zulässig. Eine Regenwassernutzung oder Versickerung auf den privaten Baugrundstücken wird angestrebt bzw. empfohlen, aber nicht zwingend festgesetzt.

Die Bodenfunktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte wird durch eine bauliche Inanspruchnahme weitgehend zerstört. Im Planbereich befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal, innerhalb dessen Funde aus unterschiedlichen Siedlungsepochen vermutet werden (s. u. Kultur- und Sachgüter). Da die zuständige Denkmalbehörde keine grundsätzlichen Einwände gegen eine Überplanung erhebt, tritt nach Dokumentation und Sicherung möglicher Funde ein Verlust der Archivfunktion vor Ort ein.

Insgesamt entstehen durch die vorliegende Planung erhebliche Eingriffe in die Bodenfunktionen, die nur teilweise ausgeglichen werden können. Altablagerungen, von denen schädliche Wirkungen ausgehen können, sind nicht bekannt.

Weitere Beeinträchtigungen des Schutzgutes können eintreten, wenn während der Bauzeit und bei Erdarbeiten gesetzliche Bestimmungen und die Regeln der guten fachlichen Praxis missachtet werden. Auf das Verbot der Verunreinigung und die Pflicht zur Wiederverwendung überschüssigen Bodens wird deshalb hingewiesen.

#### **e) Schutzgut Wasser**

Sowohl der Grundwasserflurabstand von 2 - 5 m als auch das teilweise auftretende Schichtenwasser lassen vermuten, dass zumindest in Teilbereichen beim Bau von Kellergeschossen Maßnahmen zur Wasserhaltung und zur Bauwerksabdichtung erforderlich werden. Die Eingriffe sind bei ordnungsgemäßer Handhabung zeitlich begrenzt und reversibel. Vor allem im Nahbereich des Gehölzstreifens an der Saale sollten Grundwasserabsenkungen kurz gehalten werden, um dauernde Schäden zu vermeiden.

Durch die zulässige Bodenversiegelung innerhalb der Baugebiete und Verkehrsflächen wird die Grundwasserneubildungsrate vermindert. Bei einem Versiegelungsanteil von maximal 31,5 % der derzeitigen Ackerfläche sollte eine zumindest teilweise Rückführung des Nieder-

schlagswassers in den örtlichen Kreislauf auch bei eingeschränkter Versickerungsfähigkeit des Bodens grundsätzlich möglich sein, der Bebauungsplan greift diesbezüglich der Entwässerungsplanung aber nicht vor. Vor diesem Hintergrund muss im ungünstigen Fall von einer mäßig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes ausgegangen werden. Mit dem Wegfall der landwirtschaftlichen Intensivnutzung wird sich allerdings der Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser verringern.

Unabhängig von einer möglichen Versickerung oder Regenwassernutzung ist anfallendes Niederschlagswasser in jedem Fall so zu sammeln und zurückzuhalten, dass der Abfluss aus dem Plangeltungsbereich den der unbebauten Ackerfläche nicht übersteigt. Entsprechende Rückhalteinrichtungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen. Die Einleitung in die Saale kann auf Grundlage einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Salzlandkreises erfolgen. Negative Auswirkungen auf das Fließgewässer sind nicht zu erwarten.

Für die Ableitung und Behandlung von Schmutzwasser aus dem Plangebiet ist der Anschluss an das vorhandene Entsorgungssystem des Wasserzweckverbands "Saale-Fuhne-Ziethe" vorgesehen. Die Anlagen entsprechen dem aktuellen Stand der Technik, negative Auswirkungen der Planung sind deshalb nicht zu erwarten.

#### **f) Schutzgut Klima/ Luft**

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage dem Übergangsbereich zwischen Siedlungsraum und offener Landschaft zuzuordnen. Die Grenze der Bebauung wird um ca. 80 m nach Nordosten verschoben. 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. Durch den Bebauungsplan werden allenfalls geringe Beeinträchtigungen des Schutzguts "Klima/ Luft" eintreten.

Die Anordnung der Erschließung und der Zuschnitt der überbaubaren Flächen legen eine weitgehende Orientierung der Baukörper nach Süden nahe und begünstigen so die Nutzung solarer Energie.

#### **g) Schutzgut Landschaft**

Der Ortsrand an der Nordseite der Altbebauung am Leistdorfer Weg ist als überwiegend intakt anzusprechen, die Nordwestansicht der Gebäude östlich der Latdorfer Straße ist dagegen unbefriedigend, ebenso die an die Ackerfläche angrenzende Bebauung an der Bauerngasse. Der Bebauungsplan füllt den Bereich zwischen den o. g. Grenzkanten auf und definiert einen neuen Ortsrand gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet. Nordöstlich des Wohngebiets folgt zunächst eine breite Gartenzone, im unmittelbaren Übergang zum offenen Landschaftsraum werden aufgelockerte Gehölzanpflanzungen (Gruppen aus Bäumen und Sträuchern / Hecken) festgesetzt. Damit soll eine dreidimensional wirksame Eingrünung des neuen Wohngebietes erzielt und eine gefällige Ortsrandsituation geschaffen werden. Sowohl im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan als auch zur tatsächlichen Situation treten Verbesserungen für das Schutzgut ein.

#### **h) Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Das Plangebiet liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals. Es handelt sich um einen Siedlungsbereich aus der Jungsteinzeit und einer späteren slawischen Ansiedlung. Vermutlich vorhandene Siedlungsreste und Funde sollten im Sinne der Denkmalpflege vorzugsweise ungestört vor Ort belassen werden. Durch die mit einer Bebauung verbundenen Erdarbeiten wird es jedoch absehbar zu einer weitgehenden Zerstörung des Kulturdenkmals kommen. Die zuständige obere Denkmalschutzbehörde erhebt zwar keine grundsätzlichen Beden-

ken gegen die vorliegende Planung, vorhandene Befunde sind jedoch vor Beginn von Erdarbeiten zu dokumentieren und zu sichern bzw. zu bergen. Die Festlegung der erforderlichen Maßnahmen und ggf. die Genehmigung zur Beseitigung des Kulturdenkmals liegen in der Zuständigkeit der Denkmalschutzbehörde. In Abhängigkeit von den tatsächlich vorhandenen Siedlungsresten können die Beeinträchtigungen des Schutzgutes gering bis erheblich ausfallen.

Sonstige Sachgüter sind durch die Bauleitplanung nicht erheblich betroffen.

#### **i) Wechselwirkungen**

Durch die Überbauung oder Befestigung von Flächen gehen neben der Beseitigung der Biotope auch die Bodenfunktionen und die positiven Effekte für Wasser- und Lufthaushalt verloren. Über diese verbundenen Auswirkungen hinaus sind keine Wechselwirkungen der planungsbedingten Veränderungen auf umweltbezogene Schutzgüter oder umliegende Gebiete und andere Planungen zu erwarten.

### **4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen**

#### **a) Schutzgut Fläche**

Da sich Fläche naturgemäß nicht vermehren lässt, können Eingriffe in das Schutzgut durch Flächenverbrauch nicht ausgeglichen werden, es sei denn durch Rücknahme von Nutzungen an anderer Stelle. Entsprechende Möglichkeiten, die wirtschaftlich umsetzbar wären, stehen der Stadt Bernburg (Saale) derzeit nicht zur Verfügung. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2/95 "Wohnbaustandort Dröbel, westlich Latdorfer Straße" und die Überplanung eines deutlich kleineren Geltungsbereichs wird der planungsrechtlich vorbereitete Flächenverbrauch jedoch deutlich vermindert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt auf einer Gesamtfläche von ca. 4,19 ha 1,74 ha Baugebiete, 0,29 ha Verkehrsflächen und 2,16 ha Grünflächen fest. Der Bebauungsplan Nr. 95 "Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger" überplant unter Abzug der vorhandenen Verkehrsflächen ca. 2,44 ha. Die insgesamt beanspruchte Fläche sinkt damit auf knapp 52 %, das Baugebiet auf 67 %, die Verkehrsfläche auf 48 % und die Grünfläche auf 52 %. 1,75 ha bleiben als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten.

Die vorliegende Planung reduziert zwar die Zahl der realisierbaren Wohneinheiten deutlich, was bedarfsbedingt zu Planungen und Flächenverbrauch an anderer Stelle führen wird, die Inanspruchnahme je Wohneinheit bzw. je Quadratmeter Baugrundstück nimmt jedoch überproportional ab, so dass eine deutliche Verbesserung für das Schutzgut eintritt.

#### **b) Schutzgut Mensch**

Wesentliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung negativer Umweltauswirkungen bestehen in der Festsetzung von aktivem Lärmschutz in Form eines 3 m hohen Lärmschutzwalls bzw. einer Lärmschutzwand entlang der Latdorfer Straße. Damit werden wohngebietstypische Immissionspegel insbesondere für die Außenwohnbereiche erreicht. Baulicher Schallschutz ist auf Grundlage von DIN 4109 unabhängig vom Bebauungsplan nachzuweisen, die Prüfung im Rahmen des Planverfahrens und die Festsetzung von Lärmpegelbereichen erleichtern jedoch die Umsetzung und stellen eine zur Einhaltung der Wohnruhe angemessene Bauausführung sicher.

### c) **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Wesentliche Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut und alle weiteren Schutzgüter stellen die Verkleinerung des Planbereichs und insbesondere der Baugebiete gegenüber der rechtskräftigen Planung sowie die Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 dar. Die Eingriffsf lächen werden damit auf weniger als die Hälfte reduziert. Durch sparsame Konzeption der Erschließung wird der Anteil der Verkehrsflächen je Wohneinheit gegenüber der Ursprungsplanung deutlich verringert.

Der Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut erfolgt im Wesentlichen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Entsprechend den Festsetzungen ist die vorhandene intensive landwirtschaftliche Nutzfläche in Grünland umzuwandeln und teilweise mit heimischen Laubgehölzen (Gruppen aus Bäumen und Sträuchern / Hecken) zu bepflanzen. Das Grünland ist mit ein- bzw. zweischüriger Mahd zu erhalten oder alternativ als Weideland extensiv zu bewirtschaften. Gegenüber der ausgeräumten Ackerfläche mit jährlich wechselnder Vegetationsdecke werden eine deutliche Diversifizierung der Biotopstruktur und eine Verbreiterung des Artenspektrums erreicht. Die Maßnahme entspricht insbesondere den Zielen der Regional- und Landschaftsplanung zur Entwicklung eines ökologischen Verbundsystems.

Weiterhin werden flankierend zur Latdorfer Straße Grünflächen mit Anpflanzungsgeboten festgesetzt. Die Gestaltung der Grünflächen und insbesondere die Anordnung der Pflanzbereiche müssen unter Beachtung der zu erhaltenden Schutzbereiche der im Boden befindlichen Gas- und Wasserleitungen erfolgen. Darüber hinaus sind im öffentlichen Straßenraum Baumpflanzungen festgesetzt. Die genaue Lage der Baumpflanzung ergibt sich im Rahmen der ingenieurtechnischen Erschließungsplanung.

Zur einheitlichen Behandlung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB und zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden üblicherweise standardisierte Bewertungs- und Rechenmodelle verwendet. Da diese sich an den vorhandenen bzw. geplanten Biotoptypen orientieren, wird Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Rahmen der Betrachtung des Schutzgutes "Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt" (Arten und Lebensgemeinschaften) behandelt. Die Bewertung im verwendeten "Modell LSA"<sup>37</sup> erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sogenannten Flächenwertes für jeden Biotoptyp. Dieser ergibt sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. Ein besonderer Schutzbedarf wurde im vorliegenden Fall nicht ermittelt.

An dieser Stelle sei nochmals daran erinnert, dass zur Vereinfachung und besseren Nachvollziehbarkeit der Eingriffsregelung auf eine Betrachtung der plangegebenen Biotopwerte aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2/95 "Wohnbaustandort Dröbel, westlich Latdorfer Straße" verzichtet wird, zumal diese im Rahmen der damaligen Planung nach dem "Hessischen Modell" ermittelt wurden. Stattdessen wird von einer Neuplanung auf dem tatsächlichen Biotopzustand ausgegangen, der aktuelle Biotopwert ermittelt und in einer Eingriffs-/ Ausgleichstabelle der Planung gegenübergestellt.

---

<sup>37</sup> Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, MBl. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004), zul. geändert durch RdErl. des MLU vom 12.3.2009 (MBl. LSA 2009, S. 250)

## Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA"

| Bezeichnung / Biotoptypen |                            | Fläche                | WP<br>(pro m <sup>2</sup> ) | Biotopwert |
|---------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------------|------------|
| <b>BESTAND</b>            |                            |                       |                             |            |
| AIY                       | Acker, intensiv            | 24.200 m <sup>2</sup> | 5                           | 121.000 WP |
| VSB                       | Verkehrsfläche, öffentlich | 2.382 m <sup>2</sup>  | 0                           | 0 WP       |
| Summe                     |                            | 26.582 m <sup>2</sup> |                             | 121.000 WP |

| Bezeichnung / Biotoptypen                        |   | Fläche                | WP<br>(pro m <sup>2</sup> ) | Planwert   |
|--|---|-----------------------|-----------------------------|------------|
| <b>PLANUNG</b>                                   |   |                       |                             |            |
| <b>Wohnbaufläche (WA GRZ 0,3):</b>               |   |                       |                             |            |
| BD.  | versiegelbare Fläche  | 5.258 m <sup>2</sup>  | 0                           | 0 WP       |
| PYY/AKY  | begrünte Fläche, Hausgarten                                     | 6.426 m <sup>2</sup>  | 7                           | 44.982 WP  |
| VSB  | Verkehrsflächen, öffentlich                                     | 2.274 m <sup>2</sup>  | 0                           | 0 WP       |
| VSY  | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung                      | 1.415 m <sup>2</sup>  | 0                           | 0 WP       |
| <b>Fläche A: private Grünfläche (Hausgärten)</b> |   |                       |                             |            |
| BD   | versiegelbare Fläche  | 1.071 m <sup>2</sup>  | 0                           | 0 WP       |
| PYY/AKY  | begrünte Fläche, Hausgarten                                     | 4.283 m <sup>2</sup>  | 7                           | 29.981 WP  |
| <b>Fläche B: private Grünfläche (</b>            |   |                       |                             |            |
| BD   | Weg, befestigt  | 100 m <sup>2</sup>    | 0                           | 0 WP       |
| HSA  | Neuanlage Strauch-Baumgruppen / Feldgehölz aus heimischen Arten | 800 m <sup>2</sup>    | 15                          | 12.000 WP  |
| GS   | Extensivgrünland mit Gras-Kräuter-Mischung (40 % der Fläche)    | 4.253 m <sup>2</sup>  | 7                           | 39.771 WP  |
| <b>Fläche C: private Grünfläche</b>              |   |                       |                             |            |
| HHB  | Neuanlage Strauch-Baumgruppe (30 % der Fläche)                  | 210 m <sup>2</sup>    | 15                          | 3.150 WP   |
| GS.  | Extensivgrünland mit Gras-Kräuter-Mischung (70 % der Fläche)    | 492 m <sup>2</sup>    | 7                           | 3.444 WP   |
| Summe  |   | 26.582 m <sup>2</sup> |                             | 123.328 WP |

WP = Wertpunkte

Bestand 121.000 WP

Planung 123.328 WP

Aufwertung 2.328 WP

Innerhalb des Plangebiets ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von 2.328 Wertpunkten. Diese können den Eingriffen bei der Errichtung des zur Niederschlagswasserentsorgung notwendigen Einleitbauwerks in die Saale (außerhalb des Plangebiets) zugeordnet werden.

Wegen der geringen Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand Maßnahmen zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG nicht erforderlich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass diese Bestimmungen beim Auftreten streng geschützter Tierarten unabhängig von der Bauleitplanung zu beachten sind. Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollen Bau- und Erschließungsmaßnahmen außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgen bzw. die entsprechenden Flächen nach Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung vegetationsfrei gehalten werden.

**d) Schutzgut Boden**

Wesentliche Minimierungs- bzw. Vermeidungsmaßnahme ist die deutliche Reduzierung der Eingriffsflächen gegenüber der rechtskräftigen Planung (s. o. c)). Da Eingriffe in das Schutzgut Boden nicht oder nur bedingt ausgeglichen werden können, ist eine teilweise Vermeidung des Eingriffs von vornherein besonders wirksam. Durch die Verkleinerung des Planbereichs insgesamt werden wertvolle landwirtschaftliche Flächen weder für bauliche Nutzung noch für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung beenden im nördlichen Planbereich die permanente Störung des Oberbodens und den Eintrag von Dünger und Schadstoffen. Die Durchlüftung des Bodens und das Retentionsvermögen werden verbessert und langfristig eine Entwicklung in Richtung eines naturnäheren Bodenzustands einschließlich der zugehörigen potenziell natürlichen Vegetation eingeleitet.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

**e) Schutzgut Wasser**

Die deutliche Reduzierung der zulässigen Bodenversiegelung (Bauflächenverkleinerung, GRZ) trägt wegen der entsprechend geringeren Behinderung der natürlichen Versickerung wesentlich zur Verminderung und Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Grundwasser, wegen der geringeren Menge abzuleitenden Niederschlagswassers auch zur Entlastung der Oberflächen-gewässer bei. Der geordnete Anschluss des Baugebiets an das örtliche Schmutzwassersystem entspricht zwar dem Stand der Technik und den gesetzlichen Bestimmungen, schließt aber systembedingt die Einleitung verunreinigter Abwässer in die Saale aus und ist in diesem Sinn als (selbstverständliche) Vermeidungsmaßnahme einzustufen.

**f) Schutzgut Klima/ Luft**

Die Reduzierung der Bodenversiegelung und der zulässigen Baumassen vermindert ungünstige Einflüsse auf das Lokalklima. Aufheizung von Speichermassen sowie die Behinderung von Luft- und Feuchteaustausch werden minimiert. Auf ca. 1 ha bisheriger Siedlungsfläche bleibt das Freiland- bzw. Übergangsklima erhalten.

Die durch Erschließung und Grundstückszuschnitt vorgegebene Orientierung der Baukörper begünstigt die Nutzung solarer Energie und wirkt sich positiv auf den Klimawandel aus.

**g) Schutzgut Landschaft**

Die vorliegende Planung nimmt die Siedlungsentwicklung westlich der Latdorfer Straße auf das östlich der Straße vorhandene Maß zurück und schafft einen durchgehenden Ortsrand. Eine fingerartige Entwicklung in die Landschaft wird damit vermieden. Die Festsetzungen zur Grünordnung im Norden des Plangebiets sind geeignet, mittelfristig einen regionaltypischen Ortsrand zu bilden und die Ansicht des Baugebiets aus dem Landschaftsraum zu verbessern. Die festgesetzten Mindestqualitäten für Bäume stellen sicher, dass wesentliche Grünelemente von Beginn an dreidimensional wirksam sind und die Ansicht der Bebauung überschneiden.

## h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Auch auf die Erhaltung des archäologischen Kulturdenkmals wirkt sich die Reduzierung des Plangebiets als Vermeidungsmaßnahme aus. Die Festsetzungen zur aufgelockerten Bepflanzung der Ausgleichsfläche erlauben es, auf Grund konkreter Befunde besonders wertvolle Bereiche von Gehölzpflanzungen auszunehmen, ohne den Bebauungsplan zu ändern.

Durch eine zusammenhängende Untersuchung und Dokumentation des archäologischen Kulturdenkmals im Vorfeld der Planrealisierung können Schwierigkeiten bei späteren Baumaßnahmen vermieden und bessere Ergebnisse erzielt werden.

### 4.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Alternativ zur vorliegenden Planung, die die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2/95 "Wohnbaustandort Dröbel, westlich Latdorfer Straße" und die Aufstellung des neuen Bebauungsplans Nr. 95 "Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger" zum Inhalt hat, sind zwei grundsätzliche Möglichkeiten denkbar.

Die Stadt Bernburg (Saale) kann am Standort Dröbel in der bisherigen Ausdehnung festhalten. Der rechtskräftige Bebauungsplan bleibt unverändert bestehen bzw. wird unter weitgehender Beibehaltung der Flächen angepasst. Es wären ca. 30 Wohneinheiten realisierbar. Die Eingriffe in naturbezogene Schutzgüter wären mehr als doppelt so groß wie bei der vorliegenden Planung. Die Umsetzbarkeit des bestehenden Bebauungsplans ist nach den bisherigen Erfahrungen allerdings zweifelhaft, so dass bei diesem Szenario von einer Fortdauer der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen ist.

Die Stadt Bernburg (Saale) kann den Standort Dröbel aufgeben. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird ersatzlos aufgehoben. Neue Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser können dann nicht angeboten werden. Da in der Stadt Bernburg (Saale) jedoch ein erheblicher Bedarf in diesem Segment besteht, müsste die Stadt zu dessen Deckung auf einen anderen Standort ausweichen.

Beide Planungsalternativen laufen, sofern man Bauwillige nicht an die Nachbargemeinden verweisen möchte, auf die Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle hinaus. Da geeignete und geringer empfindliche Flächen nicht zur Verfügung stehen, hält die Stadt Bernburg (Saale) an der Planung in der vorliegenden Form fest.

### 4.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Innerhalb des Bebauungsplans sind auf Grundlage der Festsetzungen keine Vorhaben zulässig, die schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (umgangssprachlich "Seveso III - Richtlinie")<sup>38</sup> auf Wohngebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können. Umgekehrt befinden sich keine Anlagen im Umfeld des Plangebiets, die auf Grund ihres Störfallpotenzials und ihrer Entfernung zum Immissionsort schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Richtlinie im Plangebiet hervorrufen können.

---

<sup>38</sup> Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates

## **4.3 Zusatzangaben**

### **4.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten**

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Regionaler Entwicklungsplan, Landschaftsplan) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben einer Auswertung der im Internet verfügbaren Informationen und Umweltkarten aus dem Umweltinformationsnetz Sachsen-Anhalt (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie; Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt; Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt), dem Bundesamt für Naturschutz und dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt erfolgte eine Vor-Ort-Begehung. Des Weiteren wurden Unterlagen aus dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2/95 "Wohnbaustandort Dröbel, westlich Latdorfer Straße" und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungen zum vorliegenden Planverfahren und zur 4. Änderung des GFNP ausgewertet. Schwierigkeiten haben sich nicht ergeben.

Eine Ausnahme bildet die Beurteilung des archäologischen Kulturdenkmals. Ohne weitergehende Untersuchungen kann nicht abschließend eingeschätzt werden, ob im Eingriffsbereich tatsächlich Bodenfunde vorhanden sind und welchen Einfluss sie auf die Realisierung des Bebauungsplans haben.

### **4.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt zunächst der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Stadt Bernburg (Saale) auf Mitteilungen der Fachbehörden und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

Die zeitnahe Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Bernburg (Saale) und dem Erschließungsträger. Die Stadt wird die Einhaltung des Vertrages überwachen. Eine Kontrolle der Wirksamkeit von Pflanz- und Pflegemaßnahmen erfolgt nach einem, drei und fünf Jahren nach Fertigstellung.

### **4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan Nr. 95 "Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger" weist ein allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Dröbel der Stadt Bernburg (Saale) aus. Er ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2/95 "Wohnbaustandort Dröbel, westlich Latdorfer Straße", der ein annähernd doppelt so großes Wohngebiet festsetzt. Ziel der Planung ist einerseits, den in der Stadt Bernburg (Saale) bestehenden Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser zumindest teilweise zu decken, andererseits soll die unter wirtschaftlichen Aspekten nicht vollzugsfähige Ursprungsplanung zurückgenommen und eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage erreicht werden mit angemessenem Übergang zum benachbarten Landschaftsschutzgebiet. Der Bebauungsplan setzt ca. 1,17 ha Baugebiete und ca. 1,12 ha Grünflächen fest. Die maximal zulässige Bodenversiegelung beträgt ca. 6.330 m<sup>2</sup> zuzüglich ca. 1.400 m<sup>2</sup> für Verkehrsflächen.

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 Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Gegenstand der

Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Der Planbereich wird mit Ausnahme der einbezogenen vorhandenen Verkehrsflächen als Ackerland intensiv bewirtschaftet. Er grenzt im Südosten, Süden und Südwesten an die bebaute Ortslage, im Nordosten an die offene Feldflur und im Nordwesten an das mit Gehölzen bewachsene Steilufer der Saale. Im Seitenstreifen der Latdorfer Straße sind einige Obstbäume und Einzelgehölze vorhanden. Das angrenzende Saaleufer und das Ackerland im Norden des Plangebiets liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Saale“. Am nordwestlichen Saaleufer befindet sich der Dröbelsche Busch als Teil des europarechtlich geschützten FFH-Gebiets "Nienburger Auwald-Mosaik". Das Schutzgebiet wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, da sich die beiden Saaleufer in ihrer Biotopstruktur stark unterscheiden und die geschützten Tierarten des Auwaldes auf den Ackerflächen keinen Lebensraum finden.

Die wesentlichen Eingriffe in umweltbezogene Schutzgüter entstehen durch die zulässige Bodenversiegelung. Neben dem Verlust wertvoller landwirtschaftlicher Nutzfläche gehen sämtliche Funktionen für Tiere, Pflanzen, Boden, Grundwasserneubildung und Klimaausgleich verloren. Diese Beeinträchtigungen sind i. S. d. Naturschutzrechts erheblich. Die Hausgärten im Wohngebiet besitzen im Durchschnitt ähnliche Wertigkeit wie die bisherigen Ackerflächen, so dass dort keine wesentlichen Veränderungen eintreten.

Bei Feststellung erheblicher Beeinträchtigungen umweltbezogener Schutzgüter sind Möglichkeiten zur Verminderung und zum Ausgleich dieser Eingriffe zu prüfen. Durch die Reduzierung der Bauflächen und der Bodenversiegelung auf weniger als 50 % der Ursprungsplanung werden die Eingriffe entsprechend vermindert. Zum Ausgleich für die verbleibenden Beeinträchtigungen wird im Norden des Plangebiets eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dort wird durch extensiv bewirtschaftetes Grünland mit einer aufgelockerten Gehölzpflanzung ein harmonischer Ortsrand mit angemessener Einbindung in das Landschaftsbild entwickelt.

Die für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB kommt zu dem Ergebnis, dass die durch den Bebauungsplan Nr. 95 "Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger" gegenüber der tatsächlich vorhandenen Situation in Teilbereichen i. S. d. Naturschutzrechts erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Bebauung usw. auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften, Luft/ Klima sowie auf das Landschaftsbild vorbereitet werden. Durch die festgesetzten Maßnahmen können diese Eingriffe im erforderlichen Rahmen ausgeglichen werden. Es verbleibt ein geringer rechnerischer Kompensationsüberschuss von 2.328 Wertpunkten nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, der Eingriffen an anderer Stelle zugeordnet werden kann. Gemessen am planungsrechtlichen Ist-Zustand reduziert die vorliegende Planung die zulässigen Eingriffe in naturbezogene Schutzgüter und die Inanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlicher Flächen ganz erheblich.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm insbesondere von der Latdorfer Straße (L 64) und der ca. 460 m nördlich des Wohngebiets verlaufenden B 6n belastet. Die Immissionssituation wurde durch ein schalltechnisches Gutachten untersucht. Bei freier Schallausbreitung, d. h. ohne Berücksichtigung baulicher Hindernisse überschreiten die errechneten Schallpegel die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) z. T. deutlich. Aus diesem Grunde wird entlang der L 64 eine 3 m hohe Lärmschutzeinrichtung (Wand oder Wall) festgesetzt, die bei Tag auch für die Freiflächennutzung der Baugrundstücke angemessene Verhältnisse sicherstellt. Die Wohnruhe innerhalb der Gebäude wird durch entsprechende Schalldämmung der Gebäudehülle auf Grundlage von DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erreicht. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind schalldämmte Lüftungsöffnungen erforderlich bzw. empfohlen, da Schlafen bei geöffneten Fenstern häufig nicht möglich ist.

Das Plangebiet liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals. Es handelt sich um einen Siedlungsbereich aus der Jungsteinzeit und einer späteren slawischen Ansiedlung. Vorhandene Befunde sind vor Beginn von Erdarbeiten zu dokumentieren und zu sichern bzw. zu bergen. Die Festlegung der erforderlichen Maßnahmen und ggf. die Genehmigung zur Beseitigung des Kulturdenkmals liegen in der Zuständigkeit der Denkmalschutzbehörde. Altlasten sind nicht bekannt. Die gesunden Nutzungsverhältnisse bzw. ein ausreichender Bodenschutz sind gewahrt.

#### 4.3.4 Quellenangaben

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geänd. durch Art. 16 d. Gesetzes v. 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. Fass. v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zul. geänd. durch Art. 2 d. Gesetzes v. 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)
- Landesregierung Sachsen-Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)
- Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg: Regionaler Entwicklungsplan Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg; Köthen 2005
- Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 1. Entwurf. Beschluss vom 02.06.2016.
- Stadt Bernburg (Saale): Gemeinsamer Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna; Bernburg 2007
- Stadt Bernburg (Saale): Bebauungsplan Nr. 2/95 der Stadt Bernburg/Saale, Kennwort: "Wohnbaustandort Dröbel, westlich der Latdorfer Straße", Bernburg 2005
- Bonk - Maire - Hoppmann PartGmbH: Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung Nr. 95 "Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger" auf dem Gebiet der Stadt Bernburg; Garbsen, 01/2018
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), zul. geänd. durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 v. 26.1.2010, S. 7), zul. geänd. durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geänd. durch Art. 1 des Gesetzes v. 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zul. geänd. durch Art. 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt: Natura2000-lsa.de
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) v. 10.12.2010 (GVBl. S. 569), zul. geänd. durch Art. 1 d. Gesetzes v. 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)

- Landkreis Bernburg: Verordnung über die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes "Saale" im Landkreis Bernburg vom 22. Dezember 1999, zul. geänd. am 26.06.2019
- Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.): Daten zur Natur 2008, nach Ssymank 1994)
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, MBl. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004), zul. geänd. durch RdErl. des MLU vom 12.3.2009 (MBl. LSA 2009, S. 250)
- Ministerium für Raumordnung und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: Empfehlungen zum Bodenschutz in der Bauleitplanung
- Bodenschutz in der räumlichen Planung; Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Heft 29; Halle 1998
- Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt: Vorläufige Bodenkarte (VBK50), 2010; lagb.sachsen-anhalt.de
- Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zul. geänd. durch Art. 1 des Gesetzes v. 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) – Teil 1; 07//2002
- DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) – Teil 1, 01/2018
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) v. 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zul. geänd. durch Art. 3 d. Verordn. v. 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zul. geänd. durch Art. 2 Abs. 9 des Gesetzes v. 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geänd. durch Art. 2 d. Gesetzes v. 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) v. 16.03.2011 zul. geänd. durch Art. 2 d. Verordn. v. 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt: festgesetzte Überschwemmungsgebiete, gfi-Kartenserver
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) v. 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zul. geänd. durch Art. 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes v. 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

## 5. Flächenbilanz

| Nutzung                                    | Fläche  | Anteil  |
|--|---------|---------|
| allgemeine Wohngebiete (WA)                | 1,17 ha | 44,0 %  |
| private Grünflächen                        | 1,12 ha | 42,1 %  |
| Straßenverkehrsflächen                     | 0,23 ha | 8,6 %   |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 0,14 ha | 5,3 %   |
| <b>Plangeltungsbereich:</b>                | 2,66 ha | 100,0 % |

## 6. Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

### Leitungsträger (GDMcom, Stellungnahmen vom 03.05.2018 und 17.07.2019)

Im angefragten Bereich befinden sich die folgenden Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers sowie Anlagen der GasLINE. Die Aussage zu Anlagen der GasLINE erfolgt deshalb seitens der ONTRAS, weil die ONTRAS im Rahmen eines mit der GasLINE abgeschlossenen Dienstleistungsvertrages insoweit zur Beantwortung von Anfragen verpflichtet ist. Der Geltungsbereich der Schutzanweisung erstreckt sich auch auf solche Anlagen, für die die ONTRAS Dienstleistungen erbringt.

Die Anlagen liegen in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen:

| Anlagentyp  | Anlagenkennzeichen   | DN       | Schutzstreifenbreite (in m) | Zuständig  |
|---|--|----------|-----------------------------|--|
| Ferngasleitung (FGL)  | 104  | 750      | 10,00                       | ONTRAS Gastransport GmbH / Instandhaltungsbereich Bernburg |
| Ferngasleitung  | 203.02   | 300      | 6,00                        |  |
| Ferngasleitung  | 213<br><i>außer Betrieb</i>  | 600      | 8,00                        |  |
| Kabelschutzrohranlage/n (KSR) mit<br>- einliegenden Steuerkabel (Stk 0507)<br>- einliegenden LWL-Kabeln der GasLINE (im Schutzstreifen der FGL 213) | BF 8441-05   | 2xPEDN40 | 1,0                         | GDMcom GmbH / Service KGT Mitte/ Süd / Leipzig             |
| Kabelschutzrohranlage/n mit einliegenden LWL-Kabeln der GasLINE (im Schutzstreifen der FGL 104)   | BF 8551-05   | 8XPEDN40 | 1,0                         |  |
| Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör   | Schilderpfahl (SPf), Schilderpfahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfahl mit Fernsprechdose (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Armaturengruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (J), Betonreiter (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUFb), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren, Bänder, Gleichrichterschrank |          |                             |  |

Der Trassenverlauf dieser Anlage/n ist in der Planzeichnung dargestellt und gekennzeichnet.

Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können. Die vorgesehenen Maßnahmen im Bereich des Schutzstreifens sind so zu gestalten, dass dieser jederzeit ohne Einschränkungen begehbar, befahrbar und sichtbar ist. Niveauänderungen des Geländes oder Anpflanzungen im Schutzstreifen der Ferngasleitung sind unzulässig.

Die Bepflanzung hat so zu erfolgen, dass folgende lichte Mindestabstände zu Ferngasleitungen nicht unterschritten werden:

- flachwurzelnende Sträucher und Hecken außerhalb der Schutzstreifen, jedoch nicht näher als 2,5 m,
- kleinkronige Bäume im Abstand von > 5 m,

tiefwurzelnende Bäume und Hecken im Abstand von > 5 m,  
großkronige Bäume im Abstand von > 10 m.

Zu Kabeln/Kabelschutzrohranlagen ist ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

Im Rahmen der Entwurfsplanung für die Pflanzungen ist der Anlagenbestand v. b. Unternehmen bei der GDMcom abzufragen und die Ausführungsplanung ist zur Stellungnahme einzureichen.

Bei der weiteren Planung und späteren Realisierung des Vorhabens sind auch die beiliegenden "Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Anlagen der ONTRAS-VNG Gastransport GmbH" zu beachten.

Der Geltungsbereich dieser Broschüre erstreckt sich auch auf solche Anlagen, für die die ONTRAS Dienstleistungen erbringt.

Die Abstimmung zur Bauausführung hat so zu erfolgen, dass die verschiedenen Arbeiten mindestens 4 Wochen vor dem beabsichtigten Baubeginn der GDMcom mit den Ausführungsunterlagen schriftlich durch den Bauausführenden anzuzeigen sind ("Schachtscheinverfahren"). In dieser Phase der Arbeiten werden die Ansprechpartner, die vor Ort tätig werden, benannt.

Die GDMcom vertritt die Interessen für v. b. Anlage/n gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.

(Stadtwerke Bernburg, Stellungnahme vom 03.04.2018)

Zu der Gashochdruckleitung auf der Westseite der Latdorfer Straße ist bei Neuanpflanzungen ein Abstand von 2,5 Metern einzuhalten. Dieser Abstand wird laut DVGW-Arbeitsblatt GW 125 gefordert, um Leckagen an Gasleitungen zu verhindern.

(Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahmen vom 05.07.2019 und 15.07.2019)

Im Planbereich sind Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, Bereich Technik Breitband & Festnetz vorhanden (s. Lagepläne). Die vorh. Telekommunikationslinien sind oberirdisch geführt (im Randbereich) oder liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.

Im Planbereich befindet sich eine alte nicht mehr in Betrieb befindliche Kabeltrasse bestehend aus 2 Bleikabeln. Diese Kabel können an den Grundstücksgrenzen abgetrennt werden. Mit der Maßgabe, die verbleibenden Kabel müssen sicher verschlossen werden (Selbstvulkanisierendes Isolierband). Eine Fotodokumentation der Abdichtungen der Trennstellen dazu bitte an die o. g. Adresse senden. Eine Rücklieferung der Kabel ist nicht erforderlich!

**Bergbau** (Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Stellungnahme vom 10.04.2018)

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls nicht vor.

**Geologie/ Baugrund** (Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Stellungnahme vom 29.04.2019)

Durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche, bspw. in Form von Erdfällen, sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt. Zum Schichtaufbau des Baugrundes im Bereich des Bebauungsplanes gibt es ebenfalls keine Hinweise oder Bedenken. Es wird empfohlen, standortbezogene Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

**Kampfmittel** (Salzlandkreis, Stellungnahme vom 27.04.2018)

Die Planunterlage wurde anhand der vorliegenden Daten (Belastungskarte 2018) auf das Vorhandensein von Kampfmitteln geprüft. Im Ergebnis dessen kann ich mitteilen, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 keine kampfmittelbelasteten Flächen ausgewiesen sind. Die Belastungskarte unterliegt einer ständigen Aktualisierung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst. Daher kann bei künftigen Anfragen die Beurteilung von Flächen ggf. von den bislang getroffenen Aussagen abweichen.

**Vermessungs- und Katasterwesen** (Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Stellungnahme vom 19.03.2018)

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510), wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

## **7. Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

### **- Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat am 04.05.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 mit dem Kennwort: "Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger" und zur Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 95/2 mit dem Kennwort "Wohnbaustandort Dröbel, westlich Latdorfer Straße" gefasst. Die Beschlüsse wurden am 01.06.2017 im Amtsblatt der Stadt Bernburg bekanntgemacht.

### **- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Auslegung vom 16.04.2018 bis zum 15.06.2018 in der Stadtverwaltung Bernburg, Rathaus II durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 05.04.2018, wegen Formfehler wiederholt am 03.05.2018 im Amtsblatt der Stadt Bernburg. Den Anregungen eines potenziellen Grundstückskäufers, die ursprünglich festgesetzte Wegeverbindung zum Leisdorfer Weg beizubehalten und Sichtbeziehungen zum Dröbelschen Busch freizuhalten, ist die Stadt Bernburg (Saale) in ihrer Abwägung nicht gefolgt, um einen sparsamen Flächenverbrauch zu gewährleisten.

### **- Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 09.03.2018 und 18.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen. Den vorgetragenen Anregungen und Hinweisen wurde überwiegend durch Ergänzungen der Begründung und Aktualisierung der nachrichtlich übernommenen Versorgungs- und Transportleitungen in der Planzeichnung entsprochen. Inhaltliche Änderungen des Planentwurfs waren

nicht erforderlich. Die mit dem Straßenbaulastträger abgestimmte Ausbauplanung im Bereich der L 64 wurde planfeststellungsersetzend in den Bebauungsplan übernommen.

#### **- Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung**

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde am 20.06.2019 durch den Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) gefasst, die Bekanntmachung erfolgte am 26.06.2019 im Amtsblatt des Salzlandkreises. Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 08.07.2019 bis 09.08.2019 in der Stadtverwaltung Bernburg, Rathaus II stattgefunden. Außerdem wurden die Auslegungsunterlagen gem. § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet eingestellt. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde gem. § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die berührten Träger wurden mit Schreiben vom 21.06.2019 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

Stellungnahmen von Dritten sind während der öffentlichen Auslegung nicht abgegeben worden. Die von Trägern öffentlicher Belange vorgetragene Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gemacht. Im Wesentlichen waren Hinweise in der Begründung zu aktualisieren bzw. zu ergänzen. Formale Bedenken des Salzlandkreises zum Planverfahren konnten nicht nachvollzogen werden. Inhaltlich hält die Stadt Bernburg (Saale) entgegen der Anregung des Landkreises aus städtebaulichen Gründen an ihrer Absicht fest, die Errichtung von Carports im straßennahen Bereich auszuschließen.

#### **- Erneute öffentliche Auslegung**

Nach Beendigung der öffentlichen Auslegung wurde seitens des Investors der Wunsch geäußert, die Gartenflächen der Baugrundstücke nordöstlich der Erschließungsstraße deutlich zu vergrößern, da dafür eine entsprechende Nachfrage bestehe. Die Stadt Bernburg (Saale) ist diesem Wunsch gefolgt, hat dabei allerdings die bisherige Abgrenzung zwischen Baugebieten und Grünflächen beibehalten. Die Nutzung der nordöstlichen Grundstücksbereiche ist damit ausdrücklich auf die Gartennutzung beschränkt. Die Änderung der Festsetzungen macht eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

## **8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

Bodenordnende Maßnahmen bzw. die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Stadt Bernburg (Saale) sind nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind bereits vorhanden und befinden sich im Eigentum des Straßenbaulastträgers. Der Ausbau des Fußwegs an der Westseite der Latdorfer Straße erfolgt durch den Erschließungsträger innerhalb des bestehenden Straßengrundstücks auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages.

Erschließungsmaßnahmen im übrigen Plangebiet, insbesondere die Herstellung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, der Ver- und Entsorgungseinrichtungen, der Immissionsschutzanlage und der Ausgleichsmaßnahmen, werden durch den Grundeigentümer als Erschließungsträger übernommen. Näheres regelt der städtebauliche Vertrag. Der Stadt Bernburg entstehen keine Kosten.

## Anlage 1 zur Begründung für den Bebauungsplan Nr. 95 "Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger"

### Planzenliste 1 - baumartige Laubgehölze

Bei der Beschaffung der Gehölze ist darauf zu achten, dass die genannten Wildformen und nicht Zuchtformen (erkennbar an Namenszusätzen) geliefert werden.

Die angegebenen Größen sind Endmaß bei freiem Stand und guter Entwicklung.

Sie werden z. B. bei Gehölzgruppen und Heckenpflanzungen nicht erreicht.

| <u>Große Laubbäume:</u> |                        | Höhe/Breite |
|-------------------------|------------------------|-------------|
| Rotbuche                | <i>Fagus silvatica</i> | 40/25       |
| Traubeneiche            | <i>Quercus petraea</i> | 30/20       |
| Stieleiche              | <i>Quercus robur</i>   | 30/20       |
| Winterlinde             | <i>Tilia cordata</i>   | 25/20       |

| <u>Mittelgroße und kleine Laubbäume:</u> |                         | Höhe/Breite |
|--|-------------------------|-------------|
| Feldahorn                                | <i>Acer campestre</i>   | 15/06       |
| Hainbuche                                | <i>Carpinus betulus</i> | 20/10       |
| Eberesche (Vogelbeere)                   | <i>Sorbus aucuparia</i> | 15/06       |

### Planzenliste 2 - strauchartige Laubgehölze

| <u>Sträucher:</u>             |                           | Höhe/Breite |
|-------------------------------|---------------------------|-------------|
| Kornelkirsche                 | <i>Cornus mas</i>         | 8,0/5,0     |
| Roter Hartriegel              | <i>Cornus sanguinea</i>   | 4,0/3,0     |
| Hasel <i>Corylus avellana</i> |                           | 6,0/4,0     |
| Weißdorn                      | <i>Crataegus monogyna</i> | 7,0/4,0     |
| Schlehe                       | <i>Prunus spinosa</i>     | 6,0/4,0     |
| Hundsrose                     | <i>Rosa canina</i>        | 3,0/3,0     |
| Ohrweide                      | <i>Salix aurita</i>       | 3,0/3,0     |
| Salweide                      | <i>Salix caprea</i>       | 6,0/3,0     |
| Aschweide                     | <i>Salix cinerea</i>      | 5,0/3,0     |
| Schwarzer Holunder            | <i>Sambucus nigra</i>     | 7,0/5,0     |
| Gemeiner Schneeball           | <i>Viburnum opulus</i>    | 4,0/3,0     |



Kartengrundlage:  
 Liegenschaftskarte/Dezember 2016  
 © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2016, A18-224-2009-7



Verfahrensstand: § 4a (3) BauGB  
 Maßstab: 1 : 1.000 Datum: 30.06.2020

**Stadt Bernburg (Saale)**  
 Bebauungsentwurf zum  
 Bebauungsplan Nr. 95  
 Kennwort: „Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und  
 Dröbelschem Anger“  
 Anlage 2 zur Begründung



PLANVERFASSER:  
 STADT BERNBURG (SAALE)  
 Planungsamt  
 Schlossgartenstraße 15  
 06406 Bernburg (Saale)  
 E-Mail: frank.wiemann.stadt@bernburg.de  
 Tel.: 03471 659-626  
 Fax: 03471 622-127

Dr.-Ing. W. Schwerdt  
 Büro für Stadtplanung GbR  
 Humpertstraße 15  
 06844 Dessau-Roßlau  
 E-Mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de  
 Tel.: 0340 61-3707  
 Fax: 0345 61-7421

