



# Stadt Bernburg (Saale)

**Bebauungsplan Nr. 92**

**Kennwort:**

**„Sondergebiet Freizeitnutzung am Saaleufer im  
Bereich der Töpferwiese“**

## **BEGRÜNDUNG**

**Entwurf**

Stand: 26.06.2020

**PLANVERFASSER:**

**STADT BERNBURG (SAALE)**

**Planungsamt**

Schlossgartenstr. 16

06406 Bernburg (Saale)

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

Tel.: 03471 659-626

Fax: 03471 622127

**BERNBURG**



SAALESTADT IN ANHALT

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Planungsanlass</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Allgemeine Grundlagen</b> .....	<b>2</b>
3.1 Gesetzliche Grundlagen .....	2
3.2 Planungsvorgaben .....	3
<b>4. Planziele</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Planinhalte und Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.2 Überbaubare Grundstücksflächen .....	7
5.3 Fläche für Gemeinbedarf .....	8
5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen .....	8
5.5 Verkehrsflächen .....	8
5.6 Versorgungsanlagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung .....	9
5.7 Geh- Fahr- und Leitungsrecht .....	10
5.8 Grünordnung .....	11
5.9 Erhaltung von Bäumen .....	11
5.10 Immissionsschutz .....	12
<b>6. Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>13</b>
6.1 Überschwemmungsgebiet .....	13
6.2 Gewässerrandstreifen .....	14
<b>7. Hinweise</b> .....	<b>14</b>
7.1 Naturpark .....	14
7.2 Altlasten .....	14
7.3 Landschaftsschutzgebiet Saale .....	14
<b>8. Umweltbericht</b> .....	<b>15</b>
8.1 Einleitung .....	15
8.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....	15
8.1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	15
8.1.3 Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen .....	17
8.1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	18
8.1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen .....	18
8.1.6 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ...	18
8.1.7 Auswirkungen auf das Klima .....	18
8.1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	18
8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	19
8.2.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung .....	19
8.2.2 Schutzgut Fläche .....	19
8.2.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....	20
8.2.4 Schutzgut Boden .....	20
8.2.5 Schutzgut Wasser .....	21
8.2.6 Schutzgut Klima / Luft .....	22
8.2.7 Schutzgut Landschaftsbild .....	22
8.2.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit .....	23

8.2.9	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	24
8.2.10	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen .....	24
8.2.11	Gesamtbewertung .....	25
8.3	Verträglichkeit mit der FFH-Richtlinie .....	25
8.4	Besonderer Artenschutz .....	25
8.5	Ermittlung des Kompensationsbedarfes für unvermeidbare Beeinträchtigungen („Eingriffs-Ausgleichsbilanz“).....	26
8.6	Prüfung von Planungsalternativen .....	28
8.7	Hinweise auf Schwierigkeiten.....	28
8.8	Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen .....	29
8.9	Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	29
8.10	Referenzliste der Quellen .....	29
<b>9.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>30</b>
9.1	Bodenordnung .....	30
9.2	Erschließung.....	30
9.3	Entschädigungen.....	30
9.4	Ausgleichsmaßnahmen.....	30
<b>10.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen.....</b>	<b>30</b>
<b>11.</b>	<b>Hinweise aus Sicht der Fachplanungen.....</b>	<b>32</b>
<b>12.</b>	<b>Ablauf des Planaufstellungsverfahrens .....</b>	<b>34</b>
<b>13.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>34</b>
	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>35</b>

Anlage 1: Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises vom 20.12.2018

Anlage 2: Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises vom 17.10.2019

## 1. Planungsanlass

Die Bundeswasserstraße Saale als Fließgewässer I. Ordnung hat für die Stadt Bernburg (Saale) seit jeher eine große Bedeutung. War es früher eher die wirtschaftliche Bedeutung für die Schifffahrt, so steht heute der Tourismus bzw. die Naherholung im Vordergrund. Eine Initiative des Landes zur Entwicklung des Wassertourismus in Sachsen-Anhalt ist das Tourismusprojekt „Blaues Band“, zu dem auch die Saale gehört. Aufgabe und Zweck dieses Projekts ist die Förderung des Wasser- und Aktivtourismus.

Der Investor Herr Boris Funda hat seinen Sitz des Bootsverleihs Funda von Staßfurt nach Bernburg verlegt und saalerechtsseitig im Bereich der Töpferwiese einen Bootsverleih eröffnet. Der Bootsverleih ergänzt die bereits bestehenden Wassersportvereine am rechten Ufer der Saale. Zum Verleih werden Kanus, Ruder-, Tret- und führerscheinfreie Motorboote angeboten. Die Stadt Bernburg (Saale) steht dem Vorhaben positiv gegenüber, es besteht ein öffentliches Interesse, da hier die Erholungsnutzung für die Allgemeinheit im Vordergrund steht.

Um eine wassertouristische Anlage errichten und in Betrieb nehmen zu können, müssen je nach Art und Umfang sowie Standort der geplanten Anlage verschiedene Verfahren zur Baurechtschaffung durchgeführt werden.

Ohne rechtskräftigen Bebauungsplan richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Für die Rechtssicherheit und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich wird der Bebauungsplan als Satzung aufgestellt. Dieser enthält Festsetzungen, die nicht den Darstellungen des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna (GFNP) entsprechen und damit das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB verletzen. Gemäß Entwicklungsgebot ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob die beabsichtigten Bebauungsplanungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden können. Entspricht der Bebauungsplan inhaltlich nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des Entwicklungsgebotes, so muss dieser gleichzeitig geändert werden. Dies erfolgte parallel zum Bebauungsplanverfahren mit der 6. Änderung des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna. Die Genehmigung der 6. Änderung des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung des Salzlandkreises vom 14.03.2018 erteilt.

Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB werden Verfahren nach diesem Gesetz, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Mit der Städtebaunovelle 2017 wurde der neue § 245c eingefügt, der die Überleitungsvorschriften neu definiert. Es können nur noch Bebauungspläne nach den alten Regelungen des BauGB abgeschlossen werden, die förmlich vor dem 13.05.2017 eingeleitet worden sind und wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.03.2017 gefasst, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB jedoch erst am 17.07.2017 eingeleitet. Der Abschluss des Verfahrens nach altem Recht ist deshalb nicht möglich, weshalb das Verfahren nach neuem Recht fortgeführt wird.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet ist ca. 1,62 ha groß und befindet sich am rechten Ufer der Saale.

Nordöstlich begrenzt die Bornstraße, die innerhalb des Geltungsbereichs liegt, und südöstlich die Brunnenstraße das Plangebiet. Südwestlich bildet der angrenzende Parkplatz die Grenze, anschließend verläuft diese um die südliche und östlich Begrenzung des Minifußballfelds bis zur Saale, deren Uferverlauf den Geltungsbereich schließt.



Abb. 1: Geltungsbereich

Kartengrundlage:  
Geobasisdaten /Januar 2020,  
© GeoBasis DE/VermGeo LSA, 2020 A18-  
224-2009-7

Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 3/3, 1029 und 1030, sowie teilweise die Flurstücke 31 und 1000 der Flur 23 der Gemarkung Bernburg.

Das Gelände der Töpferwiese ist überwiegend eben und liegt etwa bei 62 m NHN. Im Nordwesten fällt das Gelände zur Saale ab, so dass die Uferpromenade auf einer Höhe von ca. 60 m NHN liegt.

## 3. Allgemeine Grundlagen

### 3.1 Gesetzliche Grundlagen

Alle Aktivitäten und Baumaßnahmen an Bundeswasserstraßen (so auch Anlegestellen, Schiffsanleger für Schiffe und Sportboote) benötigen in der Regel eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 des **Bundeswasserstraßengesetzes** (WaStrG). Wer eine Bundeswasserstraße benutzen oder Anlagen in, über oder unter einer solchen Wasserstraße oder an ihrem Ufer errichten, verändern oder betreiben will, hat dies dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt anzuzeigen (§ 31 WaStrG).

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässeränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird (§ 36 **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG)). Anlagen im Sinne des § 36 WHG sind u. a. bauliche Anlagen wie Brücken, Stege und Anlegestellen.

Gemäß § 49 **Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt** (WG LSA) bedürfen die Herstellung und die Änderung von Anlagen in und an oberirdischen Gewässern der Genehmigung der Wasserbehörde. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn keine schädlichen Gewässeränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist.

## 3.2 Planungsvorgaben

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

### Landesentwicklungsplan

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14.12.2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit seiner Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt am 11.03.2011 trat der Landesentwicklungsplan in Kraft.

Nach Grundsatz 134 soll der Tourismus als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden. Dieses soll zur Stärkung der Wirtschaft Sachsen-Anhalts und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen. Die Entwicklung des Tourismus soll umwelt- und sozialverträglich und unter Beachtung der Anforderungen der Barrierefreiheit erfolgen. Gemäß Grundsatz 135 soll der Bekanntheitsgrad der in Sachsen-Anhalt entwickelten Tourismusmarken (u. a. Blaues Band) gestärkt werden. Das Landesprojekt Blaues Band fördert einen nachhaltigen Wassertourismus in Sachsen-Anhalt (naturtouristisches Landesthema; wassertouristisches Netzwerk von Flüssen und Seen; beinhaltet als Dachmarke nicht nur den Wassersport sondern den gesamten Bereich des Aktivurlaubs und des Naturtourismus). Die Stadt Bernburg (Saale) fördert mit dem Bebauungsplan den Tourismus und stärkt die Wirtschaft.

### Regionaler Entwicklungsplan

Die Stadt Bernburg (Saale) liegt seit der Kreisgebietsreform im Jahr 2007 als Gemeinde im Salzlandkreis innerhalb der Planungsregion Magdeburg. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 26.03.2010 bekannt gegeben, den regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg neu aufzustellen. Bis dieser aufgestellt ist, gilt für den Altkreis Bernburg weiterhin der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, der das Saaletal mit Seitentälern als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung festlegt. Tourismus und Erholung sollen gemäß Grundsatz 5.5.2.3 in diesen Gebieten verstärkt weiterentwickelt werden.

Mit Beschluss der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg am 02.06.2016 wurde der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg zur Öffentlichen Auslegung vom 11.07. bis 11.10.2016 bestimmt.

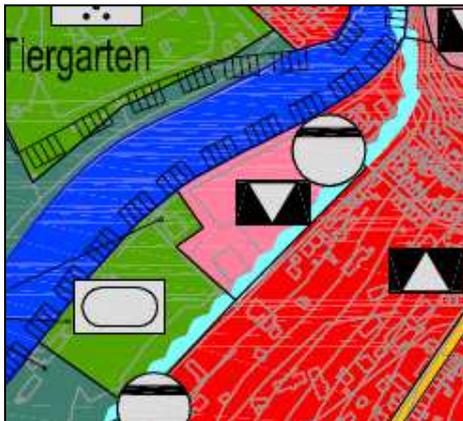
Gemäß Grundsatz 149 besagt der 1. Entwurf den Ausbau und eine nachhaltige Entwicklung des Tourismus als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt. Dieses soll zu einer Stärkung der Wirtschaft Sachsen-Anhalts und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen. Die Entwicklung des Tourismus soll umwelt- und sozialverträglich und unter Beachtung der Anforderungen der Barrierefreiheit erfolgen (LEP 2010; G 134). Die Stadt Bernburg (Saale) ist im Ziel 149 als Standort für Wassersport und wassertouristische Angebote festgelegt und gleichzeitig Bestandteil des Blauen Bandes. Der Bebauungsplan erfüllt mit seinen Festsetzungen die Ziele der Regionalplanung.

### Flächennutzungsplan

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna wurde am 23.08.2007 ausgearbeitet und stellte den Geltungsbereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar (s. Abb. 2). Die Gemeinbedarfsfläche ist bis zur Saale dargestellt. Die Saale ist gleichzeitig die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Saale“. Südwestlich grenzen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz

an die Gemeinbedarfsfläche. Ansonsten wird die Gemeinbedarfsfläche von Wohnbauflächen umgeben. Eine Abwasseranlage befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs.

Abb. 2: Auszug aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg vor der 6. Änderung mit der 6. Änderung



(Darstellung auf der Grundlage von Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Sachsen-Anhalt. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Landesvermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 06.03.2003 Erlaubnisnr.: LVermG/A/108/2003)

Der Geltungsbereich liegt außerdem innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Saale. Die Kommunen sind verpflichtet die festgesetzten Überschwemmungsgebiete in ihren Bauleitplanungen gemäß BauGB zu beachten. Dies galt für die vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete, die bis zum Inkrafttreten der Verordnung über das Überschwemmungsgebiet galten, in gleichem Maße.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Saale von der Mündung in die Elbe bis Rothenburg wurde aufgrund neuer Datengrundlagen ermittelt und mit der Verordnung des Landesverwaltungsamtes am 16.02.2013 rechtskräftig. Es wurde im Ergebnis durch die Genauigkeit in den Grundlagen und damit auch im Resultat gegenüber den vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebieten verändert. Der Geltungsbereich liegt nach dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nur noch teilweise im hochwassergefährdeten Bereich (s. Kap. 6).

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf wurde innerhalb des Geltungsbereiches ein zweites Sondergebiet festgesetzt, das als solches nicht im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Um das Entwicklungsgebot nicht zu verletzen, erfolgt eine erneute Änderung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung eines weiteren Sondergebietes.

### Landschaftsplan

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

Der aktuelle Landschaftsplan für die Gemarkung Bernburg vom Oktober 2004 (mit Änderungen bis 2007) ordnet den Geltungsbereich dem Entwicklungsbereich „Erholungsgebiet Saaleaue“ zu.

Unter dem Entwicklungsbereich „Erholungsgebiet Saaleaue“ wird der zur Erholungsnutzung ausgestattete Teil der Saaleaue mit dem Waldauer Anger, dem Krumbholz, der Röße, Rosenhag und die im Südwesten angrenzenden Sportanlagen verstanden. Allgemein soll in diesem Bereich die Erholungsnutzung beibehalten werden. Wertvolle Grünbereiche sind dabei zu erhalten und zu pflegen. Durch den Saaleradweg erhielt der Landschaftsraum der Saale eine durchgehende Verbindung auch über die Gemarkungsgrenzen hinaus. Die Saaleaue zählt zu den landschaftlich reizvollen Gebieten Bernburgs.

Der Entwicklungsbereich liegt innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes Saale und sollte schon aus diesem Grunde von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Landschaftsplans war das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet Saale bindend. Nach dem 2013 festgesetzten Überschwemmungsgebiet Saale werden die baulichen Anlagen des Bootsverleihs außerhalb des Überschwemmungsgebietes errichtet. Ein Teil des Geltungsbereiches liegt allerdings innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

#### 4. Planziele

Die reizvolle Lage im unteren Saaletal bietet beste Voraussetzungen für den Tourismus speziell für den Wassersport. So haben sich saalerechtsseitig die Bernburger Wassersportvereine angesiedelt, wobei jeder Verein seine eigenen Bootsanleger hat. Im Jahr 2006 wurde eine öffentliche Anlagestelle an der Fußgängerbrücke, direkt am Markt, fertiggestellt. Für Wassertouristen besteht unterhalb des Saalplatzes eine Anlegemöglichkeit.

Der Wassertourismus soll nun um einen Bootsverleih erweitert werden. Verliehen werden neben Kanus und Ruderbooten auch Tretboote und führerscheinfreie Motorboote.

Zur Vervollständigung des touristischen Angebots sollen in unmittelbarer Nähe des Bootsverleihs einige Stellplätze für Wohnmobile zur Verfügung stehen. Geplant sind diese auf oder an der Grünfläche zwischen dem Festplatz und der Bornstraße (s. Abb. 3).

Für die Errichtung der Wohnmobilstellplätze werden folgende Maßnahmen vorgesehen, die mit der Ausführungsplanung vertieft werden sollen:

- Anlage von Zufahrt, Fahrgasse und Stellplätzen,
- angemessene Flächenbefestigung und Stellplatzmarkierung,
- angemessene Beleuchtung,
- Servicestationen Elektro (Stromsäulen, Stromabgabe gegen Gebühr),
- Servicestation Ab- und Trinkwasser,
- beleuchtete Infotafeln,
- evtl. Kassenautomat,
- evtl. Zaun und Heckenpflanzung als Abgrenzung.



Abb. 3: mögliche Anordnung der Wohnmobilstellplätze

Die Flächenbefestigung für die Zufahrt ist in Asphalt zu erstellen. Für die Fahrgasse und die Stellplätze ist eine Ausbildung als wassergebundene Decke bzw. Schotterrasen oder Rasengittersteine vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung (Trinkwasser und Abwasser) soll durch vertragliche Regelungen über den Bootsverleih organisiert werden.

Die im Geltungsbereich beabsichtigten Nutzungen fallen nicht unter die privilegierten Vorhaben nach § 35 BauGB, weshalb für die Baurechtschaffung der Bebauungsplan aufgestellt wird. Er schafft die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

Die Planziele stellen sich in diesem Zusammenhang wie folgt dar:

- Förderung der touristischen Entwicklung und Ausbaus der wasser- und touristischen Infrastruktur entlang der Saale
- Darstellung Sonderbaufläche Freizeitnutzung zur Stärkung der touristischen Attraktivität,
- langfristige Sicherung der Töpferwiese als zentraler Festplatz,
- Verbesserung der Potentiale der Stadt Bernburg (Saale) als Mittelzentrum in Bezug auf Freizeit, Sport und Erholung und
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität von bisher im Außenbereich gelegenen Flächen durch lageadäquate Nutzungen.

Das Angebot zielt auf Wohnmobilisten mit kurzzeitiger Aufenthaltsabsicht in der Stadt. Zugelassen werden nur kurzzeitige Aufenthalte von zwei bis maximal drei Übernachtungen. Für einen längeren Aufenthalt soll der nahe gelegene Campingplatz genutzt werden. Der Platz wird ausschließlich für Wohnmobile zugelassen.

## 5. Planinhalte und Festsetzungen

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Art der baulichen Nutzung

Das **Sonstige Sondergebiet 1** mit der Zweckbestimmung „Freizeitnutzung, Wassertourismus“ dient der touristischen Nutzung sowie der Unterbringung von zweckgebundenen baulichen Anlagen wie Bootslager, Trockenliegeplätze, Büro- und Sanitärgebäude.

Zulässig sind die für einen Bootsverleih notwendigen baulichen Anlagen, dazu gehören die Errichtung einer Unterstellmöglichkeit für Boote sowie eines Empfangsgebäudes mit sanitärer Anlage. Die baulichen Anlagen befinden sich oberhalb der Böschungskante und liegen somit außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Innerhalb des Sondergebietes befinden sich Anlagen zur Stromversorgung für den Festplatz. Diese sind zu dulden, ein Zugang ist bei Bedarf zu gewährleisten.

Das **Sonstige Sondergebiet 2** mit der Zweckbestimmung „Freizeitnutzung, Wohnmobiltourismus“ dient der Errichtung von Stellplätzen für Wohnmobile sowie den Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung und wird so festgesetzt, dass alle der in Abbildung 3 dargestellten Varianten umgesetzt werden könnten. Zulässig sind Stellplätze, Anlagen zur Platzverwaltung, Sanitär- und Entsorgungseinrichtungen sowie Spielgeräte. Zugelassen werden sollen nur kurzzeitige Aufenthalte. Dauercamper nutzen den etwa 2 km entfernten Campingplatz.

Für die Ausstattung sind Servicestationen Elektro sowie Abwasser und Trinkwasser, eine hinweisende und kennzeichnende Beschilderung und Stellplatzmarkierungen geplant.

Zusätzliche Verwaltungseinrichtungen sind nicht erforderlich, die Stellplätze sollen über den Bootsverleih betreut werden. Die Nutzungszeiten des Wohnmobilstellplatzes sind ganzjährig. Anlagen und Errichtungen für die Ver- und Entsorgung des Gebiets, wie Anlagen für die Stromversorgung, Trink- und Frischwasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung, sind zulässig. Werbeanlagen, die ausschließlich der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis der im Gebiet angebotenen Leistung dienen sind zulässig.

Der Wohnmobilstellplatz, inklusive des einzelnen Wohnmobilstellplatzes W2 direkt an der Zufahrt zur Pumpstation, dient ausschließlich der Nutzung für die temporäre Unterbringung von Übernachtungsplätzen für selbstfahrende Wohnmobile. Die Unterbringung von mobilen Freizeitunterkünften (z.B. Zelte) sowie das Dauercampen sind unzulässig. Damit unterscheidet sich der Stellplatz grundsätzlich von einem Campingplatz.

Die Sonstigen Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung Freizeitnutzung dienen dem Tourismus.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) hat die Gemeinde immer die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen festzusetzen. Darüber hinaus muss die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden, wenn ohne diese Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- oder Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Plan durch die **Grundflächenzahl** sowie im Sondergebiet 1 die **maximale Höhe** bestimmt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Sondergebiet 1 ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl ist im Sinne des sanften Tourismus und einer landschaftlichen Einbindung und für die Betreibung eines Bootsverleihs ausreichend.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet 2 lediglich durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,5 geregelt. Für weitere Festsetzungen besteht aus städtebaulicher Sicht kein Erfordernis. Bauliche Anlagen sind im Sondergebiet 2 unzulässig.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet 1 ist auf 67 m über NHN festgesetzt. Unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie ist die bauliche Entwicklung der Gebäude auf eine Höhe von 4,0 m beschränkt. Mit dieser Festsetzung erfolgt eine Begrenzung der Gebäudehöhe und deren Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild.

## **5.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Eine **Bauweise** wird nicht festgesetzt. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird klar geregelt, wo eine Bebauung möglich ist.

**Baugrenzen** definieren die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

Vorhandene Leitungsbestände grenzen die zur Verfügung stehende überbaubare Grundstücksfläche erheblich ein. Eine Überbauung ist deshalb nur auf 2 Teilbereichen im oberen Bereich zwischen Pumpstation und Minifußballfeld zulässig.

Hochbauten sind im Sondergebiet 2 nicht vorgesehen. Es ist nur das Abstellen von Wohnmobilen und die Übernachtung der Gäste zulässig.

### **5.3 Fläche für Gemeinbedarf**

Die Fläche für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, jedoch kein Baugebiet im Sinne der BauNVO. Gemeinbedarfsflächen dienen der Allgemeinheit.

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche, die auch bisher für Veranstaltungen genutzt wurde. Der Flächennutzungsplan stellt die Töpferwiese (zentraler Festplatz) als Fläche für Gemeinbedarf dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird die Töpferwiese als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Fläche, zentraler Festplatz, Töpferwiese“ festgesetzt. Sie soll als Veranstaltungsort dienen und als städtische Festwiese langfristig gesichert werden.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen, jegliche Art der Bebauung ist nicht zulässig.

### **5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen**

Überdachte Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und befestigte Flächen sind im Sondergebiet auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche außerhalb des Überschwemmungsgebietes zulässig. Von einer Bebauung freizuhalten sind die Flächen, auf denen ein Leitungsrecht festgesetzt ist. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO unzulässig. Die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienenden oberirdischen Nebenanlagen sind auf den angrenzenden öffentlichen Grünflächen zulässig.

### **5.5 Verkehrsflächen**

#### **Straßen**

Als Straßenverkehrsfläche wird die im Geltungsbereich gelegene Teilfläche der Bornstraße festgesetzt sowie die Stellflächen für das Grundstück An der Überfahrt 2a. Ebenfalls als Straßenverkehrsfläche wird die angrenzende Zufahrt zur Pumpstation des Wasserzweckverbandes festgesetzt, sie dient gleichzeitig als Zufahrt zum Bootsverleih.

Über die Bornstraße und die angrenzende Brunnenstraße erfolgt auch die Anbindung an das städtische Straßennetz.

#### **Geh- und Radwege**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ liegt die Uferpromenade der Saale. Die Promenade, die gleichzeitig Teilstück des überregionalen Saaleradweges ist, wird im Plan zeichnerisch als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt, eine Festsetzung als Verkehrsfläche erfolgt nicht.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. An das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist der Geltungsbereich über die in der Dr.-John-Rittmeister-Straße verkehrende Stadtbuslinie 113 angeschlossen. Die fußläufige Entfernung zwischen der genannten Bushaltestelle und der Planfläche im Bereich „An der Überfahrt“ beträgt ca. 300 m.

Direkt an den Geltungsbereich anliegend befindet sich die Anlegestelle der Fähre, die die Bergstadt- mit der Talstadt verbindet. Die Fähre wird hauptsächlich für den Tourismus bzw. die Naherholung genutzt.

## 5.6 Versorgungsanlagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung

### Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Leitungen würden das Ortsbild beeinträchtigen und die städtebauliche Qualität mindern. Der Geltungsbereich ist als Bestandteil des Naherholungsgebietes im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild besonders empfindlich, weshalb oberirdische Leitungen (z.B. Telekommunikation, Elektrizität) ausgeschlossen sind.

Im Geltungsbereich verlaufen mehrere Versorgungsleitungen. Aus Gründen der Lesbarkeit werden nur die Hauptleitungen in den Plan übernommen.

Parallel zur Saale liegt ein Kommunikationskabel der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (KOM-Kabel der WSV), welches im Plan zeichnerisch dargestellt ist. Die Verlegetiefe beträgt  $0,8 \pm 0,2\text{m}$ .

Der Bootsverleih, als neu hinzugekommene Nutzung im Geltungsbereich, ist auf eine gesicherte Erschließung angewiesen. Diese kann zum Teil mit bereits vorhandenen Leitungen sichergestellt werden. Dennoch müssen auch neue Anschlussleitungen verlegt werden (z.B. Trink- und Abwasser).

### Abwasser

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

Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen mehrere Entsorgungsleitungen. Leitungsrechte zugunsten werden jedoch nur innerhalb des Sondergebietes festgesetzt.

Im Geltungsbereich befindet sich außerdem eine Pumpstation.

Der Bootsverleih benötigt eine gesicherte Abwasserentsorgung. In diesem Zuge soll gleichzeitig die Anlage einer Entsorgungsstation für Wohnmobile berücksichtigt werden.

### Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Töpferwiese wird über ein eigenes Drainagesystem abgeleitet und in den Mischwasserkanal DN 1.000 eingeleitet.

Das Niederschlagswasser der Grünflächen versickert vor Ort.

### Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Trinkwasserleitungen des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethe“. Nutzer im Geltungsbereich waren bisher lediglich die Schausteller auf der Töpferwiese. Das Sondergebiet muss neu an das Trinkwassernetz angeschlossen werden.

### Löschwasser

Für die Bereitstellung von Löschwasser ist nach § 2 (2) Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz Land Sachsen-Anhalt die Gemeinde zuständig und verantwortlich. Das DVGW Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. Merkblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ regelt den Löschwasserbedarf nach der baulichen Nutzung und der Brandausbreitung.

Aufgrund der geringen Zulässigkeit von Bauwerken im Geltungsbereich ist der Löschwasserbedarf mit  $48 \text{ m}^3/\text{h}$  über 2 Stunden bereitzustellen. Dieser Grundbedarf an Löschwasser wird durch die Stadt Bernburg (Saale) bereitgestellt.

Die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ wird gemäß DVGW-Arbeitsblatts W 405 in der Regel ein Löschbereich in einem Umkreis von 300 m erfasst. Der Hydrant an der Kreuzung Born- und Brunnenstraße erfüllt die Voraussetzungen zur Löschwasserbereitstellung und erreicht die gesamte Fläche des Geltungsbereichs. Zusätzlich steht auch die Saale für die Löschwasserbereitstellung zur Verfügung.

### **Gas**

Die Gasversorgung des Geltungsbereichs erfolgt durch die Stadtwerke Bernburg GmbH, wird aber im Plangebiet nicht erforderlich sein.

### **Elektrizität**

Die Versorgung des Geltungsbereichs mit Elektroenergie erfolgt durch die Stadtwerke Bernburg GmbH. Mehrere Trafostationen des Unternehmens befinden sich im Geltungsbereich.

Die Töpferwiese verfügt zusätzlich über einen eigenen Elektroanschluss (so genannter Hausanschluss), der der speziellen Nutzung als Festwiese angepasst wurde. Aus diesem Grund stehen mehrere Stromkästen auf der Grünfläche um die Töpferwiese, die im städtischen Eigentum sind.

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über einen bestehenden Elektroanschluss, der zum Bootsverleih verlängert werden muss.

### **Abfallentsorgung**

Im Geltungsbereich befinden sich innerhalb der Grünfläche entlang der Brunnenstraße Sammelbehälter für Altglas. Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt über die turnusmäßige Müllabfuhr des Kreiswirtschaftsbetriebs.

## **5.7 Geh- Fahr- und Leitungsrecht**

### **Leitungsrecht**

Leitungsrechte werden nur innerhalb der Sondergebiete festgesetzt. Obwohl die Stadt Bernburg (Saale) Eigentümerin der Fläche ist, muss auch der Pächter Kenntnis über vorhandene Versorgungsleitungen haben.

Für ein Mittelspannungskabel (20 kV) ist auf der Pachtfläche des Bootsverleihs ein Leitungsrecht festgesetzt. Das Kabel ist Bestandteil des eigenen Stromkreises, des so genannten Hausanschlusses, der Töpferwiese und dient der Versorgung der Schausteller und Veranstaltungen. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen haben eine jeweilige Gesamtbreite von 1,0 m.

Auf Teilflächen des Sondergebietes 1 wird ein Leitungsrecht zugunsten des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ für einen Mischwasserkanal DN 1.000 festgesetzt. Die mit Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 10,0 m.

Außerdem wird innerhalb des Sondergebietes 1 ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bernburg (Saale) für einen Regenwasserkanal DN 250 festgesetzt. Die mit Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 6,0 m.

Auf Teilflächen des Sondergebietes 2 werden Leitungsrechte zugunsten des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ für einen Regenwasserkanal DN 1000 sowie Mischwasserkanäle

DN 400, 1.000 und 1200 festgesetzt. Die mit Leitungsrecht zu belastende Fläche für die Mischwasserkanäle hat eine Gesamtbreite von 6,0 m, während für die anderen Kanäle ein Leitungsrecht von 10,0 m festgesetzt wird.

Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Die Errichtung von Gebäuden wird bereits durch die räumliche Lage der Baugrenzen ausgeschlossen.

### **Geh- und Fahrrecht**

Zugunsten des Bootsverleihs wird auf einer Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Der festgesetzte Bereich auf der Töpferwiese hat eine Gesamtbreite von 10,0 m und soll als Zufahrt dienen. Eine Festsetzung im Sondergebiet 2 ist nicht erforderlich, hier soll die Zufahrt in der anschließenden Ausführungsplanung berücksichtigt werden. Somit wird die Erreichbarkeit des Bootsverleihs gewährleistet. Innerhalb dieser Fläche ist eine Schmutzwasserentsorgungsstelle für Wohnmobile zulässig.

## **5.8 Grünordnung**

Die öffentlichen Grünflächen werden mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Verkehrsgrün festgesetzt.

In der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ ist die Errichtung von Wegen und Zufahrten in einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.

Der Bereich an der Saale hat eine große Bedeutung für den Wassertourismus und die Naherholung. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich neben dem neuen Bootsanleger des Verleihs der neue Fähranleger sowie eine Bootsanlegestelle (Riedel) und flussaufwärts in unmittelbarer Nähe die Bootsanleger der Wassersportvereine.

Die asphaltierte Saalepromenade ist gleichzeitig der überregionale Saaleradweg und liegt außerdem innerhalb des Gewässerrandstreifens, dessen wesentliches Ziel die Erhaltung und Verbesserung des Gewässers sowie die Verringerung des Eintrages von Düngemitteln in das Gewässer ist. Gewässerrandstreifen haben außerdem eine wichtige landschaftsökologische Funktion, da sie einen Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten bieten und ein wichtiges Element zur Vernetzung von Biotopen darstellen.

Innerhalb der Grünflächen sind bauliche Anlagen zur Ver- und Entsorgung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn sie außerhalb des Überschwemmungsgebietes errichtet werden.

Der Spielplatz an der Bornstraße befindet sich in Trägerschaft der Stadt Bernburg (Saale). Die räumliche Lage des Spielplatzes ist im Hinblick auf die Naherholung günstig gelegen, muss aber möglicherweise aufgrund der beabsichtigten Anlage von Wohnmobilstellplätzen an andere Stelle ausweichen oder neu geordnet werden. Nach Möglichkeit sollte gleichzeitig eine Aufwertung der Spielgeräte erfolgen.

## **5.9 Erhaltung von Bäumen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume mit Erhaltungsgebot sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode und gleichartig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch jeweils mindestens einen Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu ersetzen

Die vorhandenen Bäume an Born- und Brunnenstraße prägen die Straßenräume und sollen dauerhaft erhalten bleiben.

Ebenso prägt der Baumbestand auf dem Kinderspielplatz das Ortsbild. Hier müssen wahrscheinlich Bäume für die Anlage der Wohnmobilstellplätze beseitigt werden.

Der Gehölzbestand entlang der Uferpromenade steht in direkter räumlicher Verbindung zur Saale und zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Saale“.

Der Bestand an nicht festgesetzten Bäumen soll durch die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Bernburg (Saale) gepflegt und entwickelt werden. Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich nach § 1 Abs. 1 der Satzung auf Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile entsprechend § 34 BauGB und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne der Stadt Bernburg (Saale).

## 5.10 Immissionsschutz

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

Der Planbereich liegt abseits stark befahrener Straßen. Zu berücksichtigen ist außerdem die direkt angrenzende Saale, die als Bundeswasserstraße ein Verkehrsweg ist von dem auch Emissionen ausgehen. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind jedoch nicht zu erwarten, ebenso wenig relevante Immissionen aus gewerblichen Nutzungen.

Vielmehr ist der von der Töpferwiese ausgehende Freizeitlärm zu beurteilen, der allerdings nur gelegentlich stattfindet. Die Töpferwiese wird mehrmals jährlich (etwa 25 – 35 Kalendertage) zum Abstellen von Wohnwagen, Fahrzeugen und Bootsanhängern genutzt. Veranstaltungen, meist mehrtägig, finden etwa 3-4mal jährlich statt, so dass man von einer gelegentlichen Nutzung als Festwiese ausgehen kann.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Immissionsrichtwerte der so genannten Freizeitlärmrichtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz von Bedeutung. Zu beachten ist dabei, dass es sich in diesem Fall nicht um eine Neuplanung einer Veranstaltungsfläche handelt. Vielmehr muss eine Lösung mit der bestehenden Situation gefunden werden. Von großer Bedeutung sind dabei Standortgebundenheit und soziale Akzeptanz der Veranstaltungen. Eine hohe Standortgebundenheit ist bei örtlichem Bezug gegeben (die Töpferwiese ist seit Jahren städtische Festwiese). Von sozialer Akzeptanz ist auszugehen, wenn die Veranstaltung eine soziale Funktion und Bedeutung für die Bevölkerung hat.

Sonstiger Freizeitlärm (z. B. Rummel, Zirkus) werden im Einzelfall durch § 22 BImSchG und die Freizeitlärmrichtlinie geregelt. Über Lärmgrenzen gibt das Bundes-Immissionsschutzgesetz Auskunft. Die Freizeitlärmrichtlinie bezieht sich auf den Schutz der Wohnbevölkerung in der bebauten Umgebung und gibt Hinweise zur Beurteilung der Frage nach schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG. Schädliche Umwelteinwirkungen liegen vor, wenn die Nachbarschaft oder Allgemeinheit erheblich belästigt werden. Dabei hängt die Erheblichkeit von der Lautstärke der Geräusche ab, auch von der Gebietsnutzung, der Geräuschart und der Einwirkungszeit. Grundsätzlich gilt je traditioneller und seltener eine Veranstaltung, desto eher darf der Geräuschpegel höher sein als normal.

Finden Veranstaltungen nur selten statt, kann die sogenannte Sonderregelung der Freizeitlärmrichtlinie als Orientierungshilfe herangezogen werden. Selten sind Veranstaltungen wenn sie an maximal 2 aufeinanderfolgenden Wochenenden auftreten und auf 18 Tage im Kalenderjahr begrenzt sind.

Bei den im Flächennutzungsplan angrenzend dargestellten Wohnbauflächen sollte der Geräuschpegel 55 Dezibel tagsüber außerhalb der Ruhezeit (8 bis 20 Uhr), 50 Dezibel tagsüber innerhalb der Ruhezeit und 40 Dezibel während der Nachtzeit nicht überschritten werden. Als Ruhezeiten gelten jeweils die Beurteilungszeiten von 6 bis 8 Uhr und 20 bis 22 Uhr. Ausnahmsweise dürfen dann für geplante Veranstaltungen die Emissionsrichtwerte überschritten werden. Genehmigungsbehörde ist dabei die Untere Immissionsschutzbehörde des Salzlandkreises.

Festsetzungen zum Lärmschutz sind aufgrund der Sonderregelung nicht erforderlich.

## 6. Nachrichtliche Übernahmen

### 6.1 Überschwemmungsgebiet

Gemäß Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) stellt die Wasserbehörde die Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt werden durch Verordnung als Überschwemmungsgebiete fest. Das Überschwemmungsgebiet Saale von der Mündung in die Elbe bis Rothenburg wurde mit der Verordnung des Landesverwaltungsamtes am 16.02.2013 rechtskräftig.

Dem Überschwemmungsgebiet Saale wurden die Flächen zugrunde gelegt, die bei einem Hochwasserereignis mit einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren (HQ100) überflutet werden. Nach dem WG LSA sind Überschwemmungsgebiete für den schadlosen Abfluss des Hochwassers und die dafür erforderliche Wasserrückhaltung freizuhalten.

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes gelten die Schutzvorschriften des § 101 WG LSA in Verbindung mit § 78 Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts (WHG), wonach in Überschwemmungsgebieten nicht ohne Genehmigung der Wasserbehörde u.a. bauliche Anlagen hergestellt oder geändert werden dürfen.

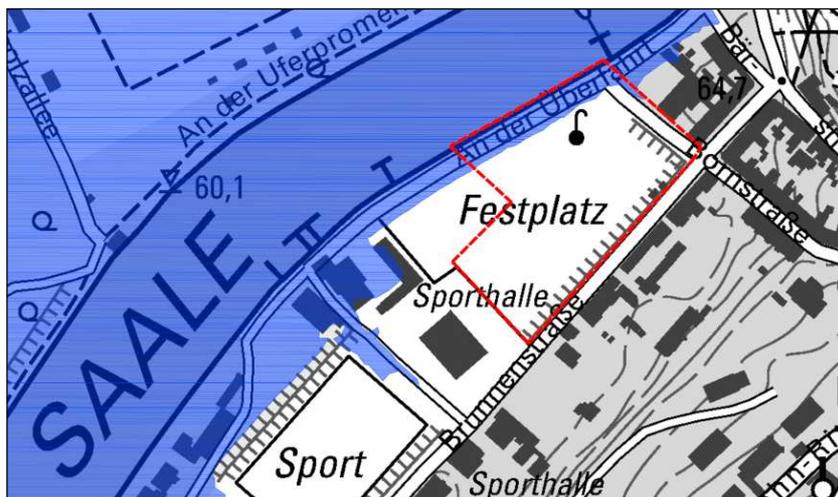


Abb. 4:  
Überschwemmungsgebiet Saale

Quellen:  
Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt,  
Geobasisdaten (DTK 10)/Juli 2016  
© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA,  
2016, A18-224-2009-7

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Betroffen ist die Uferpromenade entlang der Saale, in diesem Bereich sind keine baulichen Anlagen geplant und zulässig.

## 6.2 Gewässerrandstreifen

An Gewässern erster Ordnung hat der Gewässerrandstreifen eine Breite von 10,0 m. Gewässerrandstreifen sind die Flächen, die unmittelbar an ein fließendes Gewässer angrenzen. Auf diesen Flächen sind die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückseigentümers wasserrechtlich stark eingeschränkt worden.

Der Gewässerrandstreifen entlang des Ufers der Saale wird als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, nachrichtlich übernommen. Im Gewässerrandstreifen ist gemäß § 50 Abs. 2 Satz 1 WG LSA unter anderem verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist.

## 7. Hinweise

### 7.1 Naturpark

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Naturparks „Unteres Saaletal“, der durch Allgemeinverfügung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt vom 27. Oktober 2005 zum Naturpark erklärt wurde (MBL LSA S. 686).

### 7.2 Altlasten

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Für den Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

### 7.3 Landschaftsschutzgebiet Saale

Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzung der Naturgüter
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung erforderlich ist.

In einem Landschaftsschutzgebiet sind nach Maßgabe näherer Bestimmung alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) trat am 22.12.1999 die Verordnung über die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Saale“ im Landkreis Bernburg in Kraft. Es hat eine Größe von ca. 5.161 ha und wird unter der Abkürzung LSG0034BBG geführt.

Durch das Landschaftsschutzgebiet führen zahlreiche Wanderwege, wobei der von der Quelle bis zur Mündung führende Saale-Radwanderweg besonders hervorzuheben ist. Die Saale eignet sich auch hervorragend für das Wasserwandern. Sie weist durch die Saalehänge bei Aderstedt, Waldkanten und einen relativ kleinräumigen Wechsel verschiedener Biotopstrukturen ein viel-

gestaltiges Landschaftsbild auf. Zwischen Gröna und Bernburg wird die Saale von Resten der ehemaligen Hartholzaue, Kleingärten und Sportflächen umsäumt.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb, grenzt aber direkt an das Landschaftsschutzgebiet an. Deshalb erfolgt an dieser Stelle nur ein Hinweis auf das Schutzgebiet.

## **8. Umweltbericht**

### **8.1 Einleitung**

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zusammenzufassen, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes wird.

#### **8.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Bootsverleihs am rechten Saaleufer zu schaffen und so die touristische Entwicklung und den Ausbau der wasser- und touristischen Infrastruktur entlang der Saale zu fördern. Die entsprechende Fläche wird als Sonderbaufläche Freizeitnutzung festgesetzt.

Zur Verbesserung der Potentiale der Stadt Bernburg (Saale) als Mittelzentrum in Bezug auf Freizeit, Sport und Erholung werden Stellplätze für Wohnmobile festgesetzt.

Die Töpferwiese erhält eine Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf und steht somit langfristig als Festwiese für Jahrmärkte oder Stellplatz für Zirkus oder andere Veranstaltungen zur Verfügung und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

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

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

Für die Umweltprüfung werden die Bestandsaufnahmen und Bewertungen des Landschaftsplanes der Stadt Bernburg (Saale) verwendet, hieraus ergibt sich der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Für das Verfahren des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

Direkte, für das Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren in Form der Landschaftsplanung. Im Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) wird der Geltungsbereich dem Entwicklungsbereich Erholungsgebiet Saaleaue zugeordnet, der vorrangig der Erholungsnutzung dienen soll.

#### **Ziele der Fachgesetze:**

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

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

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

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

In ca. 1.000 m Entfernung befindet sich aber die nördliche Teilfläche des FFH-Gebiets „Auenwälder bei Plötzkau“. Für die gemeldeten FFH-Gebiete besteht ein Verschlechterungsverbot, jedoch kein Veränderungsverbot. Verboten sind – gemessen an den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes – erhebliche Beeinträchtigungen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes in dem genannten FFH-Gebiet nicht zu erwarten.

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

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

Die Prüfung ergab, dass kein Schutzgebiet betroffen ist. Allerdings verläuft nordwestlich des Geltungsbereichs, direkt am Ufer der Saale die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Saale“. Entwicklungsziel des Landschaftsschutzgebietes ist die Erhaltung der alten Kulturlandschaft des Saaletals als vielgestaltige Landschaft. Flußbaumaßnahmen an der Saale dürfen sich nur auf die Erhaltung des derzeitigen schiffbaren Zustandes beschränken. Bei einer Renaturierung stehen die Auenbereiche mit zahlreichen Altwässern im Vordergrund.

Das Landschaftsschutzgebiet „Saale“ steht außerdem für

- die Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes,
- die Entwicklung des Gebietes als Element des regionalen Biotopverbundes und
- die Sicherung des Gebietes für die naturverträgliche Erholung.

#### Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

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

Der § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes schreibt vor, dass bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen sind, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

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

Für die Bebauungsplanung ist in erster Linie das mögliche Vorhandensein eines Wasserschutzgebietes (§ 48 WG LSA) oder eines Überschwemmungsgebietes (§ 96 WG LSA) von Bedeutung. Das Planungsgebiet liegt teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes Saale.

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

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

Der Planbereich liegt abseits stark befahrener Straßen. Zu berücksichtigen ist außerdem die direkt angrenzende Saale, die als Bundeswasserstraße ein Verkehrsweg ist von dem auch Emissionen ausgehen. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind jedoch nicht zu erwarten, ebenso wenig relevante Immissionen aus gewerblichen Nutzungen.

Vielmehr ist der von der Töpferwiese ausgehende Freizeitlärm zu beurteilen, der allerdings nur gelegentlich stattfindet. Die Töpferwiese wird mehrmals jährlich (etwa 25 – 35 Kalendertage) zum Abstellen von Wohnwagen, Fahrzeugen und Bootsanhängern genutzt. Veranstaltungen, meist mehrtägig, finden etwa 3-4mal jährlich statt, so dass man von einer gelegentlichen Nutzung als Festwiese ausgehen kann.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Immissionsrichtwerte der so genannten Freizeitlärmrichtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz von Bedeutung. Zu beachten ist dabei, dass es sich in diesem Fall nicht um eine Neuplanung einer Veranstaltungsfläche handelt. Vielmehr muss eine Lösung mit der bestehenden Situation gefunden werden. Von großer Bedeutung sind dabei Standortgebundenheit und soziale Akzeptanz der Veranstaltungen. Eine hohe Standortgebundenheit ist bei örtlichem Bezug gegeben (die Töpferwiese ist seit Jahren städtische Festwiese). Von sozialer Akzeptanz ist auszugehen, wenn die Veranstaltung eine soziale Funktion und Bedeutung für die Bevölkerung hat.

Sonstiger Freizeitlärm (z. B. Rummel, Zirkus) wird im Einzelfall durch § 22 BImSchG und die Freizeitlärmrichtlinie geregelt. Über Lärmgrenzen gibt das Bundes-Immissionsschutzgesetz Auskunft. Die Freizeitlärmrichtlinie bezieht sich auf den Schutz der Wohnbevölkerung in der bebauten Umgebung und gibt Hinweise zur Beurteilung der Frage nach schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG. Schädliche Umwelteinwirkungen liegen vor, wenn die Nachbarschaft oder Allgemeinheit erheblich belästigt werden. Dabei hängt die Erheblichkeit von der Lautstärke der Geräusche ab, auch von der Gebietsnutzung, der Geräuschart und der Einwirkungszeit. Grundsätzlich gilt je traditioneller und seltener eine Veranstaltung, desto eher darf der Geräuschpegel höher sein als normal.

Finden Veranstaltungen nur selten statt, kann die sogenannte Sonderregelung der Freizeitlärmrichtlinie als Orientierungshilfe herangezogen werden. Selten sind Veranstaltungen wenn sie an maximal 2 aufeinanderfolgenden Wochenenden auftreten und auf 18 Tage im Kalenderjahr begrenzt sind.

Bei den im Flächennutzungsplan angrenzend dargestellten Wohnbauflächen sollte der Geräuschpegel 55 Dezibel tagsüber außerhalb der Ruhezeit (8 bis 20 Uhr), 50 Dezibel tagsüber innerhalb der Ruhezeit und 40 Dezibel während der Nachtzeit nicht überschritten werden. Als Ruhezeiten gelten jeweils die Beurteilungszeiten von 6 bis 8 Uhr und 20 bis 22 Uhr. Ausnahmsweise dürfen dann für geplante Veranstaltungen die Emissionsrichtwerte überschritten werden. Genehmigungsbehörde ist dabei die Untere Immissionsschutzbehörde des Salzlandkreises.

Immissionen entstehen außerdem während der Anlage des Wohnmobilstellplatzes durch Bau- lärm sowie durch Anfahrten der Fahrzeuge. Diese Einflüsse sind jedoch als temporär einzustufen und bedürfen demnach keiner gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan.

Da aus der vorliegenden Planung kein erhebliches immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential resultiert, werden keine besonderen auf die Belange des Immissionsschutzes ausgerichteten Festsetzungen vorgenommen. Auch wird es nicht zu einer Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht sowie zu einer Erhöhung der Temperatur kommen.

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

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

Anfallende Abfälle nach dem KrWG und der zu diesem Gesetz erlassenen Verordnungen sind ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen Entsprechend § 8 GewAbfV sind Bau- und Abbruchabfälle in den Abfallfraktionen getrennt zu sammeln und der Wiederverwertung zuzuführen.

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt über das Mischwasserortsnetz des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“, über das das Abwasser zur Kläranlage Bernburg geführt wird.

Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen mehrere Entsorgungsleitungen. Im Geltungsbereich befindet sich außerdem eine Pumpstation.

Der Bootsverleih benötigt eine gesicherte Abwasserentsorgung. In diesem Zuge soll gleichzeitig die Anlage einer Entsorgungsstation für Wohnmobile berücksichtigt werden. Hier sind entsprechend den Planungsabsichten grundlegende Erschließungsmaßnahmen erforderlich, die mit dem Verband abzustimmen sind.

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

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

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

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

#### **8.1.7 Auswirkungen auf das Klima**

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine großflächigen Flächenversiegelungen vorbereitet, die Umsetzung der Planung wird deshalb keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Klima haben. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht erkennbar.

#### **8.1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

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

## 8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Ergebnisse der genannten Fachplanungen werden in die nachfolgenden Ausführungen berücksichtigt. Anderweitige Fachpläne sind nicht vorhanden.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

### 8.2.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung

#### Abgrenzung des Untersuchungs- und Eingriffsraumes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 1,62 ha groß und befindet sich am rechten Ufer der Saale. Die nordöstlich verlaufende Bornstraße ist Bestandteil des Geltungsbereichs. Südöstlich verläuft die Brunnenstraße, die allerdings nicht mehr zum Geltungsbereich gehört. Südwestlich bildet der angrenzende Parkplatz die Grenze, anschließend verläuft diese um die südliche und östlich Begrenzung des Minifußballfelds bis zur Saale, deren Uferverlauf den Geltungsbereich schließt.

#### Aktuelle Nutzung

Die Fläche der Töpferwiese steht für Veranstaltungen zur Verfügung. Nördlich grenzt ein Kinderspielplatz und daran anschließend Parkplätze an. Nordwestlich grenzt an die Töpferwiese eine Grünfläche. Innerhalb der Grünfläche liegt eine Versorgungstation des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethe“ sowie parallel zur Saale die Uferpromenade „An der Überfahrt“. Die Grünflächen im Besonderen die Promenade sowie der Kinderspielplatz werden ausschließlich zur Naherholung genutzt.

### 8.2.2 Schutzgut Fläche

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

Die vorliegende Planung bereitet innerhalb des Sondergebietes 1 Flächen die Errichtung eines Bootsverleihs und im Sondergebiet 2 Stellflächen für Wohnmobile vor. Außerdem werden im Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche (Töpferwiese) sowie Grün- und Verkehrsflächen festgesetzt. Diese sind größtenteils bereits vorhanden und im Bestand gesichert.

Der Bebauungsplan Nr. 92 berücksichtigt den Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

### 8.2.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

#### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Die offene Fläche der Töpferwiese hat keine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Lediglich die Grünflächen entlang der Saale, der Kinderspielplatz und der Gehölzbestand an der Brunnenstraße besitzen eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut. Des Weiteren besteht in diesem Bereich besonders an den Wochenenden und bei schönem Wetter eine hohe Frequenzierung durch Naherholungssuchende.

Unter Schutz stehende oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

Hervorzuheben ist das unmittelbar angrenzende LSG „Saale“ mit großer Bedeutung für das Schutzgut und den regionalen Biotopverbund.

#### Entwicklungsprognose ohne Eingriff und im Eingriffsfall

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bisherigen Lebensräume so erhalten bleiben wie sie derzeit sind.

Die Durchführung der Planung führt zum Verlust von Lebensräumen durch Zerstörung (z.B. Versiegelung von Flächen). Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Baurechte beschränken sich im Wesentlichen auf Flächen ohne Gehölzbestand. Allerdings handelt es sich bei den betroffenen größtenteils um beanspruchte Rasenflächen, die keinen optimalen Lebensraum für viele Arten zulassen.

Dennoch handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erhalt von Gehölzstrukturen und damit Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes
- Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen zum Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlich gewachsenen Artenvielfalt
- Festsetzungen zum Erhalt und zur Anlage von Grünflächen im Bebauungsplan

**Die Auswirkungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften wird als nicht erheblich bewertet, da keine anspruchsvollen Biotope zerstört werden. Es wird eingeschätzt, dass durch die Planung die gesetzlichen Verpflichtungen des Artenschutzrechts eingehalten werden und es zu keinen Beeinträchtigungen entsprechender Arten kommt.**

### 8.2.4 Schutzgut Boden

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

#### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Eine vollständige Versiegelung liegt bei den asphaltierten Straßen, Zufahrten, Wegen, Parkplätzen und Versorgungsflächen vor. Auf diesen Flächen sind die ökologischen Bodenfunktionen (z.B. Regelung Wasserkreislauf, Schadstofffilter) aufgrund der Versiegelung weitestgehend verloren. Die wassergebundene Decke der Töpferwiese führt zu ausreichender Niederschlagsversickerung und hat demzufolge einen niedrigeren Abflussbeiwert verglichen mit Asphaltoberflächen.

Auf den nicht versiegelten Flächen befindet sich Auenlehm von sehr hoher Wertigkeit. Die unversiegelten Flächen sind stark durch anthropogene Nutzung geprägt.

Altlastverdachtsflächen sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

Entwicklungsprognose ohne Eingriff und im Eingriffsfall

Ohne Eingriff wird sich am Istzustand nichts ändern, es kommt auch zu keinen Veränderungen der Bodenfunktionen.

Im Eingriffsfall werden Flächen innerhalb der Sondergebiete versiegelt. So werden die ökologischen Wertigkeit des Schutzgutes verringert und weitere Bodenfunktionen (z. B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere) beeinträchtigt.

Neuversiegelungen werden als erhebliche Auswirkungen bewertet, sofern sie in einem großen Umfang Bodenstandorte allgemeiner Bedeutung betreffen. Eine Inanspruchnahme von Flächen auf z.B. land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen würde zu größeren Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen führen, so dass die potentiellen Beeinträchtigungen an dieser Stelle vertretbar sind.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Abschieben des Oberbodens -so vorhanden- auf Bauflächen; Behandlung gemäß DIN 18915<sup>1</sup>; Verwendung des Bodens im Plangebiet; getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden für den Erhalt bzw. die Herstellung des standortgerechten Bodengefüges
- durch die Ausweisung von Grundflächenzahlen wird die Größenordnung der Versiegelungsflächen begrenzt.
- Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen nach Nutzungsaufgabe

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erheblich.**

**Die beeinträchtigten Bodenfunktionen haben funktional keine besondere Bedeutung und können durch einfache Aufwertungsmaßnahmen anderer Bodenstandorte angemessen kompensiert werden.**

### 8.2.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Im Geltungsbereich befindet sich kein Gewässer, allerdings grenzt die Saale direkt an. Die Saale als Gewässer I. Ordnung besitzt eine hohe ökologische Bedeutung. Das Ufer der Saale ist in diesem Abschnitt durch eine Ufermauer befestigt, an welche der Bootssteg sowie der neue Fähranleger angebracht wurden.

Die Flächen im Geltungsbereich besitzen ein Grundwasservorkommen mit stark schwankender mittlerer bis hoher Ergiebigkeit und sind ungeschützt gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe (Froelich & Sporbeck, 2007). Laut Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ist zeitweise mit oberflächennahen Grundwasserständen von weniger als 2 m unter Gelände zu rechnen. Im Geltungsbereich abgeteufte Altbohrungen (Landesbohrdatenbank) trafen den Grundwasserspiegel, welcher in Abhängigkeit vom Wasserstand der Saale größeren Schwankungen unterworfen ist, in Tiefen zwischen ca. 2 und 4,50 m an. Das Grundwasser war häufig leicht gespannt.

Die große Fläche der Töpferwiese hat eine wassergebundene Decke. Für die Grundwasserneubildung sind vorrangig die unversiegelten Flächen von Bedeutung.

Ein Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes, das seit 16.02.2013 rechtskräftig ist. Betroffen ist die Uferpromenade entlang der Saale bis zum Fuß der Böschung.

<sup>1</sup> Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin zu beziehen.

#### Entwicklungsprognose ohne Eingriff und im Eingriffsfall

Ohne Eingriff wird sich am derzeitigen Zustand nichts ändern, die Grundwasserneubildungsrate wird konstant bleiben.

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

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Vermeidung nachteiliger Veränderungen des ökologischen Zustands oberirdischer Gewässer durch Festsetzung von Grünflächen

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als nicht erheblich bewertet. Großflächige Versiegelungen werden nicht vorbereitet. Auch sind innerhalb des Überschwemmungsgebietes keine Bauvorhaben geplant.**

### **8.2.6 Schutzgut Klima / Luft**

#### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Im Geltungsbereich herrscht Freilandklima vor, es kommt zu einem ungeminderten Temperatur- und Feuchteverlauf durch starke nächtliche Abkühlung. Die windoffene Freifläche der Töpferwiese hat als Kaltluft produzierendes Gebiet eine hohe Bedeutung. Es ist verhältnismäßig kalt und feucht, es kommt zur Nebelbildung. Die Kaltluft ist in der Regel auch Frischluft. Für den nächtlichen Luftaustausch ist das Freilandklima von großer Bedeutung.

Angrenzend an den Geltungsbereich verläuft die Saale als Bundeswasserstraße und stellt einen Verkehrsweg dar, von dem auch Emissionen ausgehen.

#### Entwicklungsprognose ohne Eingriff und im Eingriffsfall

Beim Status quo würde es zu keinen Änderungen in Bezug auf das Klima kommen.

Zusätzliche Gebäude wirken als zusätzliche Wärmespeicher, so dass die Kaltluftproduktion gestört werden würde. Jedoch werden die geplanten Gebäude aufgrund ihrer Größe nicht in der Lage sein die Kaltluftproduktion zu stören.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erhalt der Gehölzflächen zur Verbesserung des Mikroklimas
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas durch große Baukörper
- Beibehaltung der Töpferwiese als städtische Festwiese, Vermeidung einer Bebauung und Erhalt der Kaltluftproduktion

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

### **8.2.7 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetation, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- und Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

#### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich ist geprägt durch die Saale. Geprägt wird der Uferbereich der Saale mit der parallel verlaufenden Uferpromenade durch den hohen Baumbestand

sowie die Anlegestelle der Fähre. Die Töpferwiese als Freifläche lässt den Blick auf das höher gelegene Schloß zu. Bis auf das intensiv genutzte Minifußballfeld, wird das Gelände zwischen Uferpromenade und Töpferwiese bisher wenig genutzt. Lediglich die Nutzer des Minifußballfeldes bespielen zeitweise die angrenzende Grünfläche.

Der Geltungsbereich hat eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild. Hervorzuheben sind das Saaletal sowie der einzigartige Blick auf das Schloß.

#### Entwicklungsprognose ohne Eingriff und im Eingriffsfall

Bei Fortführung der bisherigen Nutzungen wird sich das Landschaftsbild nicht ändern. Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nicht zu erwarten.

Künftige Bauvorhaben werden keine negativen Auswirkungen haben, der einzigartige Blick auf das Schloß bleibt erhalten. Der geplante Bootsverleih wird das Gelände bereichern und eine Ergänzung zu den westlich angrenzenden Wassersportvereinen darstellen. Die außerdem geplanten Stellplätze für Wohnmobile werden sich auch nicht nachteilig auswirken.

Weitere Bauvorhaben bereitet der Bebauungsplan nicht vor.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- landschaftliche Einbindung des sanften Tourismus im Uferbereich der Saale
- Erhalt der Blickbeziehung in das Saaletal und zum Schloß
- keine Zulässigkeit von dominant wirkenden Gebäuden im Naherholungsgebiet von Bernburg (Saale)

**Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Aufwertung der touristischen Attraktivität der Stadt Bernburg (Saale), negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.**

### **8.2.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Daraus abgeleitet sind die Wohn- und Wohnumfeldsituation und die naturbezogene Erholung zu berücksichtigen.

#### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Die gesamte Fläche des Plangebietes ist unbewohnt. Der Geltungsbereich liegt im Naherholungsgebiet der Stadt Bernburg (Saale), direkt an der Saale und hat eine sehr hohe Aufenthaltsqualität. Entlang der Saalepromenade verläuft der überregionale Saaleradweg durch das Plangebiet. Für die Freizeit stehen das in direkter Nachbarschaft liegende Minifußballfeld, die Fähre sowie der Kinderspielplatz im Osten des Geltungsbereichs zur Verfügung. Schutzwürdige Wohnnutzung schließt sich jeweils in der Born- und der Brunnenstraße an. Beeinträchtigungen durch Lärm sind aufgrund der Nutzung des Spielplatzes und der Veranstaltungen auf der Töpferwiese zeitweise möglich.

#### Entwicklungsprognose ohne Eingriff und im Eingriffsfall

Die Erholungsqualität des Naherholungsgebietes an der Saale bleibt ohne Eingriff erhalten, Veränderungen sind nicht absehbar.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Aufwertung des Naherholungsgebietes durch Erhöhung der Freizeitangebote. Die angrenzenden Wohnnutzungen (Born- und Brunnenstraße) werden durch die geplanten Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Mit Errichtung des Bootsverleihs und der Wohnmobilstellplätze ist keine wesentliche Erhöhung des Lärmpegels verbunden. Der Spielplatz an der Bornstraße wird bei Bedarf an eine andere Stelle versetzt. Die Anzahl der Veranstaltungen auf der Töpferwiese bleibt durch den Bebauungsplan unverändert. Das Schutzgut Mensch wird nicht beeinträchtigt.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Maßnahmen zur Verbesserung der landschaftsästhetischen Qualität des Geländes durch Erhalt von Bäumen
- Bereicherung des Naherholungsgebietes durch sanften Tourismus

**Es bestehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, es wird zur Verbesserung des Wohlbefindens und der Erholungsqualität beigetragen.**

### **8.2.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

#### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Kulturgüter sind im Planungsraum nicht vorhanden. Die vorhandenen Sachgüter (z.B. Kabel- und Leitungsbestand) werden mit einem Leitungsrecht belegt und sind zu erhalten.

#### Entwicklungsprognose ohne Eingriff und im Eingriffsfall

Ohne Eingriff kommt es zu keinen Veränderungen im Bestand.

Bei Bauvorhaben sind die vorhandenen Leitungen und Kabel zu berücksichtigen und die Bebauung anzupassen. Negative Auswirkungen werden somit verhindert.

Auf den mit Leitungsrecht belastenden Flächen dürfen keine Gebäude errichtet sowie keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Schutz der vorhandenen Sachgüter bei Bauvorhaben

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

### **8.2.10 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen**

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

#### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Auch im Plangebiet bestehen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die jedoch mit geringen Wirkungen verbunden sind. Das Landschaftsbild und der Erholungswert besitzen eine hohe Attraktivität für das Schutzgut Mensch.

#### Entwicklungsprognose ohne Eingriff und im Eingriffsfall

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern würden sich ohne Eingriffsfall nicht verändern.

Im Eingriffsfall kommt es zu Flächeninanspruchnahme, die in enger Wechselbeziehung mit anderen Schutzgütern (z.B. Boden, Grundwasser, Flora und Fauna) steht.

Die Lebensqualität für den Menschen hängt entscheidend von den Schutzgütern Klima, Luft, und Landschaftsbild ab. Diese wird durch die Lage des Plangebietes sowie die Ausprägung des

Landschaftsraumes insgesamt bestimmt und mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht nachteilig verändert sondern aufgewertet.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern gehen nicht über die bereits für die einzelnen Schutzgüter beschriebenen Beeinträchtigungen hinaus.

### **8.2.11 Gesamtbewertung**

Die einzelnen beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen zeigen, dass eine Vereinbarkeit des Bebauungsplanes mit den gesetzlichen Umweltaanforderungen gegeben ist.

Für die nachteiligen Umweltauswirkungen (Versiegelungen und Zerstörung von Lebensraum) werden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und Festsetzungen getroffen (Grundflächenzahl, Höhenfestsetzung). Die Gesamtbewertung berücksichtigt diese Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden als mit den gesetzlichen Umweltaanforderungen vereinbar angesehen, er erfüllt die gesetzlichen Umweltaanforderungen.

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

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

„Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG die in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) eingetragenen Gebiete. Für die gemeldeten FFH-Gebiete besteht ein Verschlechterungsverbot, jedoch kein Veränderungsverbot. Verboten sind – gemessen an den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes – erhebliche Beeinträchtigungen.

In einer Mindestentfernung von etwa 1 km zum Geltungsbereich befindet sich der Aderstedter Busch als nördlichstes Teilgebiet des FFH-Gebietes „Auenwälder bei Plötzkau“ (Code: DE 4236 301).

Gemäß § 34 BNatSchG ist der Bebauungsplan auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung mittels Vorprüfung zu überprüfen. Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Projektbegriff im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG erfüllt ist. Der Projektbegriff ist nur erfüllt, wenn das Vorhaben einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes „Auenwälder bei Plötzkau“ werden durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes aufgrund der Entfernung sowie der Festsetzungen nicht erwartet. Auf die Durchführung einer Vorprüfung wird verzichtet.

## **8.4 Besonderer Artenschutz**

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote). Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten gemäß § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG.

Ob durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes gegen diese Artenschutzvorschriften verstoßen wird, ist vom Vorkommen entsprechender Arten abhängig. Bei Vorkommen entsprechender Arten muss die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Der Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) (2004) belegt dem Geltungsbereich keine große Bedeutung für die Biotopfunktion und den Artenschutz.

Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Baurechte beschränken sich im Wesentlichen auf Flächen ohne Gehölzbestand. Durch die Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zusammenspiel mit der städtischen Baumschutzsatzung sowie der festgesetzten Grünflächen verbleibt der Freiraum als Lebensraum für wild lebende Tiere.

Es wird eingeschätzt, dass durch die Planung die gesetzlichen Verpflichtungen des Artenschutzes eingehalten werden und es zu keinen Beeinträchtigungen entsprechender Arten kommt.

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

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 14 i. V. m. § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein kann, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG).

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt auf Grundlage des sachsen-anhaltinische Modells zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Die geplanten Flächennutzungen werden der Ausgangssituation gegenübergestellt. Hinsichtlich der Fläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wurde angenommen, dass diese wenigstens mit einem Scherrasen ausgebildet werden.

Nutzungstyp / Biototyp nach Biotopwertliste	Code	Werteinheiten	Flächen-größe in m <sup>2</sup>	Biotopwert in WE (3 x 4)	Flächen-größe in m <sup>2</sup>	Biotopwert in WE (3 x 6)
1	2	3	4		6	
			Bestand		Planung	
Sondergebiet 1 (SO GRZ 0,6, versiegelte Fläche, 1.482 m <sup>2</sup> )	OA	0	-	-	889	0
Sondergebiet 1 (SO; GRZ 0,6, unbefestigte Fläche, 1.482 m <sup>2</sup> )	GSB	7	-	-	593	4.151
Sondergebiet 2 (SO GRZ 0,5, versiegelte Fläche, 1.930 m <sup>2</sup> )	OA	0	-	-	965	0
Sondergebiet 2 (SO; GRZ 0,5, unbefestigte Fläche, 1.930 m <sup>2</sup> )	GSB	7	-	-	965	6.755
Gemeinbedarfsfläche (wasser-gebundene Decke)	VWB	3	7.723	23.169	7.279	21.837

Nutzungstyp / Biotoptyp nach Biotopwertliste	Code	Wert- ein- heiten	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Biotopwert in WE (3 x 4)	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Biotopwert in WE (3 x 6)
1	2	3	4		6	
			Bestand		Planung	
Verkehrsfläche (Bornstraße)	VSB	0	782	0	911	0
Verkehrsfläche (Parkplatz P1)	VSB	0	272	0	-	-
Verkehrsfläche (Zufahrt) Z unbefestigte Fläche	VWB	3	247	741	-	-
Grünfläche (Parkanlage)	GSB	7	6.388	44.716	2.454	17.178
Grünfläche (Verkehrsgrün)	GSB	7	438	3.066	1.794	12.558
Versorgungsfläche	BE	0	355	0	355	0
Wasserfläche (Saale)	FFD	10	8	80	8	80
			<b>16.213 m<sup>2</sup></b>	<b>71.772 WE</b>	<b>16.213 m<sup>2</sup></b>	<b>62.559 WE</b>
			<b>Eingriffsflächenwert</b>		<b>Ausgleichsflächenwert</b>	

Tab. 1: Eingriffsbilanzierung

**Eingriffsflächenwert: 71.772 WE**  
**Ausgleichsflächenwert: -62.559 WE**  
**= 9.213 WE**

Wesentliche Eingriffe entstehen durch die Festsetzung der Sondergebiete. Insgesamt sind **9.213 WE** auszugleichen.

Innerhalb des Sondergebietes 1 werden als Ausgleichsmaßnahme ein Gebüsch trocken-warmer Standorte mit überwiegend heimische Arten (HRB) und eine Baumreihe (HTA) gepflanzt. Diese haben eine Wertigkeit von 1.440 Werteinheiten, die auf die Gesamtzahl von 9.213 Werteinheiten anzurechnen sind.

Ausgleichspflanzung innerhalb des Sondergebietes 1 (Bootsverleih):

Baumreihe	HRB	75m2x9WE	675 WE
Gebüsch trocken-warmer Standorte (überwiegend heimische Arten)	HTA	45 m <sup>2</sup> x 17 WE	765 WE
			<u>1.440 WE</u>

Werden die 1.440 Werteinheiten von den erforderlichen 9.213 Werteinheiten subtrahiert verbleibt eine Differenz von **7.773** Werteinheiten, die extern ausgeglichen werden muss.

**Differenz: 9.213 WE**  
**Ausgleich: -1.440 WE**  
**= 7.773 WE**

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes **nicht vollständig ausgeglichen** werden können, ein **externer Ausgleich** wird notwendig.

Der erforderliche Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, der nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erfolgt, kann gemäß § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle durchgeführt werden.

Die Stadt Bernburg (Saale) hat am 22.11.2018 gemäß § 9 NatSchG LSA den Antrag gestellt, die vorgezogene Kompensationsmaßnahme „Umwandlung einer Teilfläche der Gartensparte Dröbel 21 in Mesophiles Grünland (GMA)“ (Flurstück 242, Flur 86, Gemarkung Bernburg) als Ökoko-Konto anrechnen zu lassen. Die Fläche hat eine Größe von 1.560 m<sup>2</sup>, eine aktuelle naturschutzfachliche Wertigkeit von 9.360 Biotopwertpunkten und wurde am 20.12.2018 in das Kompensationsverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen (s. Anlage 1).

Mit Bescheid vom 17.10.2019 stimmte die Untere Naturschutzbehörde des Salzlandkreises der Ausbuchung der zum Vorentwurf benötigten 7.767 Werteinheiten zu (s. Anlage 2).

Die Einarbeitung der Abwägungen zum Entwurf des Bebauungsplanes erforderte eine Neuberechnung der Eingriffsbilanz und ergab nun eine Differenz von 7.773 Werteinheiten, die extern ausgeglichen werden muss. Da dieser Wert annähernd an den genehmigten 7.767 Werteinheiten liegt, gilt der Eingriff als ausgeglichen.

**Die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit der Ausgleichsmaßnahme „Umwandlung einer Teilfläche der Gartensparte Dröbel 21 in Mesophiles Grünland“ als ausgeglichen angesehen.**

## 8.6 Prüfung von Planungsalternativen

Theoretisch besteht die Möglichkeit, auf die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes zu verzichten (Nullvariante). In diesem Falle würde der Bootsverleih möglicherweise außerhalb des Hoheitsgebiets der Stadt Bernburg (Saale) errichtet werden, wirtschaftliche Ausfälle für die Stadt und die Region wären die Folge.

Bereits im Vorfeld erfolgte im Sinne der planerischen Vorsorge und zur Vermeidung von Konflikten eine Prüfung der Standorteignung. Die Errichtung des Bootsverleihs am Ufer der Saale ist dabei unumstritten. Es wurde eine Auswahl potentieller Flächen beidseitig der Saale untersucht. Aus verschiedenen Gründen (z. B. Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiet, Fließgeschwindigkeit, Erreichbarkeit) fiel die Entscheidung auf die nun zu beplanende Fläche, die mit ihrer Lage oberhalb des Wehrs die besten Voraussetzungen mitbringt. An dieser Stelle der Saale ist kaum eine Strömung vorhanden und ist somit ideal für ungeübte Wassersportler.

Zur Förderung des Wassertourismus sowie zur klaren Formulierung des Planungswillens der Stadt Bernburg (Saale) wird an der vorliegenden Planung festgehalten.

## 8.7 Hinweise auf Schwierigkeiten

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen sowie städtebaulichen (Flächennutzungsplan) und sonstigen Fachplanungen (Landschaftsplan) aufbauend auf einer Vor-Ort-Bestandsaufnahme gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

## 8.8 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.

## 8.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Bootsverleihs auf dem Gelände zwischen Töpferwiese und Uferpromenade zu schaffen. Entsprechend setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet (SO 1) fest. Ein weiteres Sondergebiet (SO 2) wird für die Errichtung von Wohnmobilstellplätzen festgesetzt. Außerdem werden im Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche sowie Grünflächen und Verkehrsflächen festgesetzt.

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

Die für die Belange des Natur und Landschaftsschutzes durchgeführte Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch einen rechnerischen Verlust von Vegetationsfläche verursacht. Dieser Verlust kann nicht durch die Gehölzpflanzungen auf dem Gelände des Bootsverleihs ausgeglichen werden. Der Ausgleich für den errechneten Eingriff wurde mit der vorgezogenen Ökokontomaßnahme „Umwandlung einer Teilfläche der Gartensparte Dröbel 21 in Mesophiles Grünland“ in Bernburg kompensiert.

Die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit der erfolgten Ausgleichsmaßnahme als ausgeglichen angesehen.

Auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstands wurden für den Bebauungsplan die prognostizierten Umweltauswirkungen ermittelt. Danach lässt sich feststellen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten sind.

Insgesamt ist daher festzustellen, dass das Vorhaben bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie bei Einhaltung der Festsetzungen den Zielen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB entspricht.

Grundsätzlich ist für Bebauungspläne eine Überwachung von dessen Umweltauswirkungen durchzuführen. Da erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind, kann in diesem Fall auf eine Überwachung verzichtet werden.

## 8.10 Referenzliste der Quellen

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

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

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

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewer-tungsmodell Sachsen-Anhalt) RdErl. des MLU vom 12.3.2009 (MBI. LSA S. 250)

Verordnung über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung) vom 21.01.2005 (GVBl. LSA S. 24)

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **9.1 Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die für den Bootsverleih benötigte Flä- che wird von der Stadt Bernburg (Saale) als Grundstückseigentümer an den Investor verpach- tet.

### **9.2 Erschließung**

Der Geltungsbereich ist größtenteils erschlossen. Die Töpferwiese enthält ein eigenes Drainage- system sowie einen eigenen Stromkreis.

Zusätzliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind für den Bootsverleih und die geplanten Wohn- mobilstandorte erforderlich.

### **9.3 Entschädigungen**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Entschädigungsansprüche im Sin- ne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten kei- ne Vertrauensschäden.

### **9.4 Ausgleichsmaßnahmen**

Ausgleichsmaßnahmen für aufgrund des Bebauungsplanes erfolgte Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind erforderlich. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann nicht vollständig in- nerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden, externe Ausgleichsmaßnahmen sind not- wendig. Die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Na- tur und Landschaft werden mit der vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (Ökokon- tomaßnahme) „Umwandlung einer Teilfläche der Gartensparte Dröbel 21 in Mesophiles Grün- land“ als ausgeglichen angesehen.

Außerdem gilt selbstredend die Baumschutzsatzung der Stadt Bernburg (Saale). Nach ihr sind Ersatzpflanzungen für nach der Satzung geschützte Bäume, die aufgrund von Bauvorhaben be- seitigt werden müssen, zu leisten.

## **10. Wesentliche Auswirkungen**

### **Umwelt**

Das für den Bootsverleih zur Verfügung gestellte Grundstück liegt im kommunalen Eigentum. Die Stadt Bernburg (Saale) hat mit dem Betreiber einen Pachtvertrag für die Nutzung der Fläche geschlossen.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden Menschen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

### **Städtebauliche Entwicklung**

Mit der Festsetzung zweier Sondergebiete sowie Fläche für Gemeinbedarf werden Voraussetzungen für touristische Attraktionen geschaffen. So soll die Naherholung und die Stadt als touristischer Anziehungspunkt weiter gestärkt werden.

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Gesamtstadt sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht gegeben. Vielmehr wird der Bereich der Uferpromenade an der Saale durch weitere Nutzungen aufgewertet. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Stadt Bernburg (Saale) präsentiert sich als Stadt am Wasser und setzt sich dafür ein, den Uferbereich an der Saale nicht nur für Einheimische sondern auch für Touristen attraktiver zu gestalten.

### **Verkehr**

Der Bebauungsplan nimmt kaum Veränderungen an der verkehrlichen Situation vor. So wird neben der Bornstraße lediglich die Zufahrt zum Bootsverleih als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Planung hat kaum Auswirkungen auf das innerstädtische Verkehrsnetz. Gäste des Bootsverleihs finden ausreichend Parkmöglichkeiten in direkter Nachbarschaft (z.B. an Born- und Brunnenstraße) sowie auf den Parkplätzen an der Turnhalle Töpferwiese und unterhalb des Schlosses.

### **Auswirkungen auf die Wirtschaft**

Gemäß § 9 Satz 1 Mittelstandsförderungsgesetz (MFG LSA) sind bei Erlass von Satzungen die Auswirkungen auf die mittelständische Wirtschaft zu prüfen.

Der Bebauungsplan setzt zwei Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Freizeitnutzung fest. Das Sondergebiet 1 dient dem Wassertourismus und schafft mit seinen Festsetzungen die Voraussetzung für die Errichtung eines Bootsverleihs. Das Sondergebiet 2 soll für die Errichtung von Wohnmobilstellplätzen zur Verfügung stehen. Mit Bereitstellung beider Fläche wird auch die Wirtschaftskraft der Stadt Bernburg (Saale) gestärkt.

Kleine und mittelständische Unternehmen profitieren sowohl vom Bau als auch vom Betrieb beider Sondergebiete, indem die künftigen Nutzer in Bernburg einkaufen, touristische Attraktionen und Gaststätten besuchen.

Zusammenfassend entstehen positive Auswirkungen auf Arbeits- und Ausbildungsplätze innerhalb der mittelständischen Wirtschaft Bernburgs.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des touristischen Angebotes geschaffen. Er schafft außerdem einen Anziehungspunkt nicht nur für Einheimische sondern auch für Gäste, was wiederum zur Stärkung der Wirtschaft beiträgt.

Für die Wohnmobilstellplätze auf dem Campingplatz stellt das Vorhaben eine Ergänzung, keine Konkurrenz dar. Das Angebot für einen Kurzaufenthalt an der Saale bedient ein anderes Klientel als das komfortablere Angebot auf dem Campingplatz.

### **Städtischer Haushalt**

Der geschlossene Pachtvertrag bringt Einnahmen für den städtischen Haushalt.

Haushaltsmittel der Stadt Bernburg (Saale) werden zur Verwirklichung der Wohnmobilstellplätze benötigt.

## 11. Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

### Kompensationsmaßnahmen

- Salzlandkreis, Stellungnahme vom 24.07.2017

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde stehen dem Plan keine naturschutzfachlichen Einwände entgegen. Jedoch muss die flächengenaue Planung der Kompensationsmaßnahmen bis zum Beschluss des Bebauungsplanes vorliegen. Die erforderlichen externen Maßnahmen sind flurstücksgenau auf der Planzeichnung festzuschreiben und müssen am Verfahren teilnehmen.

### Artenschutz

- Salzlandkreis, Stellungnahme vom 24.07.2017

Hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften kann die untere Naturschutzbehörde den Aussagen der Planung folgen. Gemäß § 29 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 21 NatSchG LSA sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt.

Im Rahmen der Umsetzung des Planes sind Belange des allgemeinen Artenschutzes zu beachten, da im Zuge der Realisierung Bäume gefällt werden sollen. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1.3. bis zum 30.9. abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Die Ausführungsplanung und die Durchführung der Fällarbeiten sind so zu organisieren, dass Belange des allgemeinen Artenschutzes beachtet werden.

- Landesverwaltungsamt, Stellungnahme vom 28.08.2017

Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf §§ 19 und 39 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadengesetz sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen. Artenschutzrechtliche Verstöße sind auszuschließen.

### Immissionsschutz

- Salzlandkreis, Stellungnahme vom 24.07.2017

Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Einwände gegen die Planung. Das Sonstige Sondergebiet zur touristischen Nutzung von wasserbezogenen Einrichtungen und Wohnwagenstellplätzen führt nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch verstärkte Lärmimmissionen.

- Landesverwaltungsamt, Stellungnahme vom 28.08.2017

Die obere Immissionsschutzbehörde stellt fest, dass mit der Überplanung der Töpferwiese eine Fläche überplant wird, die auch bisher für Veranstaltungen genutzt wurde. Sie soll als Veranstaltungsort dienen und als städtische Festwiese langfristig gesichert werden. Bei der Festwiese handelt es sich um eine nach den §§ 22 ff. Bundes-Immissionsschutzgesetz nicht genehmigungsbedürftige Anlage. Danach sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Freizeitlärm zu vermeiden oder zu vermindern, soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist, unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

- Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Magdeburg, Stellungnahme vom 31.05.2017

Das Plangebiet grenzt unmittelbar rechtsseitig an die Bundeswasserstraße Saale von ca. Saale km 36,550 bis Saale km 36,730, diese ist ein Verkehrsweg (Schiffsverkehr) und somit auch mit den aus dieser Nutzung resultierenden Emissionen verbunden.

### **Überschwemmungsgebiet, Grundwasserstand**

- Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Stellungnahme vom 13.07.2017  
Das Landesamt für Geologie und Bergwesen weist darauf hin, dass auf Grund der Lage des Plangebietes in der Saaleaue zumindest zeitweise mit oberflächennahen Grundwasserständen von weniger als 2 m unter Gelände zu rechnen ist. Im Geltungsbereich abgeteufte Altbohrungen (Landesbohrdatenbank) trafen den Grundwasserspiegel, welcher in Abhängigkeit vom Wasserstand der Saale größeren Schwankungen unterworfen ist, in Tiefen zwischen ca. 2 und 4,50 m an. Das Grundwasser war häufig leicht gespannt. Für detaillierte Angaben zum Grundwasserspiegel (höchster Grundwasserstand, Schwankungsbreite) wird das Einholen einer Stellungnahme beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt empfohlen.

- Landesverwaltungsamt, Stellungnahme vom 28.08.2017  
Die obere Behörde für Wasserwirtschaft weist darauf hin, dass sich das Plangebiet auch auf Flächen erstreckt, die als Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz festgesetzt sind. Die besonderen Schutzvorschriften des § 78 WHG sind zu beachten und einzuhalten.

### **Brand- und Katastrophenschutz**

- Salzlandkreis, Stellungnahme vom 24.07.2017  
Der Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz, Rettungswesen weist daraufhin, dass geprüft werden muss, ob durch die Planung eine anlassbezogene Fortschreibung der aktuellen Risikoanalyse für die Stadt erforderlich wird. Ein operativ-taktisches Studium des Objektes durch die örtlich zuständige Feuerwehr wird nach Abschluss der Maßnahme empfohlen.

### **Kampfmittel**

- Salzlandkreis, Stellungnahme vom 24.07.2017  
Aus Sicht der Kampfmittelbeseitigung wurden die Unterlagen anhand der vorliegenden Daten (Kampfmittelbelastungskarte 2014) geprüft, mit dem Ergebnis, dass keine kampfmittelgefährdete Flächen ausgewiesen sind.  
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittel jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Es wird auf die Vorschriften der KampfM-GAVO insbesondere auf die Melde- und Sicherungspflichten hingewiesen.

### **Bergbau**

- Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Stellungnahme vom 13.07.2017  
Das Landesamt für Geologie und Bergwesen teilt mit, dass bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, durch die Planung nicht berührt werden. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen ebenfalls nicht vor.

### **Wasserversorgung**

- Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“, Stellungnahme vom 13.07.2017  
Im Geltungsbereich unterhält der Wasserzweckverband eine Trinkwasserversorgungsleitung zur Versorgung der angrenzenden Bebauung in der Brunnenstraße und der Töpferwiese. Eine Löschwasserversorgung (Grundsicherung) kann aus dem bestehenden Leitungsnetz sichergestellt werden. Zur Abwasserentsorgung unterhält der Verband im Bereich der Töpferwiese einen Mischwasserkanal mit Pumpstation auf der Töpferwiese. Somit ist die Abwasserentsorgung gesichert. Ein Anschluss- und Benutzungszwang der öffentlichen Anlage für Niederschlagswasser wird für die Töpferwiese nicht ausgesprochen, da eine Versickerung vor Ort möglich ist.

**Wasserwirtschaft**

- Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Magdeburg, Stellungnahme vom 31.05.2017  
Im Bereich des Plangebietes ist ein Kommunikationskabel der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (KOM-Kabel der WSV) verlegt, das durch die geplante Maßnahme beeinträchtigt wird.

**12. Ablauf des Planaufstellungsverfahrens****Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Auslegung vom 17.07.2017 bis zum 18.08.2017 in der Stadtverwaltung Bernburg, Rathaus II durchgeführt. Anregungen zum Vorhaben wurden nicht vorgebracht.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 26.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28. 07.2017 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen.

**Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**13. Flächenbilanz**

Die Flächenbilanz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %
Sondergebiet 1	1.482	9,1
Sondergebiet 2	1.930	11,9
Fläche für Gemeinbedarf	7.279	44,9
Verkehrsflächen (Bornstraße)	911	5,6
Versorgungsfläche	355	2,2
Öffentliche Grünflächen	4.248	26,2
Wasserfläche (Saale)	8	0,1
Gesamt:	16.213	100,00

Tab. 2: Flächenbilanz

## Literaturverzeichnis

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

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

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

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

FROELICH & SPORBECK (1998 und 2004):

Landschaftsplan der Stadt Bernburg/Saale und 1. Fortschreibung. Caputh bei Potsdam.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (1999):

Verordnung LSG Saale

LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ (2015):

Freizeitlärmrichtlinie

STADT BERNBURG (SAALE) (2007):

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

## Rechtsvorschriften

### Bund

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 23.05.2007 (BGBl. I S. 962; 2008 I S. 1980), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2237)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) in der Fassung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)

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

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

**Land Sachsen-Anhalt**

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Sachsen-Anhalt (UVPG LSA). Artikel 1 des Gesetzes vom 27.08.2002 (GVBl. LSA S. 371), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203)

Mittelstandsförderungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (MFG LSA) vom 27.06.2001 (GVBl. LSA S. 230), zuletzt geändert durch § 24 des Gesetzes vom 19.11.2012 (GVBl. LSA S. 536)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)

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

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) RdErl. des MLU vom 12.3.2009 (MBI. LSA S. 250)

Verordnung über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung) vom 21.01.2005 (GVBl. LSA S. 24)

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

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



Salzlandkreis 06400 Bernburg (Saale)

► Bitte bei Schriftverkehr unbedingt die Organisationseinheit in der Anschrift angeben!

Stadt Bernburg (Saale)  
Grünflächenamt  
z.Hd. Herrn Kaiser  
Thomas-Müntzer-Straße 1 c  
06406 Bernburg (Saale)

Ihr Zeichen: II/68/Kai  
Ihre Nachricht vom: 22.11.2018  
Unser Zeichen: 70-67.11 09 03/2018  
Unsere Nachricht vom:

Name: Antje Jördens  
Organisationseinheit: 42 FD Natur und Umwelt  
Ort: Aschersleben  
Straße, Zimmer: Emslebener Straße 77, Zi. 408  
Telefon/Fax: +493471 684-1907; -2828  
E-Mail: ajoerdens@kreis-slz.de

Datum: 20.12.2018

## Ökokontomaßnahme Gemarkung Bernburg, Flur 86, Flurstück 242 (Teilfläche) Antrag auf Zustimmung gemäß § 9 Abs. 1 NatSchG LSA i.V.m. § 2 Abs. 1 Ökokonto-Verordnung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 22.11.2018 hat die Stadt Bernburg (Saale) einen Antrag gestellt, eine vorgezogene Kompensationsmaßnahme in der Gemarkung Bernburg als Ökokonto anrechnen zu lassen. Ich habe Ihren Antrag geprüft und erlasse den folgenden

### Bescheid

1. Ihnen wird die Zustimmung erteilt auf einer Teilfläche des Flurstücks 242 der Flur 86 in der Gemarkung Bernburg (Teilfläche der Gartensparte „Dröbel 21“) eine vorgezogene Kompensationsmaßnahme durchzuführen.
2. Die Fläche mit einer Größe von 1.560 m<sup>2</sup> wird entsprechend der Antragstellung vom 22.11.2018 von einer Kleingartenanlage (AKE) in Mesophiles Grünland (GMA) umgewandelt.
3. Nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt beträgt die aktuelle naturschutzfachliche Wertigkeit der Fläche vor Beginn der Maßnahme **9.360 Biotopwertpunkte**.
4. Das Ökokonto entsteht mit der Feststellung der naturschutzfachlichen Wertigkeit entsprechend § 2 Abs. 4 und der Zustimmung der Naturschutzbehörde entsprechend Abs. 5 der Ökokonto-Verordnung.
5. Die Maßnahme „Umwandlung einer Teilfläche der Gartensparte „Dröbel 21“ in Mesophiles Grünland“ wurde am 20.12.2018 als Ökokonto in das Kompensationsverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen.
6. Diese Zustimmung ergeht ist kostenfrei.

### Begründung

Mit Schreiben vom 22.11.2018 hat die Stadt Bernburg (Saale) die schriftliche Zustimmung beantragt, die vorgezogene Kompensationsmaßnahme „Umwandlung einer Teilfläche der Gartensparte „Dröbel 21“ in Mesophiles Grünland“ in der Gemarkung Bernburg, Flur 86, Teilfläche des Flurstücks

242 als Ökokonto anerkennen zu lassen. Die Fläche wurde am 06.11.2018 im Rahmen eines Vor-Ort-Termins vorgestellt und durch die Untere Naturschutzbehörde augenscheinlich begutachtet.

Ich bin gemäß § 1 Abs. 2 NatSchG LSA i.V.m. § 2 Ökokonto-Verordnung für die Entscheidung über die Erteilung der von Ihnen beantragten Zustimmung zuständig.

Gemäß § 9 Abs. 1 NatSchG LSA kann derjenige, der vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchführt, eine Anrechnung als Ökokontomaßnahme verlangen, wenn die Untere Naturschutzbehörde der Maßnahme vorher zugestimmt hat. Die Durchführung und Anrechnung vorgezogener Kompensationsmaßnahmen sowie die Aufnahme/Einbuchung in das Kompensationsverzeichnis erfolgen entsprechend der §§ 2 und 3 der Ökokonto-Verordnung.

Die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde kann nach § 2 Abs. 5 Ökokonto-Verordnung erteilt werden, wenn die Maßnahme nicht im Widerspruch zu den in § 2 Abs. 2 der Ökokonto-Verordnung genannten Zielstellungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege steht, die Flächenverfügbarkeit nachgewiesen ist, die Fläche tatsächlich in naturschutzfachlicher Hinsicht aufwertungsfähig ist und nicht zu erwarten ist, dass die Fläche für andere Zwecke überplant wird.

Die geplante Entwicklung der kleingärtnerisch genutzten Fläche in Mesophiles Grünland stellt eine Aufwertung der Fläche dar.

Die Stadt Bernburg (Saale) als Eigentümer der Ökokonto-Fläche verpflichtet sich, nach Zuordnung eines Eingriffs, die in Anspruch genommene Fläche dauerhaft als Kompensation zu sichern und zu erhalten.

Die Zustimmung zur Durchführung vorgezogener Kompensationsmaßnahmen wird erteilt.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 2 Abs. 1 VwKostG LSA.

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Salzlandkreis, Karlsplatz 37, 06406 Bernburg (Saale) einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Jördens

### **Rechtsgrundlagen**

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659)

Verwaltungskostengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (VwKostG LSA) vom 27. Juni 1991 (GVBl. LSA 1991, S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2010 (GVBl. LSA S. 340)

Verordnung über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung) vom 21. Januar 2005 (GVBl. LSA S. 24) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVBl. LSA S. 21)

# Salzlandkreis

Der Landrat



Salzlandkreis 06400 Bernburg (Saale)

► Bitte bei Schriftverkehr unbedingt die Organisationseinheit in der Anschrift angeben!

Stadt Bernburg (Saale)  
Grünflächenamt  
Herrn Kaiser  
Thomas-Müntzer-Straße 1 c  
**06406 Bernburg**

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 02.10.2019  
Unser Zeichen: 70 67.12 00  
Unsere Nachricht vom:

Name: Maindok  
Organisationseinheit: 42 FD Natur und Umwelt  
Ort: Aschersleben  
Straße, Zimmer: Ermslebener Straße 77, Zi. 410  
Telefon/Fax: 034716841917; 2828  
E-Mail: omaindok@kreis-slk.de

Datum: 17.10.2019

## Ökokontomaßnahme Gemarkung Bernburg, Flur 86, Flurstück 242 (Teilfläche) hier: Anrechnung vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Vorhaben:

1. B-Plan Nr. 92 „Sondergebiet Freizeitnutzung am Saaleufer im Bereich der Töpferwiese“ – 7.767 Biotopwertpunkte
2. Verband Naturpark „Unteres Saaletal“ e.V. – Anlage eines Wanderparkplatzes in der Gemeinde Plötzkau – 1.072 Biotopwertpunkte

Sehr geehrter Herr Kaiser,

entsprechend § 9 Abs.1 NatSchG LSA<sup>1</sup> und § 6 Ökokonto-Verordnung<sup>2</sup> ergeht nachfolgende

### Anrechnung

In dem o. g. Ökokonto, der Stadt Bernburg, ist durch die fortgeschrittene Sukzession ein Planwert (Zielbiotop) mesophiles Grünland (GMA) erreicht worden. Die Fläche hat derzeit einen ökologischen Gesamtwert von 9.360 Wertpunkten abzüglich der jetzigen Ausbuchungen von 8.839 Wertpunkten steht nunmehr im Ökokonto ein anrechenbarer Wertumfang von **521 Wertpunkten** zur Verfügung.

Durch den Antrag soll die befreiende Übernahme der vom Vorhabenträger (Stadt Bernburg) im Umfang von **8.839 Wertpunkte** nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen – Anhalt<sup>3</sup> im o. g. Ökopoolprojekt bei Bernburg erfolgen.

<sup>1</sup> Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 zum 27.05.2015 aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe

<sup>2</sup> Verordnung über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung) Vom 21. Januar 2005

<sup>3</sup> Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) RdErl. des MLU vom 12.3.2009 – 22.2-22302/2; Fundstelle: MBl. LSA 2009, S. 250

Tel.: +49 3471 684-0 Fax: +49 3471 684-2828 Bitte Durchwahl benutzen! E-Mail: [poststelle@kreis-slk.de](mailto:poststelle@kreis-slk.de) E-Mails nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur.

Allgemeine Sprechzeiten: Mo, Di, Do, Fr 09:00 - 12:00 Uhr; Di auch 14:00 - 18:00 Uhr; Do auch 14:00 - 16:00 Uhr, Mittwoch geschlossen; Weitere Termine bitte vereinbaren. Landrat: Bitte vereinbaren Sie einen Termin.

Haus-/Paketanschrift: Karlsplatz 37, 06406 Bernburg (Saale); Homepage: [www.salzlandkreis.de](http://www.salzlandkreis.de)  
Bankverbindung: Salzlandsparkasse IBAN: DE89 8005 5500 0220 0000 69 BIC: NOLADE21SES  
Datenschutzerklärung: <https://www.salzlandkreis.de/system/datenschutzerklaerung>

Berechnung des Ökokontos:

9.360 Wertpunkte ./ 8.839 Ausgleichspunkte aus den o.g. Vorhaben.  
Somit stehen im Konto noch planbare Punkte: 521 Wertpunkte zu Verfügung.

Gesamtwert des Ökokontos per 17.10.2019 Wertpunkte 521.

Die Stadt Bernburg übernimmt ab dem Baubeginn der o. g. Maßnahme jeglichen Verantwortung zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahme.

**Begründung:**

Wer vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchführt, kann eine Anrechnung als Ökokontomaßnahme verlangen, wenn die untere Naturschutzbehörde der Maßnahme vorher zugestimmt hat. Entsprechend dem Schreiben vom 20.12.2018 hat die Naturschutzbehörde dem o. g. Konto zugestimmt.

Die Ökokontomaßnahmen können für künftig vorgesehene eigene Eingriffe genutzt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Maindok