Stadt Bernburg (Saale)

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63

Kennwort: „Wohngebiet Süd-West“

BEGRÜNDUNG

Entwurf
Stand: 12.09.2016

PLANVERFASSER:

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

BERNBURG
SAALESTADT IN ANHALT
STADT PLANUNG

Inhaltsverzeichnis

1. VERANLASSUNG 1
2. BESCHREIBUNG DES GEBIETES 1
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 2
3.1 Raumordnung 2
3.2 Flächennutzungsplan 3
3.3 Bebauungsplan 3
3.4 Landschaftsplan 3
4. ZIELE UND ZWECKE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 3
5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN 4
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 4
5.2 Überbaubare Grundstücksflächen 4
5.3 Garagen und überdachte Stellplätze 5
5.4 Verkehrsflächen 5
5.5 Flächen für Versorgungsleitungen 5
5.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen 6
6. KENNZEICHNUNG 6
7. HINWEISE 6
8. EINGRIFFSREGELUNG 7
9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG 7
10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN 7
11. FLÄCHENBILANZ 8
LITERATURVERZEICHNIS 9

1. Veranlassung

Für die Versorgung des Bedarfes an Eigenheimstandorten wurde der Bebauungsplan Nr. 63 „Wohngebiet Süd-West“ aufgestellt. Die ehemals vorhandenen Gebäude, die der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung für den individuellen Wohnungsbau entgegenstanden, wurden zwischenzeitlich zurückgebaut. Eine 1. Änderung des Bebauungsplans wurde veranlasst, um der enormen Nachfrage nach Garagen gerecht zu werden. Der im Bebauungsplan vorgesehene Rückbau des Garagenkomplexes an der Halleschen Straße wurde verworfen, stattdessen wird mit der 1. Änderung die Erweiterung des Garagenkomplexes zulässig.

Aktuell wurde durch die Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH als Erschließungsträger mit der Entwicklung des östlichen Bauabschnittes begonnen. Zur Neuordnung der Grundstückssituation erfolgen mehrere Umlegungsverfahren. Auf einem ursprünglich auf einer Telekommunikationstrasse geplanten Gehweg soll zwischenzeitlich verzichtet werden. Dieser Verzicht des Gehweges auf der Telekommunikationstrasse bedarf einer weiteren Planänderung.

Die 2. Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden. Das Verfahren ist nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird oder wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.
Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs der 2. Änderung beträgt 0,28 ha und liegt somit weit unter der Grundfläche von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, so dass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden kann.

2. Beschreibung des Gebietes

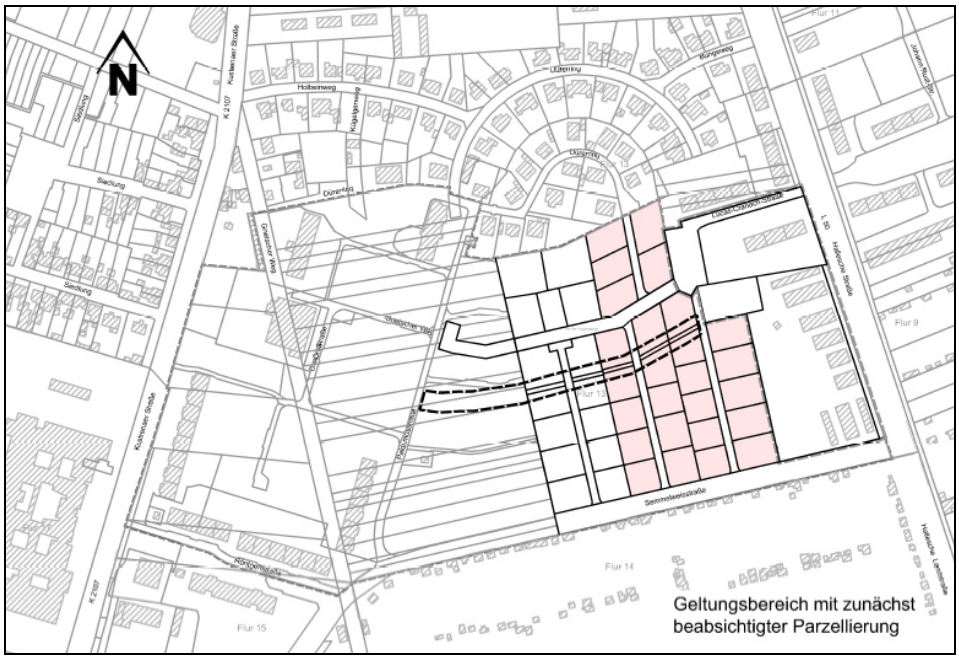

Abb. 1: Geltungsbereich der 2. Änderung mit geplanter Parzellierung

Das Wohngebiet Süd-West liegt im südlichen Teil des Siedlungsbereiches der Stadt Bernburg (Saale) und befindet sich zwischen der Kustrenaer Straße und der Halleschen Straße, nördlich der Kleingartenanlage „Chemie und Kali“.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den Verlauf der Telekommunikationslinie zwischen der Paldamusstraße im Westen und der Eberhard-Frey-Straße im Osten in einer Breite von 13 m und liegt mit seiner Gesamtfläche von ca. 0,28 ha zum Teil im Geltungsbereich zweier Umlegungsverfahren. Vor der beabsichtigen Parzellierung durch das Umlegungsverfahren liegen folgende Flurstücke der Flur 13, Gemarkung Bernburg im Änderungsbereich: 11/8; 12/9;12/12; 12/13; 12/14; 13/3; 13/4; 15/1; 30/5; 31/6; 31/7. Alle Flurstücke liegen nicht vollständig im Geltungsbereich.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung

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 Stadt Bernburg (Saale) gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum ländlichen Raum, zum Grundtyp „Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben“.

Nach Grundsatz 13 sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung in Sachsen-Anhalt muss die verstärkte Nutzung der Potentiale der Innenentwicklung und vorhandener Baulandreserven sowie von Brachflächen diesem Anliegen Rechnung tragen. Eine Aktivierung von ungenutzten bebaubaren Flächen trägt auch zur Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen bei und vermeidet hohe Investitionskosten für neue Baugebiete.

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. Mit Beschluss der Regionalversammlung am 02.06.2016 wurde der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg zur Öffentlichen Auslegung vom 11.07. bis 11.10.2016 bestimmt.
Der 1. Entwurf stuft die Stadt Bernburg (Saale) aufgrund ihrer landesbedeutsamen Funktion als Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe, durch ihre günstige Infrastrukturanbindung als Mittelzentrum ein.
Ein allgemeiner Grundsatz für die regionale Entwicklung der Siedlungsstruktur ist die Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, die Nutzung vorhandener Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten sowie die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Bernburg (GFNP) ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung am 06.09.2007 wirksam. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

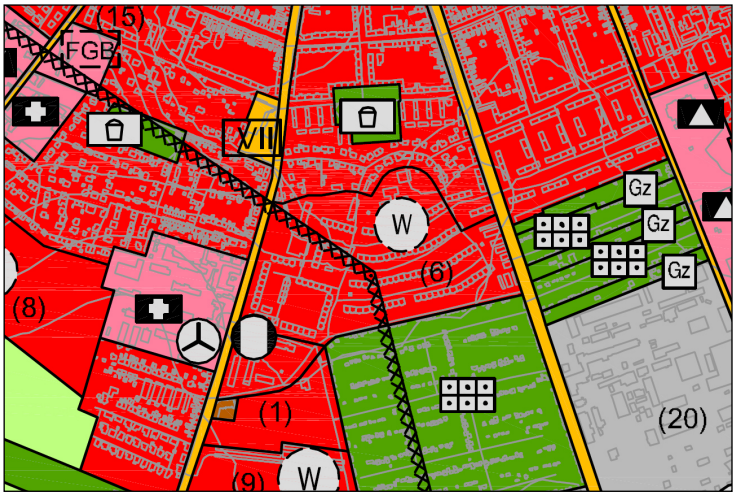

Abb. 2:
Auszug aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg

(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)

3.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 63 Süd-West ist am 07.07.2011 in Kraft getreten und sollte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Geltungsbereichs schaffen. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden sollte gewährleistet werden, in dem die frei werdenden Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung wieder baulich genutzt werden.
Durch den Ersatz von leer stehenden, unsanierten Plattenbauten sollte das Ortsbild durch Wohngebäude, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, aufgewertet werden. Dafür sollte die vorhandene Infrastruktur (Verkehr, Ver- und Entsorgung) so weit wie möglich weiter genutzt und für Fußgänger und Radfahrer Wegeverbindungen gesichert werden.

Am 17.03.2016 fasste der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans. Inhalt der 1. Änderung war aufgrund der hohen Nachfrage die Erweiterung des Garagenkomplexes an der Halleschen Straße.

3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) liegt seit 1998 vor (FROELICH & SPORBECK), die erste Fortschreibung wurde 2004 erstellt, die kontinuierlich weitere Aktualisierungen erfährt, die letzte im Mai 2007. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 wird dem Entwicklungsbereich „Bergstadt - Randzone“ zugeordnet. Der Landschaftsplan enthält keine Maßnahmen, die speziell für den Geltungsbereich der 2. Änderung relevant sind.

4. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Im Zuge der Entwicklung des Wohngebietes Süd-West soll auf den das Plangebiet querenden Gehweg über der Telekommunikationstrasse verzichtet werden. Dafür bedarf es der zweiten Planänderung.

Im Ursprungsplan wurde auf dem Schutzstreifen der Telekommunikationstrasse der Telekom Deutschland GmbH eine Wegeverbindung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt. Die Verkehrsfläche im Bereich dieser Wegeverbindung hatte eine Breite von 3,0 m. Diese als Verkehrsfläche festgesetzte Fläche soll nach der 2. Änderung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und an die Grundstückseigentümer verkauft werden.

Aufgrund der überregionalen Bedeutung der Telekommunikationstrasse wird der Telekom Deutschland GmbH eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch dauerhaft eingeräumt. Sie ist berechtigt, die privaten Grundstücke zur Beseitigung von Störungen sowie zur Vornahme aller mit den Nutzungsrechten im Zusammenhang stehenden Maßnahmen nach vorheriger Terminabsprache zu betreten und alle dafür erforderlichen Arbeiten – auch Aufgrabungen – vorzunehmen. Ein Betretungsrecht zur Unzeit (gesetzlicher Feiertag, Wochenende, früher Morgen usw.) besteht ausnahmsweise dann, wenn es zur Störungsbeseitigung unvermeidbar ist und diese keinen Aufschub duldet.
Nach Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH im Juli 2016 benötigt diese einen Schutzstreifen von insgesamt 1 m Breite. Um den Begünstigten einen sicheren Zutritt zu gewähren wird ein Leitungsrecht mit einer Breite von 2 m festgesetzt.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich liegen Abschnitte der Allgemeinen Wohngebiete (WA) 8, 9, 10 und 11. Die Allgemeinen Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil dieser Satzung (textliche Festsetzung 1). Diese Nutzungen entsprechen nicht der von der Stadt Bernburg (Saale) angestrebten städtebaulichen Nutzung im Wohngebiet Süd-West.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.
Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in der 2. Änderung nicht verändert, es gelten hier die Festsetzungen des Ursprungsplans.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die **Baugrenzen** entlang der Telekommunikationslinie werden im Geltungsbereich der 2. Änderung an die aktuellen Gegebenheiten nach der Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH angepasst. Der Abstand zwischen den nördlichen und südlichen Baugrenzen beträgt 6 m.

Momentan läuft das 2. Umlegungsverfahren zur Parzellierung der Eigenheimgrundstücke im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans. Dabei wurde die ehemals geplante Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Gehweg“ als eigenes Grundstück parzelliert. In Folge der 2. Änderung werden diese „Wegegrundstücke“ an die südlich angrenzenden Grundstückseigentümer veräußert. Die Baugrenze wird deshalb in einem Abstand von beidseits 3 m der nördlichen Grenze der Flurstücke, in denen die Telekommunikationstrasse liegt, (ehemaliges „Wegegrundstück“) festgesetzt.
Im westlichen Teil des Geltungsbereichs wurde noch kein Umlegungsverfahren angeschoben. Um ein städtebauliches Gesamtbild zu erreichen, wird hier die nördliche Baugrenze in einem

Abstand von 4 m zur nördlichen Begrenzung des Leitungsrechts festgesetzt. Die südlichen Baugrenzen liegen in einem Abstand von 2 m zur nördlichen Begrenzung des Leitungsrechts.
Im gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung liegen die südlichen Baugrenzen direkt auf der Begrenzung des Leitungsrechts.

5.3 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen den festgesetzten Baugrenzen und dem Leitungsrecht zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird den Grundstückseigentümern eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke gewährleistet und gleichzeitig die Nutzungsansprüche der Telekom berücksichtigt.

5.4 Verkehrsflächen

Zwangsläufig kreuzt die Telekommunikationslinie die Erschließungsstraßen, die als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt sind. Ein Leitungsrecht wird in den öffentlichen Verkehrsflächen nicht festgesetzt.

5.5 Flächen für Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich der 2. Änderung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig (textliche Festsetzung 4), oberirdische Leitungen würden das Ortsbild beeinträchtigen und die städtebauliche Qualität des umgebauten Wohngebiets mindern.

Quer durch das Wohngebiet verläuft eine wichtige Telekommunikationstrasse in Ost-West-Richtung. Die Trasse führt von der Ernst-Barlach-Straße kommend entlang der rückgebauten Moldenhauerstraße durch den Geltungsbereich zur Krankenhaussiedlung. Diese Telekommunikationstrasse hat überregionale Bedeutung und dient als Haupterschließungstrasse zur Versorgung des Geltungsbereichs sowie der nördlich, westlich und südlich davon gelegenen Bereiche. Änderungen an dieser Telekommunikationstrasse sind sehr aufwendig und kostenintensiv.

Die Stadt Bernburg (Saale) hat im Ursprungsplan die Möglichkeit einer abschnittsweisen Verlegung dieser Telekommunikationslinie in Erwägung gezogen und die Deutsche Telekom AG (heute Telekom Deutschland GmbH) hierzu um Stellungnahme gebeten. Nach der Stellungnahme vom 8. Oktober 2009 besteht diese Telekommunikationstrasse abschnittsweise u. a. aus einem Glasfaserkabel mit überregionaler Bedeutung, da dieses die Anbindung der Vermittlungsstelle Bernburg Süd-West an die höhere Netzebene sicherstellt, sowie fünf regionalen Kupferkabeln (4.700 Doppeladern zur Ortsversorgung der Stadtteilbereiche im Anschlussbereich).

Die Deutsche Telekom AG hat damals für den betroffenen Abschnitt für den Fall einer Umverlegung eine Grobkostenschätzung vorgenommen. Diese beläuft sich auf ca. 185.000 € netto (ohne Wegeoberflächen). Im Ergebnis dieser Kostenschätzung scheidet eine abschnittsweise Umverlegung dieser Telekommunikationslinie aus finanziellen Gründen aus und die Telekommunikationstrasse wird an ihrem gegenwärtigen Standort belassen.
Im Ursprungsplan liegt der Trassenverlauf deshalb in Verkehrsflächen. In den Verkehrsflächen ist die Festsetzung eines Leitungsrechtes nicht erforderlich.
Mit der 2. Änderung wird eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet beabsichtigt und deshalb ein Leitungsrecht festgesetzt.

5.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf Teilflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 8, WA 9, WA 10 und WA 11 wird ein Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Telekom Deutschland GmbH für mehrere Telekommunikationskabel festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Breite von 2,0 m und liegt vollständig in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Gebäude errichtet sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.
Die Telekom Deutschland GmbH erhält eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit und ist berechtigt, die Grundstücke zur Beseitigung von Störungen sowie zur Vornahme aller mit den vorgenannten Nutzungsrechten im Zusammenhang stehenden Maßnahmen nach vorheriger Terminabsprache zu betreten und alle dafür erforderlichen Arbeiten – auch Aufgrabungen – vorzunehmen.

6. Kennzeichnung

Bergbau
Der westliche Teil des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans liegt im Bereich des Bergwerkseigentums 54/90 „Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde“ zur untertägigen Gewinnung von Steinsalz und zur Nutzung als Untergrundgasspeicher. Rechtsinhaber des Bergwerkseigentums ist die Firma european salt company GmbH & Co KG. Das Bergwerkseigentum wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.

Bei dem Bereich des Bergwerkseigentums handelt es sich um ein Baubeschränkungsgebiet im Sinne des § 107 BBergG. Die im Geltungsbereich gelegenen Baufelder im Bergwerksfeld führen mit ihren Überzugswirkungen zu Senkungen an der Tagesoberfläche. Dort bildet sich eine großräumige, flache Senkungsmulde aus. Im Planungsbereich werden sich im Laufe der nächsten 100 Jahre Gesamtsenkungen bis zu 60 cm einstellen. Im gleichen Zeitraum sind maximale Schieflagen von 2 mm/m und Zerrungen/Pressungen bis zu 1 mm/m zu erwarten. Die vorgenannten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sind bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.

7. Hinweise

Archäologische Denkmale
Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (archäologische und bauarchälogische Bodenfunde) sind, hat diese nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Salzlandkreises anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Kampfmittel
Der Geltungsbereich wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt anhand der dort vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass im Geltungsbereich keine

Kampfmittel aufgefunden werden. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, ist die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt zu informieren.

8. Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung) nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 BauGB Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei den Fällen des § 13a Abs. 1 BauGB Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt es sich um solche Bebauungspläne der Innenentwicklung, in denen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m².
Da der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans etwa 0,28 ha groß ist, ist es offensichtlich, dass es sich um einen Fall nach § 13a Abs. 1 BauGB Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt. Somit ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung
Zur Verwirklichung des Wohngebietes werden zur Neuordnung der Grundstücke mehrere Umlegungsverfahren durchgeführt.

Entschädigungen
Durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden.

Ausgleichsmaßnahmen
Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt
Erhebliche Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplans auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind wegen der Größe des Geltungsbereiches und der Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten. Vorkommen streng geschützter Arten oder von in ihrem Bestand gefährdeten europäischen Vogelarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind der Stadt Bernburg (Saale) nicht bekannt.

Städtebauliche Entwicklung
Negative städtebauliche Auswirkungen für die Stadt Bernburg (Saale) sind durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht gegeben. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Wohngebiet Süd-West.

Verkehr
Die Verwirklichung der 2. Änderung erzeugt im Wohngebiet Süd-West keinen zusätzlichen Verkehr, da keine zusätzlichen Wohneinheiten vorgesehen sind.

Städtischer Haushalt
Die Stadt Bernburg (Saale) trägt die Kosten der Aufstellung der Bebauungsplanänderung.
Die Erschließung nach § 124 Abs. 1 BauGB hat die Stadt Bernburg (Saale) durch Vertrag einem Dritten, der Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH, übertragen. Für die Errichtung der Verkehrsflächen werden deshalb Haushaltsmittel der Stadt Bernburg (Saale) nicht benötigt.
Die Kosten der Umlegungsverfahren tragen die Wohnungsunternehmen.

11. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in m²	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet WA	2.627	92,0
Verkehrsfläche	237	8,0
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	237	8,0
Gesamt:	2.864	100,00

Tab. 2: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

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

INGENIEURBÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ (2008):
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 63 „Wohngebiet Süd-West“ der Stadt Bernburg. Magdeburg.

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

STADT BERNBURG (SAALE) (2011):
Bebauungsplan Nr. 63 Kennwort: „Wohngebiet Süd-West“. Bernburg (Saale).

STADT BERNBURG (SAALE) (2016):
1.Änderung Bebauungsplan Nr. 63 Kennwort: „Wohngebiet Süd-West“. Bernburg (Saale).

Rechtsvorschriften

Europäische Union

Beschluss 2011/64/EU der Kommission vom 10.01.2011 gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer vierten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABl. EG Nr. L 33 S. 146)

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

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Land Sachsen-Anhalt

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

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

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