



Stadt Bernburg (Saale)

Bebauungsplan Nr. 103

Kennwort: „Wohngebiet südlich Siedlung der Freundschaft“

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Stand: 03.05.2022

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

BAUMEISTER

INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg

Steinstraße 3i

06406 Bernburg (Saale)

Tel. 03471 313556

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow

Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß

Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c

Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

BERNBURG



STADT
PLANUNG

SALESTADT IN ANHALT

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	4
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES	7
2.1	Abgrenzung.....	7
2.2	Beschreibung	8
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG	8
3.1	Raumordnung.....	8
3.2	Flächennutzungsplan.....	13
3.3	Landschaftsplan.....	14
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS	15
5.	PLANINHALTE	16
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	18
5.4	Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen.....	19
5.5	Flächen für den Gemeinbedarf	19
5.6	Verkehrsflächen.....	20
5.7	Versorgungsanlagen sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung	23
5.8	Grünflächen	25
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
5.10	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	28
5.11	Immissionsschutz.....	29
5.12	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	30
5.13	Erhalten von Bäumen	31
6.	KENNZEICHNUNG	31
7.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	31
7.1	Einfriedungen	31
7.2	Genehmigungspflicht	32
7.3	Ordnungswidrigkeiten	33
8.	HINWEIS.....	33
9.	UMWELTPRÜFUNG.....	33
9.1	Verpflichtung zur Umweltprüfung	33
9.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	33
9.1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.....	35
9.1.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	36
9.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	37
9.3	Geprüfte Alternativen	48
9.4	Zusätzliche Angaben.....	48
9.4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	48
9.4.2	Hinweise auf Schwierigkeiten.....	49
9.4.3	Überwachung	49

9.4.4	Gesamtbewertung.....	51
9.4.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	52
9.5	Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie.....	53
9.6	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	58
10.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	65
11.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	66
12.	FLÄCHENBILANZ	67
	LITERATURVERZEICHNIS	68

- Anlage 1: Schallimmissionsprognose
- Anlage 2: Plan Biotoptypen Bestand
- Anlage 3: Plan Biotoptypen Planung

1. Veranlassung

Bisherige Entwicklung

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna (GFNP), der die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet darstellt, weist insgesamt neun Wohnbaulandpotentialflächen aus.

Im Jahr 2021 waren für sieben der neun Potentialflächen Bebauungspläne aufgestellt, wovon sechs Baugebiete vollständig vermarktet sind (siehe Tabelle 1). Darüber hinaus wurden bei jeder sich bietenden Gelegenheit weitere Flächen, die brach gefallen sind, für den Eigenheimbau revitalisiert (z.B. Brunnenstraße, Südstraße, ehemalige Garnison, Ilberstedter Straße) und sind inzwischen vollständig vermarktet.

Nr. aus FNP	B-Plan		Fläche in ha	Vermarktung
(1)	6/94	Plangebiet Am Klinikum zur Errichtung eines Wohnkomplexes mit Einzelhandel- und Dienstleistungsbereich	3,1	voll
(2)	1/98	Am Zepziger Wege	7,6	voll
(3)	1/99	Wohngebiet „Alte Ziegelei“	2,9	voll
(4)	2/95, jetzt: Nr. 95	Westlich Latdorfer Straße	2,0	in Entwicklung
(5)	Nr. 58	Wohngebiet „An der Strenge“, Ortsteil Aderstedt	1,6	voll
(6)	Nr. 63	Wohngebiet „Süd-West“	13,0	voll
(7)	Nr. 78	Garnison	7,0	voll
(8)	-	Südlich Siedlung d. Freundschaft	9,0	in Vorbereitung
(9)	-	Nördlich PEP-Markt	3,8	keine Aktivitäten

Tabelle 1: Übersicht Wohnbauflächen 1 bis 9 aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan

Die folgende Tabelle 2 gibt einen Überblick über die Baugebiete der Stadt Bernburg (Saale) mit freien Baugrundstücken. Bei einem durchschnittlichen Neubaugeschehen von ca. 20 Eigenheimen pro Jahr, reicht die Zahl der erschlossenen Baugrundstücke in Bernburg für circa 1 Jahr. Die in Entwicklung befindlichen Baugrundstücke reichen für weitere 4 bis 5 Jahre.

Bebauungspläne	Ausweisung in Wohneinheiten (2021)	
	erschlossen	in Entwicklung
75 „Sondergebiet für Photovoltaikanlagen an der Des-sauer Straße (ehemaliges Trocknungswerk)“	8	-
77 „Wohngebiet ehemalige Junkerssiedlung“	-	30
82 „Wohngebiet an der Olga-Benario-Straße zwischen Bruno-Hinz-Straße und Robert-Koch-Straße“	-	26
83 „Wohngebiet Poley Süd“ in Poley	-	6
87 „Wohngebiet Am Mühlberg in Peißen“	10	6
95 „Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger“	-	14
98 „Wohngebiet an der ehemaligen Hopfendarre in Aderstedt“	-	10
Gesamt:	18	92
	110	

Tabelle 2: aktuelle Baugebiete (Stand: Oktober 2021)

Die aktuelle Übersicht aus Tabelle 2 zeigt deutlich, dass der bestehende Bedarf an Eigenheimstandorten in der Stadt Bernburg (Saale) derzeit nicht gedeckt werden kann. Dies zieht die Ausweisung neuer Bauplätze unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und der Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung nach sich.

Bernburg als Mittelzentrum konzentriert die Wohnraumentwicklung vorrangig auf die Nachnutzung von vorgeprägten Flächen und Abrundung der Siedlungsentwicklung in der Kernstadt und folgt damit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und dem Strategie- und Handlungskonzept. Das Strategie- und Handlungskonzept empfiehlt die Überplanung und Aufhebung überdimensionierter Baugebiete auf den Dörfern und die Entwicklung der Kernstadt. Die mittelfristige Bereitstellung weiterer Bauplätze trägt zur Stärkung der Wirtschaftskraft der Stadt Bernburg (Saale) bei und verhindert die Abwanderung Bauwilliger in Nachbargemeinden.

Eine aus dem Jahre 2000 stammende Entwicklungskonzeption Wohnbauflächen der Stadt Bernburg (Saale) untersucht die im Flächennutzungsplan dargestellten potentiellen Wohnbauflächen in Bernburg, die bei einer künftigen Entwicklung eine Rolle spielen. Die Entwicklungskonzeption Wohnbauflächen untersucht und klärt die Rahmenbedingungen für Erschließung und Bebauung sowie rahmengebende Standortfaktoren. Anhand dieser Standortfaktoren unterbreitet die Entwicklungskonzeption optimierte Entwürfe, die eine sinnvolle Wohnbauflächenentwicklung durch Bebauungspläne bereits umfassend vorbereiten.

Eine dieser Flächen ist die südliche Erweiterung der Siedlung der Freundschaft (siehe Abbildung 1). Im Gemeinsamen Flächennutzungsplan wird die Fläche südlich Siedlung

der Freundschaft als Neuausweisung (Fläche 8, nach Tabelle 1) mit 9 ha und 135 Wohneinheiten dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 103 soll nun in den Grenzen der im Gemeinsamen Flächennutzungsplan geplanten Wohnbaufläche 8 (oberhalb der roten Linie) eine Bebauung als Wohngebiet vorbereiten.



Abbildung 1: Entwicklungskonzept Wohnbaufläche südlich Siedlung der Freundschaft

Die im Flächennutzungsplan für Wohnbauland dargestellte Potentialfläche südlich Siedlung der Freundschaft soll nun entwickelt werden, um mittelfristig den Bedarf an Eigenheimstandorten in Bernburg zu decken. Für dieses Vorhaben soll der Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Bebauungsplan dient der Errichtung von attraktivem Wohnraum und verfolgt das konkrete städtebauliche Ziel, der konstanten Nachfrage nach Baugrundstücken nach zu kommen.

Trotz der seit Jahren zu verzeichnenden Bevölkerungsabnahme besteht im Mittelzentrum Bernburg eine konstante Nachfrage nach Wohnbauland. Der Bedarf an Baugrundstücken lässt sich nicht allein aus der Bevölkerungsentwicklung ableiten, sondern geht aus der Nachfrage nach bestimmten Wohnformen, insbesondere dem Einfamilienhaus hervor. Dieser Trend ist auch in der Zukunft bei weiter abnehmenden Bevölkerungszahlen zu erwarten. Nicht nur junge Familien interessieren sich für den Eigenheimbau, auch in den älteren Bevölkerungsteilen besteht eine Nachfrage nach altersgerechten Immobilien, die ebenfalls im Bestand nicht befriedigt wird.

Zu Beginn des Verfahrens wurde in der Sitzung des Stadtrats am 18.11.2021 der Aufstellungsbeschluss gefasst, mit dem der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt und dessen städtebauliche Ziele dokumentiert wird.

Verfahrensart

Der Bebauungsplan soll im Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Gemeinsame Flächennutzungsplan für die ehemalige Verwaltungsgemeinschaft Bernburg (Saale) stellt die Flächen im Gebiet des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar.

Die festgesetzten Arten der baulichen Nutzungen im Gebiet des Bebauungsplans sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planzeichnung

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte verwendet. Weiter werden für die Planunterlage des Bebauungsplans ergänzende Vermessungen verwendet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die südlichen Grenzen der Grundstücke der südlichen Seite der Straße Fourmies und deren westliche Verlängerung im Bereich der Olga-Benario-Straße.

Im Osten durch die westlichen Grenzen der westlichen Grundstücke des Klinikums Bernburg sowie den westlichen Rand der Bebauung an der Hagemannstraße und den westlichen Rand der Glück-Auf-Siedlung.

Im Süden verläuft die Grenze des Geltungsbereichs durch die Flurstücke 1/48 und 1/52 der Flur 18 der Gemarkung Bernburg und durch das Flurstück der Olga-Benario-Straße (Flurstück 3 der Flur 18 der Gemarkung Bernburg).

Im Westen durch den westlichen Rand des Flurstücks der Olga-Benario-Straße.

Die gesamte Fläche ist etwa 11,14 ha groß.

Im Geltungsbereich befinden sich die nachfolgend aufgeführten Flurstücke der Gemarkung Bernburg.

Flur 16:

1/41, 1/43, 1/45

Flur 17
28/2 und 28/4

Flur 18
1/9, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16, 1/48 (teilweise), 1/52 (teilweise), 3 (teilweise) und 1062

2.2 Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Bernburg (Saale). Es umfasst im Wesentlichen Ackerflächen, die südlich an die Siedlung der Freundschaft angrenzen, sowie die Grundstücke zwischen diesen Ackerflächen sowie dem westlichen Rand der Bebauung an der Hagemannstraße und dem westlichen Rand der Glück-Auf-Siedlung.

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplans fällt leicht in nordwestliche Richtung ab. Das Plangebiet weist Geländehöhen zwischen 81 und 91 m ü. NHN auf.

Nach Norden grenzen die Siedlung der Freundschaft an. Westlich der Olga-Benario-Straße schließen sich Ackerflächen an. In Richtung Süden befinden sich weitere Ackerflächen. Östlich liegen die Flächen des Klinikums Bernburg sowie bebauten Grundstücke an der Hagemannstraße und in der Glück-Auf-Siedlung.

Beim Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich weit überwiegend um Ackerflächen. Im östlichen Randbereich befinden sich Gartenflächen. Das Plangebiet ist weitgehend unbebaut. Bebaut ist nur das Flurstück 28/2 der Flur 17 westlich des Grundstücks Hagemannstraße 24a. Im Plangebiet ist nur eine geringe Anzahl an Gehölzen vorhanden und zwar in den Gärten im östlichen Randbereich und längs der Olga-Benario-Straße. Die Bäume längs der Olga-Benario-Straße stehen nach der Vermessung alle auf dem Straßenflurstück. Soweit sie außerhalb der Sichtfelder der Einmündungen der Planstraßen A, B und C liegen, werden sie im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegt.

3. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung

3.1 Raumordnung

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

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 7. Oktober 2005 enthalten. Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08. März 2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales (MID) hat diese Allgemeine Planungsabsicht zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes am 09. März 2022 bekannt gemacht.

Die regionalplanerischen Ziele sind im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) festgelegt.

Die Stadt Bernburg (Saale) liegt seit der Landkreisreform im Jahr 2007 in der Planungsregion Magdeburg. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 3. März 2010 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) neu aufzustellen.

Mit Beschluss vom 29. September 2020 hat die Regionalversammlung den 2. Entwurf mit Begründung sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung frei gegeben. Die Regionalversammlung hat mit diesem Beschluss auch festgelegt, dass die Auslegungsfrist 3 Monate beträgt. Die Frist für Äußerungen zum 2. Planentwurf, seiner Begründung und zum Umweltbericht war festgesetzt vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021. Somit sind die Ziele des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

Landesentwicklungsplan

Die Stadt Bernburg (Saale) gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum ländlichen Raum. Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind nach Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Die Stadt Bernburg (Saale) gehört zu dem Grundtyp „Ländlicher Raum, der aufgrund seiner peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweist - Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben“.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. In Kapitel 1 wird ausführlich dargelegt, dass die vorhandenen Potentiale im Siedlungsbereich Bernburg bereits ausgenutzt wurden und deshalb keine vorhandenen Potentiale mehr zur Verfügung stehen.

Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Ziel 23). Das Plangebiet liegt zwischen den an der Olga-Benario-Straße gelegenen Bushaltestellen „Landeskrankenhaus“ und „Moritz-Fränkels-Straße“. Die Haltestellen werden von einer Buslinie angefahren, die in der Woche in beiden Richtungen alle halbe Stunde zwischen Latdorf und dem Stadtteil Neuborna verkehrt.

Die Stadt Bernburg (Saale) ist nach Ziel 37 in der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum ausgewiesen. Zentraler Ort ist gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 LEntwG LSA ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Zentrale Ort ist im Raumordnungsplan durch den Träger der Planung festzulegen. Dabei sind insbesondere die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Zentralen Ortes und die Erreichbarkeit für die Einwohner seines Verflechtungsbereiches zu berücksichtigen.

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist gemäß Ziel 27 zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist.

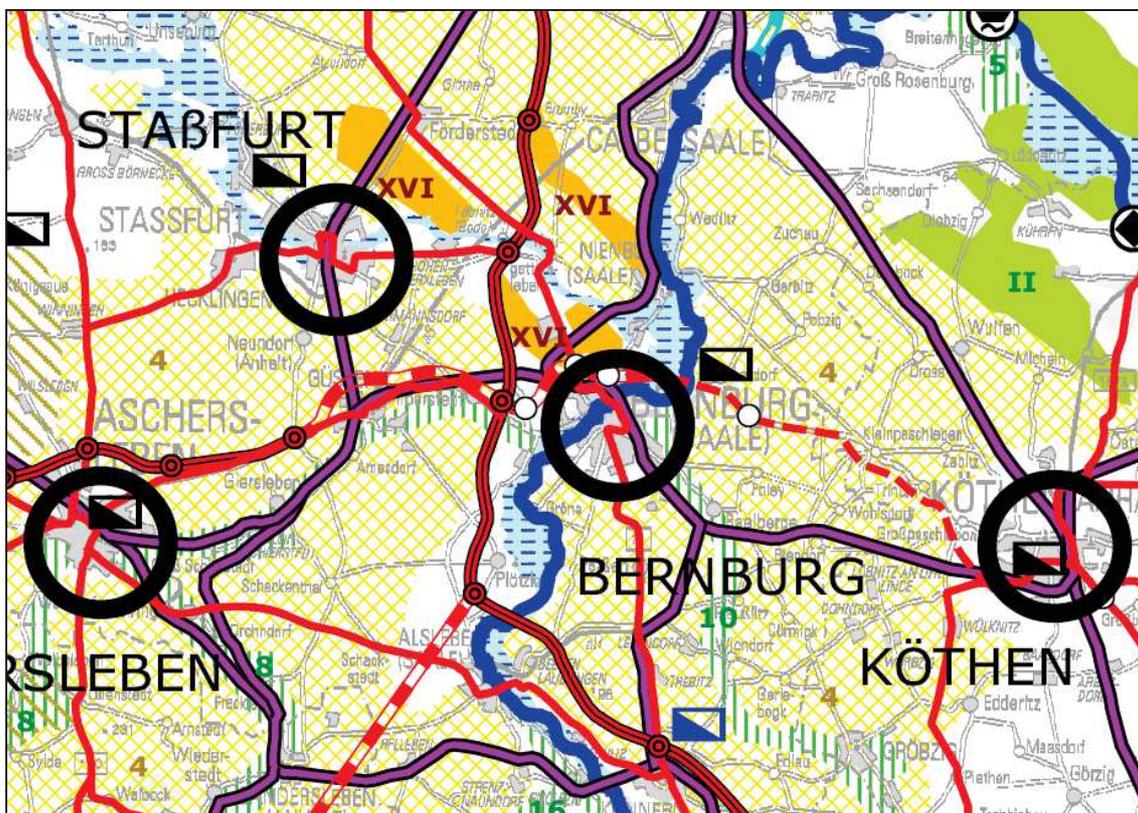


Abbildung 2: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Landesentwicklungsplans 2010

Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 28 unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
- Wohnstandorte,
- Standorte für Bildung und Kultur,
- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs

zu entwickeln. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird das Mittelzentrum Bernburg als Wohnstandort weiter entwickelt.

Die Ober- und Mittelzentren übernehmen nach Ziel 30 gleichzeitig die Aufgaben der Zentralen Orte der niedrigeren Stufen für die entsprechenden Verflechtungsbereiche.

Der Zentrale Ort soll nach Ziel 37 durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Städten räumlich abgegrenzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft des Landesentwicklungsplan 2010.

Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg enthält für das Plangebiet keine Restriktionen. Insbesondere ist das Plangebiet weder als Vorranggebiet noch als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen.

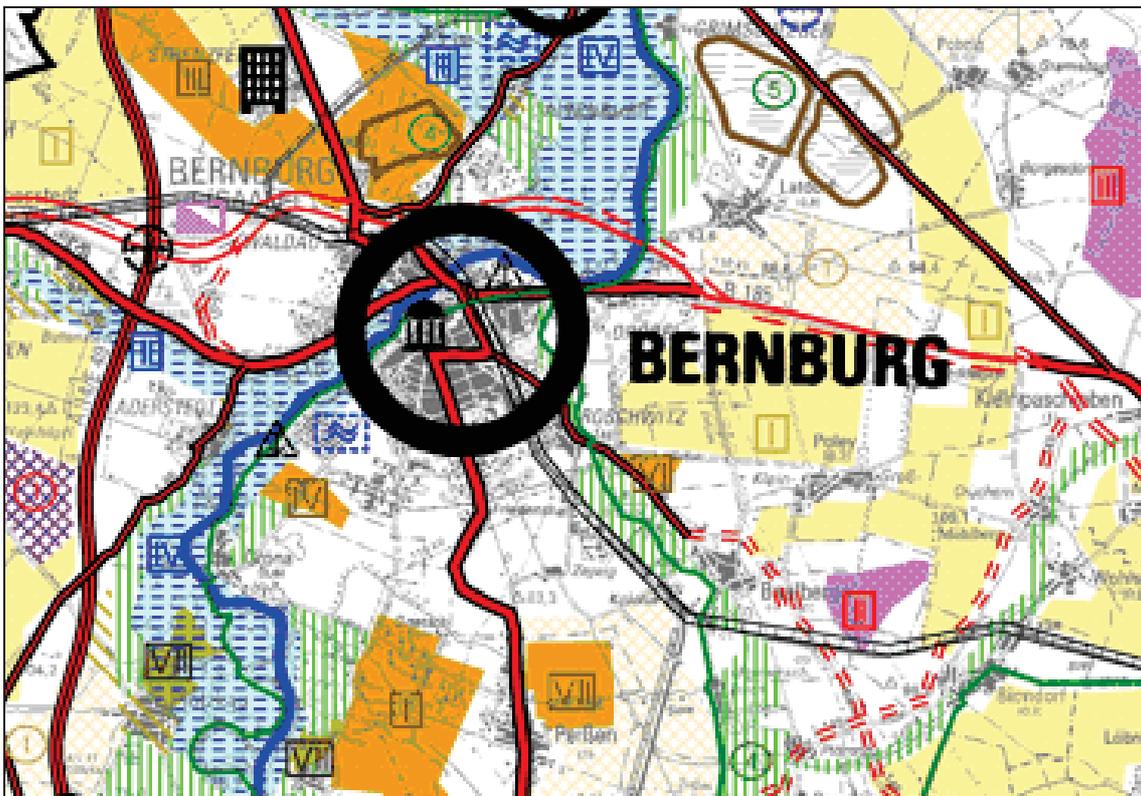


Abbildung 3: Ausschnitt aus der kartographischen Darstellung des Regionalen Entwicklungsplans Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg

Diejenigen Ziele des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg, die wortgleich mit denen des Landesentwicklungsplans übereinstimmen, werden in diesem Abschnitt nicht erneut aufgeführt.

Die dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Magdeburg mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren soll gemäß Grundsatz 24 erhalten werden. Die Siedlungstätigkeit soll räumlich konzentriert und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte ausgerichtet werden. Die Entwicklung der Gemeinden soll den Bedingungen sinkender Bevölkerungszahlen angepasst werden. Die Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen soll der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen gegeben werden. Eine wei-

tere Zersiedlung der Landschaft soll vermieden werden. Der Bebauungsplan dient der Konzentration der Siedlungstätigkeit auf Zentrale Orte, hier dem Mittelzentrum Bernburg. In Kapitel 1 wird bereits ausführlich dargelegt, warum eine Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen für die Bereitstellung von Baugrundstücken für Eigenheime in Bernburg nicht möglich ist.

Bei der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung ist gemäß Grundsatz 25 die Entwicklung zielgruppenorientierter Angebote zum Beispiel mit Serviceangeboten für Familien mit Kindern als auch für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen. Die geplante Errichtung eines Kiezzentrums im Geltungsbereich des Bebauungsplans trägt diesem Grundsatz beispielhaft Rechnung.

Die Zentralen Orte als Impulsgeber für die regionale Entwicklung sind gemäß Ziel 12 vorrangig zu sichern. Die funktional-räumlichen Beziehungen von Wohnen, Arbeit, Versorgung, Bildung, Erholung sind durch den Aufbau und den Erhalt entsprechender Verkehrsmittel und Kommunikationsmedien zu stärken.

Nach der Begründung zu diesem Ziel sollen sich in den Zentralen Orten die Siedlungstätigkeit und der Bau von Infrastruktureinrichtungen konzentrieren, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Sie sollen als Versorgungskerne für den eigenen Bedarf und den Bedarf für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches entwickelt werden. In ihnen soll sich die Grundlage für eine weitere regionale Entwicklung bilden, die, unter Einbeziehung der Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, koordinierend gesteuert wird. Der Tendenz zu immer längeren Wegen, die einen höheren Ressourcenverbrauch und einen hohen Kosten- und Zeitaufwand bedeuten, kann dadurch entgegengewirkt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung des Mittelzentrums Bernburg als Impulsgeber für die regionale Entwicklung.



Abbildung 4: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg

Die räumliche Abgrenzung der Mittelzentren ist nach Ziel 22 den Festlegungskarten zu entnehmen. Die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums Bernburg kann der Festlegungskarte 2.1.2 des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans entnommen werden. Das Mittelzentrum umfasst danach räumlich den Hauptort Bernburg. Das Plangebiet liegt innerhalb dieses Mittelzentrums.

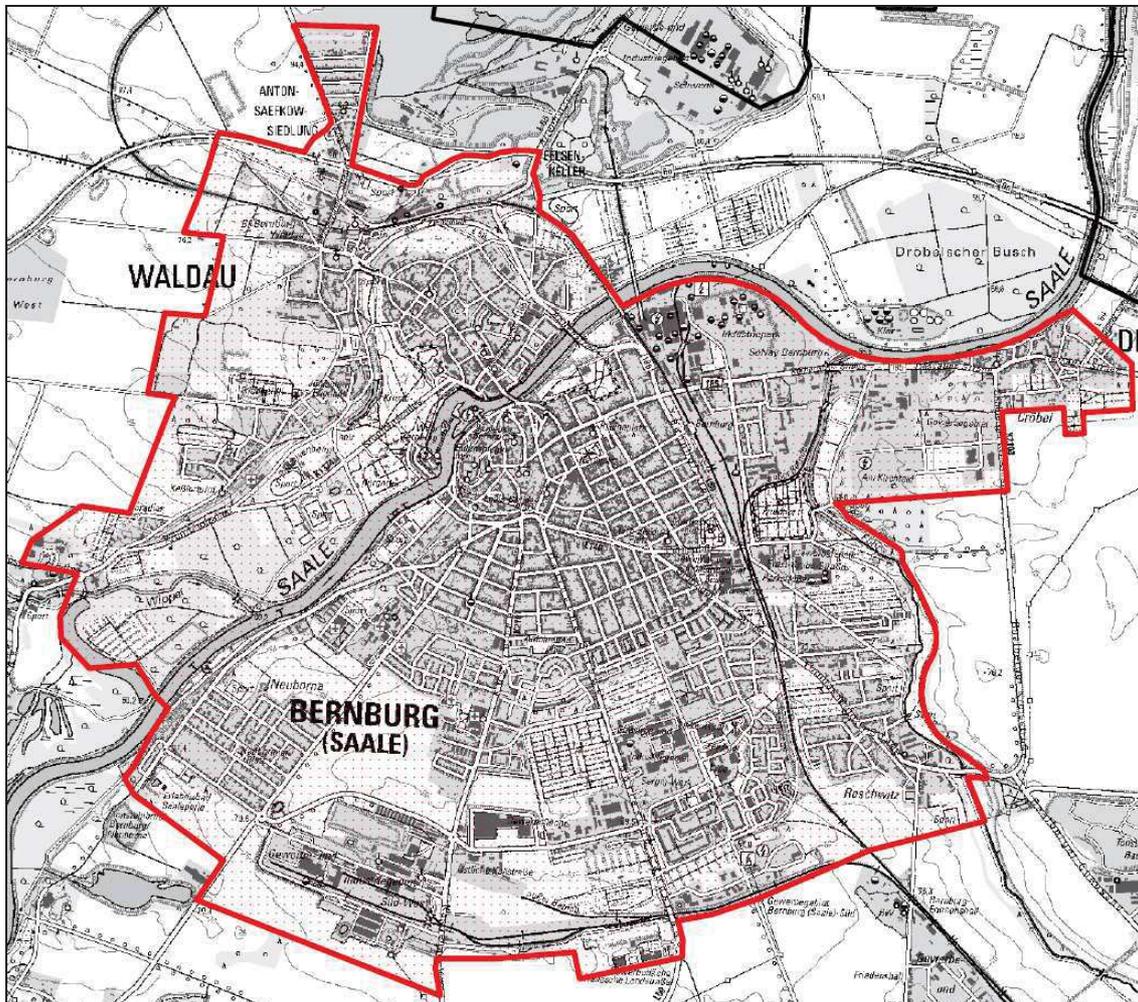


Abbildung 5: Räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes Bernburg

3.2 Flächennutzungsplan

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Bernburg (Saale) wurde am 13. August 2007 durch das Landesverwaltungsamt genehmigt und am 6. September 2007 bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche (W) dar.

Das im Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiet ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Olga-Benario-Straße ist im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße eingetragen. Östlich ist die Fläche des Klinikums Bernburg als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtun-

gen“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Südlich schließt sich im Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft an.

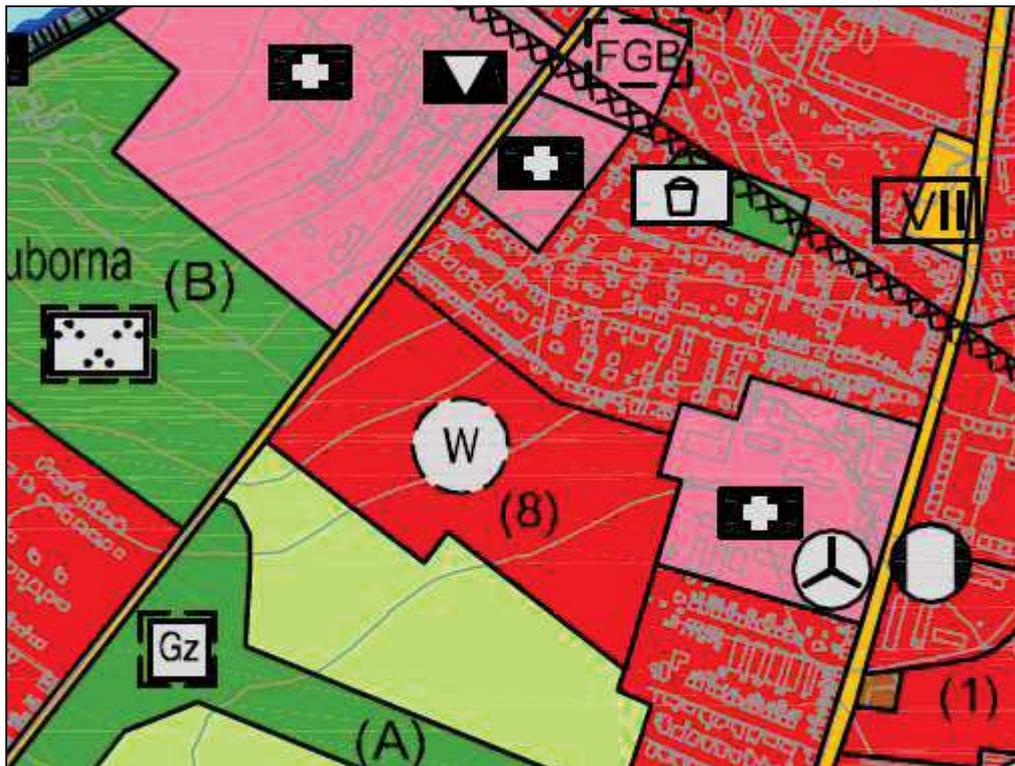


Abbildung 6: Auszug aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Bernburg (Saale)

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 Bebauungsplan entspricht den Inhalten des wirksamen Flächennutzungsplans vom 6. September 2007 und steht somit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes der Stadt Bernburg (Saale) nicht entgegen.

3.3 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB bei der Aufstellung u. a. die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Gemeinde ist verpflichtet, sich im Rahmen der Bauleitplanung mit den Darstellungen eines Landschaftsplans auseinanderzusetzen, soweit ein solcher Plan vorliegt. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Der Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) für die Gemarkung Bernburg enthält in seiner 1. Fortschreibung (Oktober 2004) für das Plangebiet keine konkreten Maßnahmenvorschläge. Grundsätzlich sollen nach dem Landschaftsplan Baumreihen und -alleen in hitze- und windexponierten Straßenzügen sowie auf Plätzen gepflegt und er-

gänzt werden. Längs der Olga-Benario-Straße ist eine Baumreihe vorhanden. Soweit sie außerhalb der Sichtfelder der Einmündungen der Planstraßen A, B und C liegen, werden sie im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegt.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich soll der Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.



Abbildung 7: Bebauungskonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Planziele angestrebt:

- Befriedigung der andauernden Nachfrage nach Bauflächen für Wohnbebauung, vor allem nach Eigenheimstandorten,
- Stärkung Bernburgs als Arbeits- und Wohnort,
- Sicherung einer gesunden Siedlungsentwicklung und Steuerung der städtebaulichen Ordnung,

- Vorbereitung eines Allgemeinen Wohngebietes unter Berücksichtigung der umgebenden Bau- und Nutzungsstrukturen und entsprechenden verkehrlichen Verbindungen zum Umfeld,
- Sicherung der erforderlichen Erschließung,
- Schaffung von Baurecht für attraktive Wohngrundstücke.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden insbesondere berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Plangebiet werden im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Eine weitere Teilfläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Das Wohngebiet im Plangebiet wird in die drei Teilgebiete Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 3 gegliedert.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung (textliche Festsetzung 1). Tankstellen sind an zahlreichen anderen Standorten in der Stadt Bernburg (Saale) zulässig, so dass ein Ausschluss dieser Nutzungsart im Allgemeinen Wohngebiet WA keine unzumutbare Beschränkung darstellt. Gartenbaubetriebe sind mit dem Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans nicht vereinbar, da das Wohngebiet vorrangig der Befriedigung der Nachfrage nach Bauflächen für Wohnbebauung dienen soll.

Allgemein zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 nach § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 nach § 4 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO) und die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt. Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, weil dies städtebaulich nicht erforderlich ist.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland liegt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 wird die **Grundflächenzahl** einheitlich mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Wohngebieten nach § 17 BauNVO.

Die Möglichkeit zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 weder eingeschränkt noch ausgeschlossen. Die zulässige Grundfläche darf deshalb insbesondere durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 wird die **Zahl der Vollgeschosse** differenziert festgesetzt. Längs der Olga-Benario-Straße ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 nur jeweils ein Vollgeschoss zulässig. Auf den von der Olga-Benario-Straße entfernten Baugrundstücken sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.

In der östlichen Mitte des Plangebiets ist ein Kiezzentrum mit verschiedenen Funktionen des Gemeinbedarfs vorgesehen. Um dieses Zentrum sollen in verdichteter Bauweise herum Wohngebäude errichtet werden. Diese Wohngebäude sollen gerade auch Angebote für ältere Menschen erhalten. Diesen Menschen wird mit diesen Angeboten die Gelegenheit gegeben, nach einer langen Wohnphase in den Eigenheimen des Wohngebiets in unmittelbarer Nachbarschaft weiterhin im selben Wohngebiet wohnen zu können. Für diese in verdichteter Form zu errichtenden Wohngebäude ist das Allgemeine Wohngebiet WA 3 vorgesehen. Wegen der dort beabsichtigten verdichteten Bebauung sind dort bis zu drei Vollgeschosse zulässig.

Geschosse gelten gemäß § 87 Abs. 2 Satz 1 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Die **Geschossflächenzahl** wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 in Abhängigkeit der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Geschossflächenzahl beträgt im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 0,4, im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 0,6 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 1,2. Die Geschossfläche ist gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Werte für die Geschossflächenzahl berücksichtigen den Umstand, dass bei der Grundflächenzahl im Gegensatz zur Geschossflächenzahl auch die von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen sind.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird keine bestimmte Bauweise festgesetzt, die Festsetzung einer Bauweise erscheint dort städtebaulich nicht erforderlich.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 soll eine durchgehende Bebauung um den Platz mit dem Kiezzentrum zulässig sein. Deshalb wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind (textliche Festsetzung 2).

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Eine Baugrenze darf von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

Die vorderen Baugrenzen und alle weiteren Baugrenzen längs von im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 mit einem Abstand von 5,0 m festgesetzt. Dieser Abstand berücksichtigt die Mindesttiefe der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 BauO LSA und ermöglicht darüber hinaus die Anlage eines Stellplatzes vor bzw. neben dem jeweiligen Wohngebäude.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die Lage der rückwärtigen Baugrenzen so gewählt, dass auf den Baugrundstücken eine Bautiefe von 22 m möglich ist, soweit dem nicht die räumliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans oder der Verlauf der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen entgegenstehen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ergibt die Lage der rückwärtigen Baugrenzen eine Bautiefe von 20 m.

Eine weitere Baugrenze wird in der Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. In der Mitte dieser Fläche ist die Errichtung eines kreisförmigen Gebäudes als Kiezzentrum beabsichtigt. Der Durchmesser der Fläche innerhalb der kreisförmigen Baugrenze dort beträgt 44,25 m.

5.4 Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Stellplätzen und Garagen soll so geregelt werden, dass die Straßenräume nicht durch diese baulichen Anlagen eingeengt werden und dass auch die rückwärtigen Gartenbereiche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend von baulichen Anlagen freigehalten werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind überdachte Stellplätze (= Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne von § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig (textliche Festsetzung 3.1). Diese textliche Festsetzung führt dazu, dass Carports und Garagen nicht vor und rückwärtig der Wohngebäude errichtet werden dürfen. Nicht überdachte Stellplätze sind von dieser Festsetzung nicht betroffen, da diese im Straßenraum weniger auffallen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Einfriedungen aus Zäunen oder Mauern oder aus Kombinationen von Mauern und Zäunen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen festgesetzten Verkehrsflächen und der jeweils nächstgelegenen Baugrenze unzulässig (textliche Festsetzung 3.2).

Städtebaulich erwünscht ist eine offene Gestaltung des Straßenraums, der die Freiflächen der jeweils festgesetzten Verkehrsflächen und die seitlich angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen umfasst. Deshalb sind die in der textlichen Festsetzung genannten Einfriedungen in den Bereichen zwischen den Verkehrsflächen und den jeweils nächstgelegenen Baugrenzen unzulässig. Damit sind in den Vorgärten vor der Baugrenze jegliche Einfriedungen aus Mauern und Zäunen unzulässig. Bei Grundstücken, die mit mehr als einer Seite an im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsflächen grenzen, gilt dies ausdrücklich nicht nur für die Bereiche der Vorgärten.

Einfriedungen aus Mauern und Zäunen sind bauliche Anlagen und baurechtlich insoweit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Bauliche Anlagen sind gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauO LSA mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Einfriedungen aus Hecken sind keine baulichen Anlagen, da sie nicht aus Bauprodukten hergestellt sind. Die Anpflanzung von Hecken als Einfriedung ist deshalb von der textlichen Festsetzung 3.2 nicht erfasst und im gesamten Wohngebiet uneingeschränkt zulässig.

5.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Für den Bereich eines geplanten Kiezzentrums wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Mit der Errichtung des Kiezzentrums wird dem Grundsatz 25 des Landesentwicklungsplans beispielhaft Rechnung getragen, nach dem bei der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung die Entwicklung zielgruppenorientierter Angebote zum

Beispiel mit Serviceangeboten für Familien mit Kindern als auch für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen ist.

Das Kiezzentrum soll als Treffpunkt für die Bewohner des gesamten Wohngebietes dienen. Die Bewohner sollen sich dort z.B. zum Kaffeklatsch treffen können oder für private Veranstaltungen Gemeinschaftsräume anmieten können. Die Räume sollen auch für eine Kinderbetreuung oder für Public Viewing bei Sportereignissen genutzt werden können. Auch ein Service mit hauswirtschaftlichen Diensten für die Bewohner des Wohngebietes wie etwa ein Waschsalon oder ein Bügelzimmer wären denkbar. Das Kiezzentrum soll darüber hinaus zentraler Standort für eine Regelungstechnik in dem Wohngebiet sein und auch als Pufferspeicher dienen.

Für Flächen für den Gemeinbedarf ist im Bebauungsplan stets eine Zweckbestimmung festzusetzen. Entsprechend den geschilderten Nutzungsarten, die in dem Kiezzentrum beabsichtigt sind, wird als Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ festgesetzt. Eine konkretere Zweckbestimmung ist städtebaulich nicht gewollt, um dort die gesamte Vielfalt an sozialen Einrichtungen zulassen zu können.

5.6 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Olga-Benario-Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Olga-Benario-Straße stellt die Verbindung zur Kreisstraße 2107 und zur Landesstraße 50 her. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Abschnitt der Olga-Benario-Straße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist eine verkehrliche Erschließung über mehrere Planstraßen vorgesehen. Die Planstraßen werden im Bebauungsplan als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt und haben in der Regel eine Breite von 6,0 m. Die Aufteilung des Straßenraums in den Planstraßen soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Beabsichtigt ist eine Gestaltung des Straßenraums, in der die jeweilige Fahrbahn häufig verschwenkt wird, und die durch zahlreiche Pflanzbeete mit Bäumen sowie durch Stellplätze gestaltet werden wird.

Von der Olga-Benario-Straße aus führen die Planstraßen A, B und C zueinander parallel in Richtung Osten. Die Planstraße A erschließt den nördlichen Randbereich des Wohngebietes und stößt an ihrem östlichen Ende auf die Planstraße C.

Entsprechend führt die Planstraße C entlang der südlichen Grenze des Plangebietes. Von der Planstraße C aus zweigen die Planstraßen E und F in südliche Richtung ab, die als Sackgassen ohne Wendemöglichkeit ausgebildet werden. Diese beiden Sackgassen ermöglichen eine spätere Erweiterung des Wohngebietes in südliche Richtung. Da sie gegenwärtig nicht der Erschließung von Baugrundstücken dienen, benötigen sie auch keine Wendeanlagen.

Die Planstraße B führt mittig zwischen den Planstraßen A und C von der Olga-Benario-Straße aus in das Plangebiet. Vor der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf erhält die Straße einen zweiseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,0 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) nach Bild 59 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV). Zu den Seiten mit angrenzenden Verkehrsflächen wird die Freihaltezone in die festgesetzte Verkehrsfläche integriert. In Abschnitten mit ausschließlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen ist die Einbeziehung der Freihaltezone in die festgesetzte Verkehrsfläche nicht erforderlich.

An die Planstraße B schließt sich eine schmalere Verlängerung an, die das geplante Kiezzentrum in der Fläche für den Gemeinbedarf verkehrlich erschließt. Diese Verlängerung der Planstraße B wird im Mischverkehr ohne einen gesonderten Gehweg mit einer Breite von 4,0 m angelegt und im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

In Richtung Norden und Süden zweigen vom Wendehammer der Planstraße B kurze Stichstraßen ab. Diese Stichstraßen haben jeweils eine Breite von 6,0 m und werden im Plan ebenfalls Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Sie dienen auf der westlichen Seite der Erschließung von Stellplätzen und auf der östlichen Seite der Erschließung angrenzender Wohngebäude.

In die festgesetzte Verkehrsfläche des Wendehammers der Planstraße B wird an der südlichen Seite die Fläche für eine Packstation integriert. Die Packstation soll dazu dienen, dass die Bewohner des Wohngebiets eine möglichst große Nähe zum Abholort ihrer Pakete haben. Bei Packstationen handelt es sich um bauliche Anlagen im bauplanungsrechtlichen Sinn.

Die Planstraßen D und G dienen der Erschließung der Baugrundstücke des Wohngebietes in dem Bereich südlich der Fläche für den Gemeinbedarf und verbinden jeweils die Planstraßen A und C miteinander. Die längere Planstraße D erschließt die unmittelbar südlich der Fläche für den Gemeinbedarf gelegenen Wohngebäude, während die Planstraße G weiter südlich liegt. Die kürzere Planstraße G soll als Einbahnstraße angelegt werden und wird deshalb im Bebauungsplan mit einer schmaleren Breite von 4,0 m festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Im Wohngebiet werden im Bebauungsplan an mehreren Standorten Parkplätze für Bewohner und Besucher des Wohngebietes festgesetzt. Diese Standorte befinden sich nördlich und südlich vom Wendehammer der Planstraße B, an der Planstraße C östlich der Einmündung der Planstraße D sowie an den Planstraßen B und C zwischen der Olga-Benario-Straße und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1.

Die Stellplätze nördlich und südlich vom Wendehammer der Planstraße B werden angesichts der älteren Bewohner des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 und der sozialen Nutzungszwecke der Fläche für den Gemeinbedarf alle in einer Breite ausgebildet, die den Anforderungen barrierefreier Stellplätze für den Seitenausstieg nach DIN 18040 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen, Teil 3 „Öffentlicher Verkehrs- und Frei-

raum“ (Ausgabe Dezember 2014) entspricht. Für den Standort an der Planstraße C gilt dies für zwei Stellplätze. Die Flächen der Stellplätze werden im Bebauungsplan als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

In die festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ integriert werden Flächen für Ladestationen für Elektromobilität. Die Errichtung von Ladestationen für Elektromobilität ist gemäß § 60 Abs. 1 Nr. 15 Buchst. e BauO LSA verfahrensfrei und bedarf keiner Baugenehmigung. Ladesäulen zum Aufladen von Elektromobilen auf öffentlichem Straßengrund stellen nach dem Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs München vom 13.07.2018 (Az. 8 CE 18.1071) regelmäßig Verkehrsanlagen dar, die der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dienen, und sind damit Zubehör der öffentlichen Straße.

Fußverkehr

Vom östlichen Ende der Planstraße C aus ist die Anlage eines Gehweges zur Glück-Auf-Siedlung vorgesehen. Der Gehweg führt zum westlichen Ende des nördlichen Astes der Straße Glück-Auf-Siedlung und stellt damit eine fußläufige Verbindung zwischen der Olga-Benario-Straße und der Kustrenaer Straße her. Somit wird für Fußgänger zwischen Kalistraße im Süden und Chomutovstraße im Norden eine weitere Verbindung zwischen diesen beiden Hauptverkehrsstraßen geschaffen. Damit können Fußgänger aus dem Wohngebiet z.B. die Einzelhandelsbetriebe an der Kalistraße auf möglichst kurzem Weg erreichen. Der Gehweg verläuft zunächst in der Verlängerung der Planstraße C, knickt vor dem Flurstück 1/15 der Flur 18 in südliche Richtung ab und knickt auf Höhe der Straße „Glück-Auf-Siedlung“ in östliche Richtung ab. Der Gehweg wird im Bebauungsplan mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt. In seinem östlichsten Abschnitt auf dem Flurstück 28/4 der Flur 17 wird der Gehweg in der gesamten Breite des Flurstücks festgesetzt. Hier handelt es sich um ein Flurstück, das bereits als Verkehrsfläche genutzt wird.

Die Gehwege in der Verlängerung der Stichstraßen, die vom Wendehammer der Planstraße B abzweigen, werden ebenfalls im Bebauungsplan mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt.

Weitere Gehwege werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Gehrechten gesichert. Nähere Ausführungen zu diesen Wegeverbindungen können dem Kapitel 5.10 „Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ entnommen werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Wohngebiet liegt zwischen den an der Olga-Benario-Straße gelegenen Bushaltestellen „Landeskrankenhaus“ und „Moritz-Fränkels-Straße“. Die Haltestellen werden von der Buslinie 113 angefahren, die in der Woche in beiden Richtungen alle halbe Stunde zwischen Latdorf und dem Stadtteil Neuborna verkehrt. Gesonderte Anlagen für den ÖPNV sind im Plangebiet nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Möglich ist die Einrichtung einer weiteren Bushaltestelle in der Olga-Benario-Straße zwischen den beiden bereits genannten Bushaltestellen, die einen Abstand voneinander von 700 m aufweisen.

Radverkehr

In den Planstraßen ist eine Anlage von Radwegen nicht vorgesehen. Wegen der relativ geringen zulässigen Höchstgeschwindigkeit in den Planstraßen des Wohngebiets wird dies für nicht erforderlich gehalten. An der östlichen Seite der Olga-Benario-Straße ist auf der Fahrbahn ein Schutzstreifen für den Radverkehr markiert.

5.7 Versorgungsanlagen sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung

Versorgungsanlagen

Zur Versorgung des Plangebiets ist eine Verlegung zusätzlicher Leitungen erforderlich. Für die Unterbringung von Leitungen und Kanälen wird im Bebauungsplan in den öffentlichen Grünflächen westlich der Fläche für den Gemeinbedarf ein Leitungsrecht mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt.

Elektrizität

Netzbetreiber sind die Stadtwerke Bernburg GmbH. An der Planstraße A wird im Bebauungsplan nahe der Olga-Benario-Straße eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, die auch der Unterbringung einer Trafostation dient.

Trafostationen können nach § 14 Abs. 2 BauNVO als der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität dienende Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Eine gesonderte Festsetzung weiterer Flächen für Versorgungsanlagen für Flächen der Trafostationen ist deshalb nicht erforderlich.

Trinkwasser

Das Plangebiet wird durch den Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“ mit Trinkwasser versorgt.

Löschwasser

Die Gemeinden haben gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Grundversorgung des Plangebietes mit Löschwasser soll über das Trinkwassernetz des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ erfolgen. Die Stadt Bernburg (Saale) hat mit Datum vom 2. April 2004 eine diesbezügliche Vereinbarung mit dem Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“ getroffen.

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

Für Allgemeine Wohngebiete bemisst sich der Löschwasserbedarf nach dem Arbeitsblatt nach der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der festgesetzten Geschossflächenzahl. Der Bebauungsplan setzt für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3

eine Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse fest. Die Geschossflächenzahl beträgt im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 0,4, im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 0,6 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 1,2.

In Allgemeinen Wohngebieten mit bis zu drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von $\leq 0,7$ beträgt der Grundbedarf an Löschwasser nach der Tabelle des Arbeitsblattes 48 m³ je Stunde. Bei einer Geschossflächenzahl $>0,7$ beträgt in Allgemeinen Wohngebieten der Grundbedarf an Löschwasser nach der Tabelle des Arbeitsblattes 96 m³ je Stunde. Dieser Grundbedarf setzt eine kleine Gefahr der Brandausbreitung voraus, d.h. feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen. Bei der Ermittlung des Grundbedarfs an Löschwasser wird für das Plangebiet eine kleine Gefahr der Brandausbreitung angenommen.

Für die Versorgung der Gewerbegebiete mit Löschwasser sind deshalb gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) in den Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 48 m³ je Stunde über 2 Stunden bereitzustellen und im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 96 m³/h. Dieser Grundbedarf an Löschwasser wird durch die Stadt Bernburg (Saale) bereitgestellt.

Die Löschwasserversorgung wird über die Hydranten an den Trinkwasserleitungen in den Planstraßen sichergestellt. Die Standorte und die Anzahl der Hydranten sind so zu wählen, dass alle Gebäude im Plangebiet innerhalb von einer Entfernung von 300 m von den Hydranten aus erreicht werden.

Gas

Netzbetreiber sind die Stadtwerke Bernburg GmbH.

Fernwärme

Netzbetreiber sind die Stadtwerke Bernburg GmbH. An der Planstraße A wird im Bebauungsplan nahe der Olga-Benario-Straße eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, die auch der Unterbringung einer Fernwärmestation dient. Ob auf dieser Fläche eine solche Station tatsächlich errichtet werden wird, ist noch nicht abschließend geklärt.

Telekommunikation

Längs der Olga-Benario-Straße sind Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorhanden.

Abfallbeseitigung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises. Die Wendeanlage an der Planstraße B ist für ein Wenden mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug ausreichend bemessen. Die Abfallsammelbehälter des Kiezzentrums werden an den Abfuhrtagen die Abfallsammelbehälter am Wendehammer der Planstraße B aufgestellt werden.

Wertstoffe werden zum Teil über Wertstoffsammelbehälter erfasst. Im Geltungsbereich befinden sich keine Wertstoffsammelbehälter.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist abwassertechnisch nicht erschlossen. Das im Plangebiet anfallende Abwasser soll im Trennsystem entwässert werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird über Abwasserkanäle des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ in der Olga-Benario-Straße abgeleitet werden, über die das Schmutzwasser zur Kläranlage Bernburg geführt wird.

Das im Plangebiet auf den Dächern der Wohngebäude, der weiteren baulichen Anlagen und auf den übrigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll zentral in Rückhaltebecken nahe der Olga-Benario-Straße zurückgehalten und gedrosselt abgegeben werden.

Die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers wird durch zwei Maßnahmen, die im Bebauungsplan textlich festgesetzt sind, verringert. Dadurch werden die abflusswirksamen Flächen im Plangebiet reduziert. Außerhalb von Gebäuden und Terrassen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3, in der Fläche für den Gemeinbedarf sowie innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen nur Befestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert C_m gemäß DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke", Teil 100 "Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056" von höchstens 0,7 zulässig (textliche Festsetzung 4). In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind die Dächer von Garagen und von Gebäuden, die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, zu begrünen (textliche Festsetzung 6).

Vorgesehen ist zur Entkopplung einer Teilfläche des Wohngebietes „Siedlung der Freundschaft“ (Straße Fourmies, Chomutovstraße, südliche Nitraer Straße und südliche Tarnowskie-Gory-Straße) vom Mischwassersystem die Verlegung eines neuen Regenwasserkanals in der Olga-Benario-Straße und in den landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich des Salus-Fachklinikums bis zum Vorfluter Saale. Neben der Errichtung eines neuen Regenwasserkanals bis zum Vorfluter wurde ein neuer Einleitpunkt in die Saale inklusive Auslaufbauwerk geplant und durch den Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“ die wasserrechtliche Genehmigung dafür beantragt.

Das aus dem Plangebiet abzuleitende Niederschlagswasser soll gedrosselt in diesen neuen Regenwasserkanal in Richtung Saale abgeleitet werden. Der Anschluss des Plangebietes an die geplante Kanalisation ist nur möglich, wenn dort ein gewisses Volumen als Retentionsraum eingeplant wird. Im Bereich der Einleitstelle des Regenwasserkanals in die Saale sind der Dimension des Kanals in Verbindung mit der Tiefenlage und der möglichen Überdeckung zum vorhandenen Gelände Grenzen gesetzt, so dass die mögliche Dimension des Regenwasserkanals zur Saale begrenzt werden muss und im Plangebiet Maßnahmen zur Rückhaltung erforderlich sind.

5.8 Grünflächen

Im Bebauungsplan sind an mehreren Standorten Grünflächen vorgesehen. Für die Flurstücke 1/9, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15 und 1/16 der Flur 18 sowie die Flurstücke 1/41, 1/43

und 1/45 der Flur 16 ist keine Bebauung vorgesehen. Diese Flurstücke werden im Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt.

Für die Verwirklichung der Gehwegverbindung von dem Wohngebiet in die Glück-Auf-Siedlung soll das Flurstück 1/9 der Flur 18 erworben werden. Das angrenzende Flurstück 28/2 der Flur 17 befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Bernburg (Saale). Das Flurstück 28/2 der Flur 17 und die nicht für die Anlage des Gehwegs benötigte Teilfläche des Flurstücks 1/9 der Flur 18 werden im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Die Flurstücke 1/12, 1/13, 1/14, 1/15 und 1/16 der Flur 18 sowie die Flurstücke 1/41, 1/43 und 1/45 der Flur 16 stehen in privatem Eigentum. Für diese Flurstücke wird dauerhaft von einem privaten Eigentum ausgegangen. Als Zweckbestimmung dieser Grünflächen wird „Eigentümergeärten“ gewählt.

Bei Eigentümergeärten handelt es sich um Flächen, die der Erholung sowie der erwerbsmäßigen oder nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen, dienen und vom Eigentümer oder einem seiner Familienangehörigen genutzt werden.

Ziel dieser Festsetzung ist es, diese Flächen langfristig als Grünflächen zu erhalten. Die Erhaltung dieser Grünflächen setzt voraus, dass die betroffenen Grundstücke wirksam vor Nutzungsänderungen zu Wohnnutzungen oder gewerblichen Nutzungen außerhalb des Gartenbaus sowie vor Bodenversiegelungen bewahrt werden.

Entschädigungsansprüche der Eigentümer dieser Grundstücke im Sinne des § 42 BauGB werden nicht begründet. Diese Grundstücke liegen im bisherigen bauplanungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Eine bauliche Nutzung dieser Grundstücke ist über die gemäß § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich zulässigen Nutzungen oder über den vorhandenen Bestand hinaus nicht zulässig. Somit werden durch die Festsetzung von privaten Grünflächen im Bebauungsplan keine (bisher) zulässigen Nutzungen von Grundstücken aufgehoben oder geändert. Eine nicht nur unwesentliche Wertminderung dieser Grundstücke tritt nicht ein. Somit werden Entschädigungsansprüche im Sinne des § 42 BauGB nicht begründet.

Der Begriff „Eigentümergeärten“ wird zwar auch im Bundeskleingartengesetz (BKleingG) verwendet, wird hier jedoch nicht in dessen Sinne verwendet. Diese Begriffsklärung ist erforderlich, um klarzustellen, dass § 3 Abs. 3 BKleingG auf die als „Eigentümergeärten“ festgesetzten Grundstücke insofern keine Anwendung findet, als dass die Größe dieser Grundstücke nicht begrenzt werden soll.

Westlich der Fläche für den Gemeinbedarf wird im Bebauungsplan ein Grünzug festgesetzt, der von der Planstraße A im Norden über die Planstraße B bis zur Planstraße C im Süden reicht. Dieser durch Verkehrsflächen unterbrochene Grünzug wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche wird eine von der Planstraße A zur Planstraße C durchgehende Wegeverbindung durch die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit mit einer Breite von 6,0 m gesichert.

Eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird im Bebauungsplan zwischen den Baugrundstücken an der Planstraße A und dem außerhalb des Plangebiets angrenzenden Grundstück Kustrenaer Straße 98b, auf dem sich eine Unterkunft für Flüchtlinge befindet, festgesetzt. Diese Grünfläche soll Spiel- und Rückzugsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche aus dem Wohngebiet bieten. Die Grünfläche dient auch der Vermeidung sozialer Spannungen zwischen den künftigen Bewohnern des Wohngebiets einerseits und Flüchtlingen oder Asylbegehrenden andererseits.

Im östlichen Randbereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 wird im Bebauungsplan längs der Fläche des Klinikums Bernburg sowie der Flurstücke 1/12, 1/13, 1/15 und 1/16 der Flur 18 eine private Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche dient der Abschirmung des Wohngebiets gegenüber dem Gelände des benachbarten Klinikums. Diese Grünfläche hat eine unterschiedliche Tiefe, im Mittel ist die Grünfläche rückwärtig des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 ca. 6,0 m tief. Diese private Grünfläche wird ebenfalls mit der Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ festgesetzt.

Längs der Olga-Benario-Straße sowie an den beiden Enden der Planstraße D, dem westlichen Ende der Planstraße G und an der Einmündung der Planstraße A in die Planstraße C werden im Bebauungsplan weitere öffentliche Grünflächen festgesetzt. Für diese Grünflächen wird die Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ gewählt. Diese Grünflächen grünen längs der Olga-Benario-Straße das Wohngebiet zu dieser Straße hin ein, die übrigen kleineren Grünflächen durchgrünen den Teilbereich des Wohngebiets südlich der Fläche für den Gemeinbedarf.

5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3, in der Fläche für den Gemeinbedarf und innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen sind außerhalb von Gebäuden und Terrassen nur Befestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert C_m gemäß DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke", Teil 100 "Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056" (Ausgabe Mai 2008) von höchstens 0,7 zulässig (textliche Festsetzung 4)¹.

Mit dieser textlichen Festsetzung wird gewährleistet, dass befestigte Flächen außerhalb von Gebäuden und Terrassen im weit überwiegenden Flächenanteil des Plangebiets auf eine zumindest teilweise wasserdurchlässige Weise zu befestigen sind. Das gewählte Höchstmaß für den mittleren Abflussbeiwert C_m ermöglicht z.B. eine Befestigung mit in Sand oder Schlacke verlegtem Betonsteinpflaster, mit Pflasterflächen, mit einem Fugenanteil >15% (z.B. 10 cm × 10 cm und kleiner), mit Verbundsteinen mit Sickerfugen, wassergebundene Flächen oder Schotterrasen.

¹ Dieses DIN-Normblatt kann beim Planungsamt der Stadt Bernburg (Saale) während der Dienststunden eingesehen werden und bei der Beuth Verlag GmbH, 10787 Berlin, bezogen werden.

5.10 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf Teilflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 werden Geh- und Leitungsrechte festgesetzt. Die Gehrechte werden zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt und haben jeweils eine lichte Mindesthöhe von 3,0 m. Die Leitungsrechte werden zugunsten der Medien Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Elektrizität, Telekom und Wärme festgesetzt. Begünstigte der Leitungsrechte sind der Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“, die Stadtwerke Bernburg GmbH, die Telekom und der Versorger des Kiezzentrums in der Fläche für den Gemeinbedarf. Die mit den Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen haben jeweils eine Gesamtbreite von 3,0 m. (textliche Festsetzung 5.1)

Die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 werden Zugänge zu dem in der Fläche für den Gemeinbedarf geplanten Kiezzentrum geschaffen. Die dort mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen befinden sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, so dass es zulässig ist, die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen oberhalb der Ebene des Erdgeschosses zu überbauen. Deshalb wird für die Geh- und Leitungsrechte eine lichte Mindesthöhe festgesetzt. Da die Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden, können sie von jedermann genutzt werden. Die Leitungsrechte im Bereich dieser Gehrechte werden vorsorglich für alle Leitungsmedien und zugunsten ihrer jeweiligen Netzbetreiber festgesetzt.

Mit dem Geh- und Leitungsrecht innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 wird die südliche Zuwegung zum Kiezzentrum in südliche Richtung verlängert. Zusammen mit einem Abschnitt der Planstraße C und dem als Verkehrsfläche festgesetzten Gehweg vom Wohngebiet in östliche Richtung entsteht zudem eine Wegeverbindung vom Kiezzentrum zur Glück-Auf-Siedlung.

Auf Teilflächen der öffentlichen Grünflächen zwischen den Planstraßen A und C wird ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt. Das Gehrecht wird zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Das Leitungsrecht wird zugunsten der Medien Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Elektrizität, Telekom und Wärme festgesetzt. Begünstigte des Leitungsrechts sind der Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“, die Stadtwerke Bernburg GmbH, die Telekom und der Versorger des Kiezzentrums in der Fläche für den Gemeinbedarf. Die mit den Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen haben jeweils eine Gesamtbreite von 6,0 m. (textliche Festsetzung 5.2)

Dieses Geh- und Leitungsrecht dient der Schaffung einer Gehwegverbindung zwischen den Planstraßen A und C sowie der Unterbringung von Leitungen. Die relativ große Breite dieses Geh- und Leitungsrechts soll unter dem Gehweg einen möglichst breiten Leitungsgraben ermöglichen und vermeiden, dass dort Leitungen aus Platzmangel übereinander verlegt werden müssen.

Auf dem Flurstück 1/14 der Flur 18 der Gemarkung Bernburg wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 1/12, 1/13 und 1/16 der Flur 18 der Gemarkung Bernburg festgesetzt (textliche Festsetzung 5.3).

Das Flurstück 1/13 der Flur 18 ist nur über das Flurstück 1/14 zugänglich, das einen anderen Eigentümer hat. Deshalb wird über ein Geh- und Fahrrecht die Zugänglichkeit des Flurstücks 1/13 gesichert. Das Geh- und Fahrrecht wird auf der gesamten Länge und in der gesamten Breite des Flurstücks 1/14 festgesetzt.

5.11 Immissionsschutz

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen und
- von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude,

so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Bebauungspläne sind raumbedeutsame Planungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG. 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.

Die lärmtechnischen Belange für die städtebauliche Planung (Sicherstellung der Verträglichkeit der vorhandenen bzw. geplanten schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gegenüber Gewerbe- und Verkehrslärm von außerhalb des Geltungsbereichs durch entsprechende Festsetzungen) wurden in einer Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplans (DIETE 2022) geklärt.

Die Schallimmissionsprognose berücksichtigt die Verkehrsgeräusche der Olga-Benario-Straße und der Kalistraße sowie die Gewerbegeräusche der AUREC Gesellschaft für Abfallverwertung und Recycling mbH, Kustrenaer Weg 1c, 06406 Bernburg.

Die Berechnungen der Verkehrsgeräusche wurden nach den „Richtlinien für den Lärm-schutz an Straßen“ (RLS-19) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) und der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) mit den Hinweisen in der Abwägungsleitlinie des OVG Münster mit Bezug auf die 16. BImSchV (Beschluss vom 10.02.2015, Az. 2 B 1323/14.NE) durchgeführt, da diese Vorgehensweise für Bebauungspläne mit Verkehrslärm möglich ist und angewandt wird. Die Berechnungen der Gewerbegeräusche nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) wurden dem Vorgutachten für die Gewerbegeräusche der AUREC Gesellschaft für Abfallverwertung und Recycling mbH entnommen.

Für die Berechnungen wurde ein dreidimensionales digitales Geländemodell erstellt.

Die Verkehrsdaten der Olga-Benario-Straße und der Kalistraße wurden durch das Stadtplanungsamt Bernburg mit Stand 2015 zur Verfügung gestellt. Aus diesen Daten wurden die längenspezifischen Schallleistungspegel L_w in dBA/m der beiden Straßen nach RLS-19 berechnet.

Die Gewerbe Geräusche der AUREC Gesellschaft für Abfallverwertung und Recycling mbH wurden am Immissionsort „Kustrenaer Weg 1“ in Bernburg im Vorgutachten untersucht und vom Landesverwaltungsamt auf nachts 44 dB(A) festgelegt. Der Immissionsort liegt ca. 500 m südlich des Plangebietes. Damit sind o.g. Gewerbe Geräusche im Plangebiet nicht relevant.

Mit den Schallemissionspegeln L_w wurden die Schallimmissionen des Verkehrslärms punktförmig an sechs angedachten Wohnhäusern im Plangebiet und flächenmäßig als Rasterlärmkarten RLK über das Plangebiet jeweils für den Tag- und den Nachtzeitraum berechnet. An keinem der Wohnhäuser an der Olga-Benario-Straße werden die Immissionsgrenzwerte (IGW) der TA Lärm tags und nachts überschritten.

Die Berechnungen ergaben keine Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet. Fahrzeugbewegungen im östlich gelegenen Klinikum spielen wegen der Geringfügigkeit im Vergleich zu den betrachteten Straßen keine Rolle. Gelegentliche Hubschrauberflüge im Bereich des Klinikums emittieren hoheitlich erzeugte Geräusche durch Rettungseinsätze, die nach Abschnitt 7.1 der TA Lärm nicht mit betrachtet werden.

Für den Bebauungsplan wurden aus dem Vorgutachten die ermittelten und vom Landesverwaltungsamt festgeschriebenen Nachtwerte an einem unmittelbar direkt neben der Fa. AUREC gelegenen Wohnhaus übernommen und keine Auswirkungen auf das Plangebiet festgestellt.

5.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind die Dächer von Garagen und von Gebäuden, die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, zu begrünen. Diese Dachbegrünungen haben gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB den Anforderungen der „Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“ (Ausgabe 2018) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL)² an Extensivbegrünungen zu entsprechen. (textliche Festsetzung 6)

Ziel dieser textlichen Festsetzung ist es, dass auf den Baugrundstücken außerhalb der Hauptgebäude die Dächer von baulichen Anlagen zu begrünen sind. Die begrüneten Dächer müssen statisch nicht begehbar und auch nicht für eine Bepflanzung mit Sträuchern geeignet sein, so dass bei diesen Dachbegrünungen die Anforderungen an Extensivbegrünungen ausreichend sind.

² Die Norm wird in den Räumen des Planungsamtes der Stadt Bernburg (Saale) während der Sprechzeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten und kann bei der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn bezogen werden.

Mit der textlichen Festsetzung werden begrünte Flächen geschaffen, somit wird nachteiligen Veränderungen des Mikroklimas durch die Versiegelung von Boden in den Allgemeinen Wohngebieten entgegengewirkt. Damit wird auch eine stärkere Durchgrünung des Plangebiets erreicht. Die Vegetation auf begrünten Dächern bindet Staub und Luftschadstoffe. Der Bezug auf das maßgebliche Regelwerk gewährleistet, dass diese Festsetzung hinreichend konkret bestimmt ist. Der Vollzug dieser Festsetzung wird dadurch erleichtert und es werden Mindeststandards in der Ausführung erreicht, ohne diese selbst im Bebauungsplan festsetzen zu müssen. Bei fachgerechter Ausführung von Dachbegrünungen ergeben sich keine Konflikte mit Brandschutz, Feuchtigkeitsschutz und Korrosionsschutz.

5.13 Erhalten von Bäumen

Längs der Olga-Benario-Straße werden all jene Straßenbäume mit einem Erhaltungsgebot belegt, deren Standorte außerhalb der Sichtfelder der Einmündungen der Planstraßen A, B und C liegen. Bei der Bemessung der Sichtfelder wird für die Olga-Benario-Straße eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zugrunde gelegt. Damit wird auch dem Inhalt des Landschaftsplans Rechnung getragen.

6. Kennzeichnung

Der Geltungsbereich 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 K+S Minerals and Agriculture GmbH. Das Bergwerkseigentum wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.

7. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften können gemäß § 85 Abs. 3 Satz 1 BauO LSA auch durch Bebauungsplan erlassen werden. Nach der am 1. September 2013 in Kraft getretenen Fassung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt müssen die Gemeinden nicht mehr die Weitergeltung örtlichen Bauvorschriften für jeweils fünf Jahre beschließen, wenn diese fortbestehen sollen.

7.1 Einfriedungen

Kunststoffe sind als Material für Einfriedungen von Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 unzulässig. Beton ist als Material für Einfriedungen von Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 nur als Sockel bis zu einer Höhe von 0,50 m über Geländeoberfläche zulässig. (örtliche Bauvorschrift 1)

Nach der textlichen Festsetzung 3.2 sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 bereits Einfriedungen aus Zäunen oder Mauern oder aus Kombinationen von Mauern und Zäunen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen festgesetzten Verkehrsflächen und der jeweils nächstgelegenen Baugrenze unzulässig. Diese örtliche Bauvorschrift gilt somit für jene Einfriedungen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb von solchen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht an festgesetzte Verkehrsflächen grenzen, errichtet werden.

Die örtliche Bauvorschrift dient der äußeren Gestaltung des künftigen Wohngebiets. Sie berücksichtigt den Trend zu Doppelstabmattenzäunen aus Metall, in die Sichtschutzstreifen aus Kunststoffen eingeflochten werden, sowie zu Mauern aus Kunststoffen oder Beton als Einfriedungen.

Nach § 22 Nachbarschaftsgesetz (NbG) besteht in Sachsen-Anhalt für Grundstücke eine Einfriedungspflicht. Wird ein Grundstück eingefriedet, so muss die Einfriedung nach § 23 Satz 1 NbG ortsüblich sein. Lässt sich eine ortsübliche Einfriedung nicht feststellen, so darf ein bis 2,0 Meter hoher Zaun errichtet werden. Schreiben öffentlich-rechtliche Vorschriften eine andere Art der Einfriedung vor, so tritt gemäß § 23 Satz 3 NbG diese nach Art und Ausmaß an die Stelle der in § 23 Satz 1 und 2 NbG bezeichneten Einfriedung. Mit der örtlichen Bauvorschrift wird bestimmt, dass Einfriedungen von Grundstücken aus Kunststoffen und Beton im Plangebiet nicht als ortsüblich anzusehen sind.

Einfriedungen aus Kunststoffen oder Beton wirken abweisend und beeinträchtigen die Gestaltung und das Erscheinungsbild des Wohngebiets, deshalb werden sie mit der örtlichen Bauvorschrift in dem Wohngebiet ausgeschlossen. Dies gilt auch für Mauern und Verkleidungen von Mauern aus Kunststoffen. Für die Errichtung von Einfriedungen bleiben Sockel aus Beton zulässig. Es bleiben zahlreiche Alternativen für die Einfriedung von Grundstücken wie Holzzäune, Metallzäune ohne Einflechtung von Kunststoffen, Mauern aus Ziegeln oder Natursteinen oder Hecken zulässig.

Einfriedungen gehören zum unmittelbaren Gebäudeumfeld. Ihre Anordnung und Gestaltung prägen entscheidend den Charakter des Straßenbildes. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und dem Straßenraum sollen Einfriedungen möglichst offen wirken.

7.2 Genehmigungspflicht

Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen, an die diese örtlichen Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen gemäß § 85 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Bernburg (Saale).

Die Gemeinde kann gemäß § 85 Abs. 2 Satz 2 BauO in den örtlichen Bauvorschriften bestimmen, dass die Errichtung und die Änderung von Anlagen, an die die örtlichen Bauvorschriften nach § 85 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1, 2 und 3 BauO LSA Anforderungen stellen, einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bedürfen. Die Genehmigungspflicht dient der Durchsetzung der örtlichen Bauvorschrift.

7.3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 8 Abs. 6 Satz 2 KVG LSA mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt gemäß § 8 Abs. 6 Satz 1 KVG LSA, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot einer Satzung zuwiderhandelt, soweit die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Deshalb ist der Verweis auf diese Vorschrift erforderlich. Die Begrenzung der Geldbuße auf bis zu 5.000 Euro entspricht der Höchstgrenze in § 8 Abs. 6 Satz 2 KVG LSA.

8. Hinweis

Schottergärten

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

9. Umweltprüfung

9.1 Verpflichtung zur Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

9.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, um Doppelprüfungen zu vermeiden. Diese Beschränkung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen wird auch als Abschichtung bezeichnet.

Für Raumordnungsplanverfahren, die sich auch auf das Gebiet der Aufstellung eines Bebauungsplanes „Wohngebiet südlich Siedlung der Freundschaft“ erstrecken, wurden bisher keine Umweltprüfungen durchgeführt.

Der Umweltprüfung werden die Festsetzungen und die örtliche Bauvorschrift der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet südlich Siedlung der Freundschaft“ unterzogen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans ermittelt, beschrieben und bewertet.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Folgende Festlegungen wurden zu den einzelnen zu betrachtenden Schutzgütern im Detail getroffen:

Tiere und Pflanzen:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich

Detaillierungsgrad: Biotoptypen

Fläche und Boden:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich

Detaillierungsgrad: Bodenkarte

Wasser:

Untersuchungsrahmen: Geltungsbereich

Detaillierungsgrad: gemäß Hydrologischer Übersichtskarte (HÜK400), Datenportal Gewässerkundlicher Landesdienst Sachsen-Anhalt (GLD)

Luft:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich

Detaillierungsgrad: gemäß Vorgaben aus der TA Luft, 39. BImSchV

Klima:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich

Detaillierungsgrad: gemäß klimatischer Grundgegebenheiten

Landschaft:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich

Detaillierungsgrad: gemäß Biotoptypen

biologische Vielfalt:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich

Detaillierungsgrad: gemäß Nationaler Strategie zur biologischen Vielfalt

Mensch, seine Gesundheit sowie Bevölkerung:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich

Detaillierungsgrad: Aspekt „Wohnen“: Feststellen schutzwürdiger und sonstiger Nutzungen.

Aspekt „Erholung“: Beschreibung und Bewertung der Erholungsfunktion des Betrachtungsraums

Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich

Detaillierungsgrad: Recherche im Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt

Vermeidung von Emissionen:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich

Detaillierungsgrad: Die beabsichtigte Vermeidung von Emissionen wird verbal beschrieben.

sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich

Detaillierungsgrad: Der beabsichtigte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird verbal beschrieben.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich

Detaillierungsgrad: Die beabsichtigte Nutzung von Energie wird verbal beschrieben.

Wirkungsgefüge:

Bei möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern finden sie im Kapitel „Wirkungsgefüge“ Berücksichtigung.

Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen gemäß § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB in der Umweltprüfung heranzuziehen. Im Landschaftsplan werden Anforderungen an die Bauleitplanung formuliert und Konfliktbereiche werden erläutert. Für das Gebiet zur Aufstellung des Bebauungsplans liegt der Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) Stand 2007 vor.

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor.

9.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans, muss nach Nr. 1a der Anlage 1 zum Baugesetzbuch Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben enthalten. Die Ziele der Aufstel-

lung des Bebauungsplans können dem Kapitel 4 und die Inhalte der Aufstellung des Bebauungsplans dem Kapitel 5 entnommen werden.

9.1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Wie die einzelnen Ziele der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, bei dessen Aufstellung berücksichtigt werden, kann Kapitel 9.2 entnommen werden.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Tiere und Pflanzen	<p>Tiere:</p> <p>Artenschutzrechtliche Prüfung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Untersuchung des Plangebiets hinsichtlich der Potentiale zu Brutvogelvorkommen, Reptilienvorkommen insb. Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>) im östlichen Randbereich und Feldhamstervorkommen auf den Ackerflächen im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags - Artenschutzfachbeitrag ausstehend <p>Biotoptypen</p> <p>Ackerflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden“ (Code: AIB) <p>Gehölze</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen“ (Code: HRB) östlich straßenbegleitend der „Olga-Benario-Straße“; drei „Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Gehölzen“ (Code: HHB) entlang östlicher Plangebietsgrenze; ein „Sonstiger Einzelbaum“ (Code: HEX) und ein „Sonstiger Einzelstrauch“ (Code: HEY) entlang östlicher Plangebietsgrenze, zwei „Baumgruppen/-bestand aus überwiegend heimischen Arten“ (Code: HEC) entlang nördlicher Plangebietsgrenze 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Beeinträchtigungen des Naturparks „Unteres Saaletal“ zu erwarten - keine Beeinträchtigungen der „Parkanlagen des Klinikums“ zu erwarten - Verlust von Lebensraum durch Versiegelung - Fällung von Bäumen - Festsetzung Erhaltungsgebot für Bestandsbäume der Baumreihe außerhalb der Straßeneinmündungen - Anpflanzung heimischer Gehölze schafft neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verletzungs- und Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) - Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) - Entnahme- und Beschädigungsverbot (§ 4 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) - Verbot von Beseitigung, Beschneidung und auf Stock setzen von Gehölzen außerhalb von Wäldern, Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen während der Vogelschutzzeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) - Schutz von einseitigen Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (§ 21 Abs. 1 NatSchG LSA) - Hecken gesetzlich geschützte Biotope (§ 22 Abs. 1 Nr. 8 NatSchG LSA) - Schutz gilt für alle Hecken aus überwiegend gebietseigenen Arten mit einer Länge über 10 m (Biotoptypenrichtlinie Nr. 34.2 Satz 5) <p>(Durch die Anwendung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen Verbotstatbestände nicht zu erwarten; Ziel erfüllt)</p>	<i>Bewertung ausstehend</i>

Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Tiere und Pflanzen (Forts.)	<p>Grünland „Scherrasen“ (Code: GSB) westlicher Randstreifen Flurstück 1/48Grünanlagen - „Sonstige Grünanlage, nicht parkartig“ (Code: PYY) Bebauung - „Sonstige Bebauung“ (Code: BIY) innerhalb Flurstück 28/2 Straßen „Straße (versiegelt)“ (Code: VSB) Teilbereich „Olga-Benario-Straße“; „Geh- und Radweg“ (Code: VWD) westlich „Olga-Benario-Straße“ <i>(Plangebiet überwiegend unbebaut; innerhalb der Eigentümergeärten Bebauung durch Lauben; eine bauliche Anlage; Versiegelung durch Olga-Benario-Straße)</i> Pflanzenarten: keine gefährdete oder besonders geschützte Pflanzenart bekannt <i>(ohne Bedeutung)</i> Potentielle natürliche Vegetation (pnV): „Typischer und Haselwurz-Labkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald“ <i>(ohne Bedeutung, weil auf Ackerflächen und Grünflächen nicht entwickelbar)</i> Schutzgebiete und -objekte: - Plangebiet liegt nicht in Schutzgebiet - „Strauch-Baumhecken aus überwiegend heimischen Gehölzen“ (Code: HHB) gesetzlich geschützte Biotope</p>		<p>Landschaftsplan: Landschaftsplan Stadt Bernburg (Saale) - Lebensräume mit sehr hoher und hoher Schutzwürdigkeit nördlich angrenzend an das Plangebiet Fachpläne: keine</p>	

Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Tiere und Pflanzen (Forts.)	<ul style="list-style-type: none"> - drei „Strauch-Baumhecken aus überwiegend heimischen Arten“ (Code: HHB) im Geltungsbereich (<i>hohe Bedeutung, jeweils über 10 m lang</i>) - einseitige Baumreihen an Verkehrsflächen gesetzlich geschützt - eine „Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen“ (Code: HRB) im Geltungsbereich - westlich des Plangebietes angrenzend an westliche Seite der Olga-Benario-Straße liegt der Naturpark „Unteres Saaletal“ (NUP0006LSA) - ca. 2,0 km westlich Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ (EU-Code: DE4236-301) - „Parkanlage des Klinikums“ nach Landschaftsplan sehr hohe Schutzwürdigkeitsgrad für Fauna und hoher Schutzwürdigkeitsgrad für Flora <p>„Parkanlage des Klinikums“ direkt angrenzend an nord-östliche Grenze des Plangebietes</p>			
Fläche und Boden	<p>Fläche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme von Fläche für den Neubau des Allgemeinen Wohngebiets inklusive aller Festsetzungen über Wege, Straßen und Kiezzentrum unvermeidbar <p>Geltungsbereich im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt</p> <p>Geltungsbereich innerhalb Bergwerkseigentums 54/90 „Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde“ zur untertägigen Gewinnung von Steinsalz und zur Nutzung als</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Boden - Verlust von Ackerfläche - Versiegelung - Überschreitungen der zulässigen Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 3 nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, - Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) - Orientierungswert für die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (§ 17 BauNVO) 	erheblich

Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Fläche und Boden (Forts.)	<p>Untergrundgasspeicher Bodenklasse: Schwarzerde Substrattyp: periglaziärer Schluff (Löss) über tiefem kiesführendem, carbonathaltigem, glazigenem Lehmsand Bodentyp: Tschernosem Deckschicht: Schluff Bodenwasserhaushalt: Grundwasserferne Bodengesellschaften der Hochflächen Im Bereich bisherige Ackerflächen, unversiegelt und unverbaut, Ackerfläche, geringe Naturnähe (= wenig Potenzial für natürliche Pflanzengesellschaften), im Bereich der Grünflächen kleinflächige Versiegelung durch Lauben und eine bauliche Anlage <i>(ohne Bedeutung, weil auf den Grünflächen gemessen an Gesamtfläche der Grünflächen unerheblich)</i>, Versiegelungsgrad im bereits bisher bebauten Bereich: <25%</p>		<p>- Flächen innerhalb WA 1 bis WA 3 die nicht durch Gebäude oder bauliche Anlagen überbaut sind, sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauO LSA) Landschaftsplan: Landschaftsplan Stadt Bernburg (Saale) <i>(stetige Nachfrage nach Bauland und Nutzung einer Wohnbaufläche für Wohnbaufläche; erhebliche nachteilige Beeinträchtigung auf Grund der Größe des Geltungsbereiches sowie der Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 3; Überschreitungen der zulässigen Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 3 nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt)</i></p>	
Wasser	<p>Oberflächengewässer: keine im Geltungsbereich Grundwasser: - Grundwasserferne Bodengesellschaften der Hochflächen - Grundwasser ca. 20 m unter Oberboden Flächenhafte Grundwassergeschützttheit sehr hoch <i>(ohne Bedeutung, weil Eindringen von Schadstoffen nicht zu erwarten)</i> Hauptgrundwasserleiter : Festgestein (Kluft- und Karst-</p>	<p>- Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung - Verringerung der Grundwasserneubildung durch Ableitung eines Teils des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers Flächen innerhalb WA 1 bis WA 3 die nicht durch Gebäude oder</p>	<p>Fachgesetze: Vermeidung einer Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers (§ 47 Abs. 1 WHG) Landschaftsplan: Landschaftsplan Stadt Bernburg (Saale) <i>(Verringerung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung für den Neubau der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet sowie der</i></p>	nicht erheblich

Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Wasser (Forts.)	Grundwasserleiter); Ton- und Schluffsteine in Wechsel mit geringmächtigen Sand-, Kalk- und Rogensteinen (Unterer Buntsandstein) Schutz-/ Überschwemmungsgebiete: Lage weder im Überschwemmungsgebiet noch im Hochwasserrisiko- gebiet (Extremhochwasser HQ 200)	bauliche Anlagen überbaut sind, sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen	<i>Verkehrsflächen; Berücksichtigung des Ziels im Hinblick auf das Ziel der Aufstellung eines Bebauungsplans nicht möglich)</i>	
Luft	Immissionswerte der TA Luft, der 39. BImSchV wurden im Jahr 2020 unterschritten (LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ 2021)	<ul style="list-style-type: none"> - Emissionen von Luftschadstoffen durch PKW im Allgemeinen Wohngebiet zu erwarten - Emissionen von Luftschadstoffen im Allgemeinen Wohngebiet zu erwarten, Emissionen von Luftschadstoffen abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Energiebedarfs der Gebäude 	Fachgesetze: <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG) Landschaftsplan: Landschaftsplan Stadt Bernburg (Saale) <i>(Ziel erfüllt, da schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Allgemeinen Wohngebiet mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplans nicht zu erwarten sind)</i>	nicht erheblich
Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Acker als CO₂-Speicher und Feldfrüchte als Sauerstoffproduzent - Stadtrandklima (deutlicher Einfluss von Stadt und Freiland; Luftmassenaustausch durch Randlage; insgesamt günstiges Bioklima) Luftleitbahnen: <ul style="list-style-type: none"> - häufigste Windrichtung Westsüdwest - Freiflächen südlich und westlich des Plangebiets Freilandklima Luftzirkulation durch westliche Ausrichtung der Straßen	<ul style="list-style-type: none"> - optional Nutzung erneuerbare Energien - Anpflanzung von Gehölzen positiver Beitrag zum Mikroklima 	Fachgesetze: <ul style="list-style-type: none"> - Schutz des Klimas (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG) Landschaftsplan: Landschaftsplan Stadt Bernburg (Saale) <ul style="list-style-type: none"> - häufigste Windrichtung Westsüdwest <i>(Ziel erfüllt, da auch nach der Realisierung des Bebauungsplans Freiflächen vorhanden sind und Anordnung der Straßen im Plangebiet Luftaustausch zulässt; keine Beeinträchtigung der Luftsituation zu erwarten)</i>	nicht erheblich

Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Klima (Forts.)	möglich <i>(nur geringe Bedeutung, weil Luftaustausch weiter möglich, weil Geltungsbereiche des Bebauungsplans weiterhin in Randlage liegt)</i>			
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Acker gegenwärtig Ackerland „Hallesches Ackerland“ - im Landschaftsplan Bernburg (Saale) als Siedlungsbereich mit hoher Aufenthaltsqualität dargestellt <p>Ackerfläche, im Norden und Osten und Südwesten angrenzende Bebauung, im Süden und Nordwesten angrenzend weitere Ackerflächen <i>(nur geringe Bedeutung)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Baurecht für bauliche Anlagen und Verkehrsflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 3 - angrenzende Bebauung bereits nördlich, östlich und südwestlich des Plangebiets vorhanden - Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse - Verlust von Ackerfläche - Anpflanzung heimischer Gehölze positiver Effekt für Landschaftsbild 	Fachgesetze: keine Landschaftsplan: Landschaftsplan Stadt Bernburg (Saale)	nicht erheblich
Biologische Vielfalt	konkrete Angaben liegen nicht vor	<ul style="list-style-type: none"> - bei Nutzung oder Gewinnung erneuerbarer Energie Beitrag zur biologischen Vielfalt - bei Anpflanzung von heimischen Gehölze Beitrag zur Biologischen Vielfalt - Festsetzung Öffentliche Grünflächen „Parkanlage“ am südöstlichen Rand des Plangebietes - Festsetzung Öffentliche 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schutz der biologischen Vielfalt (§ 1 Abs. 2 BNatSchG) <p>Landschaftsplan: Landschaftsplan Stadt Bernburg (Saale) <i>(Ziel erfüllt, Erhalt der Eigentümergeärten sowie Schaffung von Parkanlagen und Verkehrsgrün leisten einen Beitrag zur biologischen Vielfalt; Anpflanzung heimischer Gehölze leistet Beitrag zur Biologischer Vielfalt)</i></p>	nicht erheblich

Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Biologische Vielfalt (Forts.)		<p>Grünflächen „Parkanlage“ am nordöstlichen Rand des Plangebietes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung Öffentliche Grünflächen „Parkanlage“ im Zentrum des Plangebietes - Festsetzung Öffentliche Grünflächen „Verkehrsgrün“ - Erhaltung Eigentümergeärten; Festsetzung Private Grünflächen „Eigentümergeärten“ - Festsetzung Dachbegrünung in WA 1 bis WA 3 für alle Garagen und Gebäude, die im Sinne des § 14 BauNVO Nebenanlagen sind - Anpflanzung heimischer Gehölze leistet Beitrag zur Biologischen Vielfalt 		
Mensch, seine Gesundheit sowie Bevölkerung	<p>Wohnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans aktuell nicht zu Wohnzwecken genutzt (überwiegend Ackerfläche) <i>(ohne Bedeutung für Wohnzweck)</i> <p>Lärm</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung durch Verkehrslärm, insbesondere durch Olga-Benario-Straße 	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Baugrundstücken für Wohneigentum dient insbesondere jungen Familien mit Kindern und altersgerechtem Wohnen - Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und Eigentumsbildung - Stärkung der Wirtschaft 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG) <p>Landschaftsplan: Landschaftsplan Stadt Bernburg (Saale)</p> <p><i>(Ziele erfüllt, da schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Allgemeinen Wohngebiet nicht zu erwarten; Eigentümergeärten zur Erholung bleiben erhalten)</i></p>	nicht erheblich

Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Mensch, seine Gesundheit sowie Bevölkerung (Forts.)	<p>Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> - In Landschaftsplan als Siedlungsbereich mit hoher Aufenthaltsqualität dargestellt - Grünflächen dienen der Erholung <p><i>(keine Bedeutung für die öffentliche Erholung, da Plangebiet überwiegend Ackerfläche und die Grünflächen im Bebauungsplan weiterhin als Private Grünflächen „Eigentümergeärten“ festgesetzt sind)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - zusätzliche Emissionen von Luftschadstoffen aus Kraftfahrzeugen durch den Neubau der baulichen Anlagen und Verkehrsflächen im Allgemeinen Wohngebiets unvermeidbar - Emissionen von Luftschadstoffen aus Hausbrand durch Neubau des Allgemeinen Wohngebiets zu erwarten, unvermeidbar - Festsetzung Private Grünflächen „Eigentümergeärten“ erhält Erholungsfunktion - Festsetzung Öffentliche Grünanlagen „Parkanlage“ dient öffentlicher Erholung 		
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<p>Kulturdenkmale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Plangebiet kein Kulturdenkmal vorhanden - Baudenkmal Landeskrankenhaus ca. 250 m westlich der Mitte des Geltungsbereiches, Objektnummer: 09460713 - ehemaliges Waffenlager „Pulverturm“ am östlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans - Pulverturm innerhalb des Geltungsbereiches <i>(ohne Bedeutung, weil kein Baudenkmal)</i> <p>Sachgüter:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leitungen: keine Leitungsverläufe im Plangebiet 	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung über Art und Bauweise der baulichen Anlagen im Bebauungsplan - Umsetzung des Bebauungsplans hat keinen Einfluss auf die freie Sicht des Kulturdenkmals - Leitungsbestände sind zu erhalten oder zu verlegen - Festsetzung von Geh- und Leitungsrechten auf Teilflächen der Allgemeinen Wohngebiete 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltungspflicht für archäologische Bodenfunde (§ 9 Abs. 3 DSchG LSA) - Genehmigungspflicht für Eingriffe in Kulturdenkmale (§ 14 Abs. 1 DSchG LSA) <p>Landschaftsplan: Landschaftsplan Stadt Bernburg (Saale)</p>	nicht erheblich

Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Forts.)	bekannt - Kabel: keine Leitungsverläufe im Plangebiet bekannt - Bestandsleitungen und Kanäle in der westlich an das Plangebiet angrenzenden Olga-Benario-Straße - bauliche Anlagen nur im Osten des Geltungsbereiches	WA 2 und WA 3 für Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Elektrizität, Telekom und Wärme - Festsetzung von Geh- und Leitungsrechte auf Teilflächen der öffentlichen Grünflächen zwischen den Planstraßen A und C für Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Elektrizität, Telekom und Wärme - Festsetzung Geh- und Fahrrecht auf dem Flurstück 1/14 der Flur 18 zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 1/12, 1/13 und 1/16 der Flur 18		
Vermeidung von Emissionen	- Emissionen durch Landwirtschaft (insb. Lachgasemissionen durch landwirtschaftlich genutzte Böden, Abgase durch landwirtschaftliche Maschinen) - Emissionen durch PKW auf angrenzender „Olga-Benario-Straße“	- Emissionen von Luftschadstoffen aus Hausbrand abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Energiebedarfs der Gebäude - zusätzliche Luftschadstoffemissionen aus Kraftfahrzeugen durch den Neubau der baulichen Anlagen und Verkehrsflächen im Allgemeinen Wohngebiete unvermeidbar - Emissionen von Luftschadstoffen	Fachgesetze: - neue Gebäude sind so zu errichten, dass deren Wärme und Kältebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird, soweit nicht durch Fernwärme gedeckt (§ 10 Abs. 2 Nr. 3 GEG) Landschaftsplan: Landschaftsplan Stadt Bernburg (Saale)	nicht erheblich

Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Vermeidung von Emissionen		aus Hausbrand durch Nutzung erneuerbarer Energien vermeidbar - Nutzung erneuerbarer Energie leistet Beitrag zur Vermeidung von Emissionen		
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	- gegenwärtig Versickerung von Regenwasser auf Ackerboden - gegenwärtig kein Anfall von Abwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans	- Versickerung des Regenwasser auf unversiegelten Flächen weiter möglich - Aufkommen von Schmutzwasser und an Abfall zu erwarten - das Allgemeine Wohngebiet wird an das Abwasserortsnetz angeschlossen werden - Abfall wird ordnungsgemäß entsorgt	Fachgesetze: keine Landschaftsplan: Landschaftsplan Stadt Bernburg (Saale)	nicht erheblich
erneuerbare Energien, Energieeffizienz	- eventuell Nutzung erneuerbare Energien - Angaben zur effizienten Nutzung von Energie nicht bekannt	- Nutzung erneuerbarer Energien abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Energiebedarfs der Gebäude - sparsame und effiziente Nutzung von Energie nicht Angelegenheit der Aufstellung des Bebauungsplans, sondern von deren Verwirklichung	Fachgesetze: - neue Gebäude sind so zu errichten, dass deren Wärme und Kältebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird, soweit nicht durch Fernwärme gedeckt (§ 10 Abs. 2 Nr. 3 GEG) Landschaftsplan: Landschaftsplan Stadt Bernburg (Saale)	nicht erheblich
Wirkungsgefüge und Wechselw.	- Aufstellung Bebauungsplan schafft Baurecht für baulichen Anlagen und Verkehrsflächen, dadurch Versiegelung	- Neubau des Wohngebietes führt zur Vergrößerung der überbauten Fläche (Versiegelung)	Fachgesetze: keine Landschaftsplan: Landschaftsplan Stadt Bernburg (Saale)	nicht erheblich

Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen (Forts.)	<ul style="list-style-type: none"> - Baurecht für die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes auf bisher unbebauter Fläche - Acker ist Lebensraum für Fauna und Flora - Acker als Grundlage zur Produktion von Nahrungsmitteln - durch die Lage des Geltungsbereichs geringe Bedeutung für das Mikroklima 	<ul style="list-style-type: none"> - Versickerung Niederschlag möglich - Dachbegrünung schafft Lebensraum für Fauna und Flora - Verlust von Ackerfläche - Verlust von Lebensraum für Fauna und Flora (Wiederherstellung von Lebensraum durch Anpflanzung heimischer Gehölze) 	<p><i>(durch Ausgleichsmaßnahme Pflanzung heimischer Gehölze, Wiederherstellung von Lebensräumen, daher Ziel erfüllt)</i></p>	
Gesamtbewertung			<i>ausstehend</i>	

Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

9.3 Geprüfte Alternativen

Alternativen als anderweitige Lösungsmöglichkeiten können grundsätzlich entweder die Art des Vorhabens (Vorhabensalternativen) oder den Standort des Vorhabens (Standortalternativen) betreffen.

Die Prüfung von Standortalternativen ist bei der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren räumlich auf das Gemeindegebiet beschränkt. Nach Grundsatz 13 des LEP-LSA 2010 sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Es wurden bereits bei jeder sich bietenden Gelegenheit Flächen, die brach gefallen sind, für den Eigenheimbau revitalisiert (z.B. Brunnenstraße, Südstraße, ehemalige Garnison, Ilberstedter Straße) und sind inzwischen vollständig vermarktet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet südlich Siedlung der Freundschaft“ ist im Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna (GFNP) unter Nr. 8 als Wohnbaufläche dargestellt. Eine aus dem Jahre 2000 stammende Entwicklungskonzeption Wohnbauflächen der Stadt Bernburg (Saale) untersucht die im Flächennutzungsplan dargestellten potentiellen Wohnbauflächen in Bernburg, die bei einer künftigen Entwicklung eine Rolle spielen. Anhand von Standortfaktoren unterbreitete die Entwicklungskonzeption unter anderem für das Gebiet „Südlich Siedlung der Freundschaft“ optimierte Entwürfe, die eine sinnvolle Wohnbauflächenentwicklung durch Bebauungspläne bereits umfassend vorbereiten. Eine Standortalternative ist somit nicht notwendig.

Im Jahr 2021 waren für sieben der neun Potentialflächen Bebauungspläne aufgestellt, wovon sechs Baugebiete vollständig vermarktet sind. Laut der Beschlussvorlage Nr. 0443/21 reicht die Zahl der erschlossenen Baugrundstücke in Bernburg für circa ein Jahr. Die in Entwicklung befindlichen Baugrundstücke reichen für weitere vier bis fünf Jahre. Es besteht in Bernburg (Saale) insbesondere eine Nachfrage nach bestimmten Wohnformen, insbesondere dem Einfamilienhaus. Die Schaffung von Baurecht für unter anderem Einfamilienhäuser durch die Aufstellung des Bebauungsplans erhöht die notwendige Anzahl an erschlossenen Baugrundstücken, so dass eine Vorhabensalternative nicht gegeben ist. Eine Vorhabensalternative ist mit den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans (Schaffung von Baurecht für eine Wohnbebauung) nicht vereinbar.

9.4 Zusätzliche Angaben

9.4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die zur Bewertung der Leistungsfähigkeit angewandten Verfahren sind in Kapitel 9.2 enthalten. Darüberhinausgehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt.

9.4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgte auf der Grundlage der im Kapitel 9.2 genannten Unterlagen. Nach dem gegenwärtigen Wissensstand können nur orientierende Angaben zu den zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen gemacht werden, da zu konkreten Bauvorhaben bisher keine Planungen bekannt sind.

Weitere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes bestanden nicht. Ein Artenschutzfachbeitrag wurde beauftragt, liegt aktuell allerdings noch nicht vor.

9.4.3 Überwachung

Die Gemeinden überwachen gemäß § 4c Satz 1 BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Die Überwachung beschränkt sich auf die erheblichen Umweltauswirkungen und die Maßnahmen zum Ausgleich. Daraus folgt, dass im Umweltbericht für die Umweltauswirkungen auch die Erheblichkeitsschwellen zu bestimmen sind. Die Überwachung erstreckt sich auf alle erheblichen Umweltauswirkungen, die bei der Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplans auftreten. Die Überwachung beschränkt sich nicht auf diejenigen erheblichen Umweltauswirkungen, die bei der Verwirklichung der Projekte entstehen, für deren Zulassung die Aufstellung des Bebauungsplans den Rahmen setzt.

Zu den erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt gehören die vorhergesehenen und die unvorhergesehenen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB. In der Regel handelt es sich dabei um die im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen. Andere Auswirkungen sind diejenigen, mit denen bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht gerechnet wird.

Unvorhergesehene negative Auswirkungen sind vor allem Umweltauswirkungen, die in ihrer Intensität von den Prognosen des Umweltberichts abweichen. Diese Abweichungen sind im Sinne von Unzulänglichkeiten der Prognosen (fehlgeschlagene Prognosen) im Umweltbericht (z.B. hinsichtlich der vorhergesagten Intensität von Auswirkungen auf die Umwelt) oder im Sinne von unvorhergesehenen Auswirkungen zu verstehen, die aus veränderten Umständen außerhalb des Planinhalts resultieren, welche dazu geführt haben, dass bestimmte Annahmen in der Umweltprüfung teilweise oder ganz hinfällig geworden sind.

Somit lassen sich drei Gruppen von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt unterscheiden:

- vorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen

- unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund fehlgeschlagener Prognosen
- unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund veränderter äußerer Umstände

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden erhebliche Umweltauswirkungen im Umweltbericht für das Schutzgut „Fläche und Boden“ durch die im Plangebiet zu erwartenden Bodenversiegelungen prognostiziert. Eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ ist deshalb erforderlich.

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, soll räumlich grundsätzlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt erfolgen.

Die Gewinnung, Aufbereitung und Bewertung der Umweltinformationen wird den jeweiligen Fachbehörden zugeordnet. Schlussfolgerungen, die über eine rein fachliche Bewertung hinausgehen und die Aufstellung des Bebauungsplans oder deren Umsetzung berühren, bleiben der Stadt Bernburg (Saale) vorbehalten, da diese als Gemeinde verantwortlich für die Aufstellung des Bebauungsplans ist.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich. Das Plangebiet liegt überwiegend auf unbebauten Ackerflächen. Als Ausgleichsmaßnahme werden Gehölzanpflanzungen westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans geplant. Dabei handelt es sich um Teilflächen des Flurstückes 1003 der Flur 15. Innerhalb des Flurstückes verlaufen ein Regenwasserkanal des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ und eine Gashochdruckleitung. Die Anpflanzungen sollen in Form von Pflanzstreifen südlich der Gashochdruckleitung durch einheimische Gehölze erfolgen. Konkrete Planungen sind aktuell noch nicht bekannt.

Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen	Zeitpunkt	Zuständigkeit	Art der Durchführung
Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl Umweltauswirkungen: Versiegelung von Boden; direkter Verlust durch Vegetationsabtrag; Bodenabtrag und Überlagerung gewachsenen Bodens durch Auftrag; Verdichtung von Boden; Beeinträchtigung von Mutterboden	Prüfen des Bauantrags (§ 63 BauO LSA) bzw. Genehmigungsfreistellung (§ 63 BauO LSA)	Untere Bauaufsichtsbehörde / Untere Naturschutzbehörde	Baugenehmigung ggf. mit Auflagen, Bedingungen und Vorbehalt
Überwachung der Maßnahmen zum Ausgleich	Zeitpunkt	Zuständigkeit	Art der Durchführung
Anpflanzung von Pflanzstreifen	Abschluss Pflanzung, Ende Fertigstellungspflege, Ende Entwicklungspflege	Untere Bauaufsichtsbehörde / Untere Naturschutzbehörde	Zustandskontrolle

Tabelle 4: Überwachung der prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zum Ausgleich

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Verwirklichung des Bebauungsplans eintreten, soll nicht in festen Zeitabständen erfolgen, sondern an das Ausmaß der Durchführung des Bebauungsplans gekoppelt werden. Diese Vorgehensweise gewährleistet, dass eine erneute Überwachung nur dann vorgenommen wird, wenn bei der Durchführung des Bebauungsplans eine erkennbare Veränderung gegenüber der vorhergehenden Überwachung eingetreten ist.

Ein Abwarten mit der Überwachung bis zur vollständigen Verwirklichung des Bebauungsplans kann dazu führen, dass unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen nicht frühzeitig erkannt werden und damit keine geeigneten Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Das Ziel der Überwachung, die Stadt Bernburg (Saale) in die Lage zu versetzen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen, wenn die Überwachung negative Auswirkungen auf die Umwelt zu Tage fördert, die in der Umweltprüfung nicht berücksichtigt wurden, verpflichtet die Stadt Bernburg (Saale) jedoch nicht, diese Abhilfemaßnahmen auch tatsächlich zu ergreifen. Die im Rahmen der Überwachung gewonnenen Umweltinformationen sind lediglich auszuwerten und im Hinblick auf die weitere Umsetzung des Bebauungsplans zu bewerten.

9.4.4 Gesamtbewertung

Für die Bewertung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen wird eine medienübergreifende Gesamtbewertung durchgeführt. Die medienübergreifende Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen beruht auf qualitativen Gesichtspunkten, die zueinander in Beziehung zu setzen sind. Die Gesamtbewertung hat die Aufgabe, im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge zu prüfen, ob der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen die gesetzlichen Umwelanforderungen erfüllt und entsprechend dem Wissensstand als umweltverträglich zu bewerten ist.

Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen werden nicht entstehen. Durch die Verwirklichung der Aufstellung des Bebauungsplans wird Baurecht geschaffen für die Errichtung von baulichen Anlagen und Verkehrsflächen in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zeigt, dass eine erhebliche nachteilige Umweltauswirkung für das Schutzgut „Fläche und Boden“ festgestellt wird. Die Bewertung für das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ kann erst nach Berücksichtigung des beauftragten Artenschutzfachbeitrages erfolgen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die anderen Schutzgüter sind auszuschließen. Solange eine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung nur für das Schutzgut „Fläche und Boden“ besteht, kann angenommen werden, dass in der medienübergreifenden Gesamtbewertung die Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans als nicht erheblich einzustufen sind. Eine abschließende Bewertung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

9.4.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht enthält zunächst eine Einleitung. Anschließend folgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen. Dieser Abschnitt besteht aus der Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie den Zielen der Fachgesetze und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans. Es folgt eine Aussage zu geprüften Planungsalternativen. Zusätzliche Angaben sind die verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, Angaben zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sowie die Gesamtbewertung.

Die Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans können dem Kapitel 4 und die Inhalte des aufzustellenden Bebauungsplans dem Kapitel 5 entnommen werden.

Die einzelnen festgelegten Ziele des Umweltschutzes können Tabelle 1 entnommen werden. Als Fachplan ist der Landschaftsplan Stadt Bernburg (Saale) für die Aufstellung des Bebauungsplans von Bedeutung.

Neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter werden die Ziele der Fachgesetze genannt. Es konnte festgestellt werden, dass alle Immissionswerte der TA Luft und der 39. BImSchV 2020 unterschritten wurden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans werden auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstands die prognostizierten Umweltauswirkungen ermittelt. Danach lässt sich feststellen, dass erhebliche Umweltauswirkungen lediglich für das Schutzgut „Fläche und Boden“ zu erwarten sind. Die Bewertung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ kann erst nach Vorlage des Artenschutzfachbeitrages erfolgen. Die Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen kann erst erfolgen, wenn auch das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ abschließend bewertet wurde.

Die zur Bewertung der Leistungsfähigkeit angewandten Verfahren sind in Tabelle 1 enthalten. Darüberhinausgehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt. Grundsätzlich ist für die Aufstellung eines Bebauungsplans eine Überwachung von deren Umweltauswirkungen durchzuführen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ sind zu erwarten.

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, soll räumlich grundsätzlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt erfolgen. Die Gewinnung, Aufbereitung und Bewertung der Umweltinformationen wird den jeweiligen Fachbehörden zugeordnet. Schlussfolgerungen, die über eine rein fachliche Bewertung hinausgehen und die Aufstellung des Bebauungsplans oder deren Umsetzung berühren, bleiben der Stadt Bernburg (Saale) vorbehalten, da diese als Gemeinde verantwortlich für die Aufstellung des Bebauungsplans ist. Gemäß § 4c Satz 1 BauGB müssen auch Ausgleichsmaßnahmen überwacht werden, so dass auf eine Überwachung dieser nicht verzichtet werden kann.

Der Umweltbericht zeigt, dass eine abschließende Bewertung über die Vereinbarkeit der Aufstellung des Bebauungsplans mit den gesetzlichen Umweltaanforderungen zum

jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist. Es werden erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut festgestellt, die abschließende Bewertung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ steht aus.

9.5 Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Grundlagen

Projekte sind gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen. Pläne sind insbesondere auch Bebauungspläne (s. a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB).

Nach Nr. 2 Buchst. b der Anlage 1 zum BauGB soll der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bis i BauGB zu beschreiben. Zu diesen Belangen gehören auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete.

„Natura 2000-Gebiete“ sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. 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, auch wenn ein Schutz im Sinne des § 32 Abs. 2 bis 4 BNatSchG noch nicht gewährleistet ist. In dem Durchführungsbeschluss 2022/231/EU der Kommission vom 16.02.2022 zur Verabschiedung einer fünfzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region sind die „Auenwälder bei Plötzkau“ (EU-Code: DE4236-301) als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung enthalten.

In einer Entfernung von etwa 2,0 km westlich zur Mitte des Geltungsbereiches befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“. Für die gemeldeten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung besteht ein Verschlechterungsverbot, jedoch kein Veränderungsverbot. Verboten sind – gemessen an den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes – erhebliche Beeinträchtigungen.

Zunächst ist eine Vorprüfung durchzuführen. Die Vorprüfung wird im Rahmen des behördlichen Verfahrens mit abgearbeitet, das für die Genehmigung des Projekts oder zu seiner Anzeige vorgeschrieben ist. Wenn für die Zulassung oder Durchführung des Projektes eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist, soll die Vorprüfung so weit wie möglich mit den Prüfschritten dieser Verfahren verbunden werden.

Bei gestuften Verfahren ist die Vorprüfung im vorgelagerten Verfahren entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens durchzuführen. Im nachfolgenden Zulassungsver-

fahren sollen die im vorgelagerten Verfahren ermittelten Sachverhalte so weit wie möglich zugrunde gelegt werden. Die Vorprüfung ist deshalb Teil des Umweltberichts.

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob die Aufstellung des Bebauungsplans einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt. Kriterien für diese Einschätzung sind die Größe der Maßnahme, die Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie die Schwere und Dauer der Auswirkungen.

Beschreibung der Maßnahme

Standort

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Bernburg (Saale). Es umfasst im Wesentlichen Ackerflächen, die südlich an die Siedlung der Freundschaft angrenzen, sowie die Grundstücke zwischen diesen Ackerflächen sowie dem westlichen Rand der Bebauung an der Hagemannstraße und dem westlichen Rand der Glück-Auf-Siedlung.

Nach Norden grenzen die Siedlung der Freundschaft an. Westlich der Olga-Benario-Straße schließen sich Ackerflächen an. In Richtung Süden befinden sich weitere Ackerflächen. Östlich liegen die Flächen des Klinikums Bernburg sowie bebauten Grundstücke an der Hagemannstraße und in der Glück-Auf-Siedlung.

Beim Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich weit überwiegend um Ackerflächen. Im östlichen Randbereich befinden sich Gartenflächen. Das Plangebiet ist weitgehend unbebaut. Bebaut ist nur das Flurstück 28/2 der Flur 17 westlich des Grundstücks Hagemannstraße 24a. Im Plangebiet ist nur eine geringe Anzahl an Gehölzen vorhanden und zwar in den Gärten im östlichen Randbereich und längs der Olga-Benario-Straße. Die Bäume längs der Olga-Benario-Straße stehen nach der Vermessung alle auf dem Straßenflurstück.

Art der Maßnahme

Die Aufstellung des Bebauungsplans setzt das Allgemeine Wohngebiet WA 1 bis WA 3 fest.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 werden die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,4 und ein Vollgeschoss festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 werden die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 und bis zu zwei Vollgeschosse festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 werden die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 und bis zu drei Vollgeschosse festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Olga-Benario-Straße.

Größe der Maßnahme

Die gesamte Größe des Geltungsbereichs beträgt circa 11,14 ha. Davon wird der überwiegende Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ WA festgesetzt. Dieser umfasst ca. 7,5 ha.

Darstellung der Maßnahme

Wesentlicher Inhalt der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes WA mit der Schaffung von Baurecht für Wohngebäude, andere bauliche Anlagen und für Verkehrsflächen. Das Allgemeine Wohngebiet wird unterteilt in die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 werden die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,4 und ein Vollgeschoss festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 werden die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 und bis zu zwei Vollgeschosse festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 werden die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 und bis zu drei Vollgeschosse festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 werden gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Überschreitungen der zulässigen Grundfläche weder ausgeschlossen noch eingeschränkt.

Empfindlichkeit der Schutzgüter

Der derzeitige Umweltzustand wurde bereits in Kapitel 9.2 beschrieben. Das Kapitel enthält auch Angaben zur Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter im Einwirkungsbereich. Der Untersuchungsrahmen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für jedes Schutzgut gesondert festgelegt.

Aufgrund des Mindestabstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ (EU-Code: DE4236-301) vom Geltungsbereich von etwa 2,0 km kommt es im Hinblick auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter des Gebiets „Auenwälder bei Plötzkau“ ausschließlich auf die Empfindlichkeit gegenüber von außen auf das Gebiet einwirkenden Beeinträchtigungen an. Die Größe der Betrachtungsräume der jeweiligen Schutzgüter spiegelt deren jeweilige Einwirkungsbereiche wider.

Nur bei den Einwirkungsbereichen der Schutzgüter „Luft“ und „Landschaft“ kann davon ausgegangen werden, dass sie das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ überhaupt erreichen können.

Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auch im Hinblick auf die Erhaltungsziele des Gebiets einzuschätzen. Die Erhaltungsziele sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführten Lebensräume und der in Anhang II dieser Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorkommen.

Die in die Liste nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG aufgenommenen Gebiete sind gemäß § 32 Abs. 2 BNatSchG entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG zu erklären. Die Schutzerklärung bestimmt gemäß § 32 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG den Schutzzweck entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen und die erforderlichen Gebietsbegrenzungen.

Der gebietsbezogene Schutzzweck ist in § 2 der Anlage Nr. 3.168 der „Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt“ (N2000-LVO LSA) bestimmt.

Der gebietsbezogene Schutzzweck gemäß § 2 umfasst:

(1) die Erhaltung der überwiegend in der zeitweise überschwemmten Aue der Saale gelegenen und durch ihre Überflutungsdynamik geprägten naturnahen, walddominierten Auenlandschaft mit ihren gebietstypischen Lebensräumen, insbesondere der totholz-, struktur- und artenreichen Hart- und Weichholzauenwälder, Saalealtwasser, Hochstaudenfluren und der kleinflächigen Vorkommen artenreicher Auengrünländer, die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes insbesondere folgender Schutzgüter als maßgebliche Gebietsbestandteile:

(2) die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes insbesondere folgender Schutzgüter als maßgebliche Gebietsbestandteile:

1. LRT gemäß Anhang I FFH-RL:

Prioritäre LRT: 91E0* Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

Weitere LRT: 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions, 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*), 91F0 Hartholzauenwälder mit *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* oder *Fraxinus angustifolia* (Ulmenion minoris),

einschließlich ihrer jeweiligen charakteristischen Arten, hier insbesondere Knäkente (*Anas querquedula*), Mittelspecht (*Dendrocopos medius*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Flughörnchen (*Pipistrellus nathusii*), Rohrweihe (*Circus aeruginosus*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*); konkrete Ausprägungen und Erhaltungszustände der LRT des Gebietes sind hierbei zu berücksichtigen

2. Arten gemäß Anhang II FFH-RL:

Prioritäre Arten: *Eremit (*Osmoderma eremita*),

Weitere Arten: Biber (*Castor fiber*), Fischotter (*Lutra lutra*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Kammmolch (*Triturus cristatus*), Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*).

Nach der Darstellung der Gebietskarte FFH 0164 (Maßstab: 1:10.000) ist das Gebiet in zwei Teile untergliedert. In der Verordnung sind die Angaben nicht nach Teilgebieten des Gebietes differenziert. Nach der Detailkarte „Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)“ mit der Kartenblattnummer 209³ ist davon auszugehen, dass der in Anhang I der FFH-Richtlinie gelistete Lebensraumtyp „Hartholzauenwälder mit *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* oder *Fraxinus angustifolia*

³ <https://www.natura2000->

[isa.de/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten_FFH/FFH_Detail_209_n.pdf](https://www.natura2000-isa.de/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten_FFH/FFH_Detail_209_n.pdf)

(*Ulmion minoris*)“ (Code: 91F0) in dem den Plangebiet nächstgelegenen Teil des Gebiets „Auenwälder bei Plötzkau“ mit einem Abstand von etwa 2,0 km vorkommt.

Von den genannten Lebensraumtypen ist der mit "*" markierte Typ „Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)“ (Code: 91E0*) ein prioritärer natürlicher Lebensraumtypen im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG.

Schwere und Dauer der Auswirkungen

Es sind Angaben zu machen über die Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplans auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ und gegebenenfalls auf prioritäre Biotop oder prioritäre Arten.

Einschätzung

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

Erheblich ist die Beeinträchtigung, wenn die Veränderungen oder Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen können, dass ein Gebiet seine Funktionen in Bezug auf ein oder mehrere Erhaltungsziele oder den Schutzzweck nur noch in deutlich eingeschränktem Umfang erfüllen kann. Es muss sich um Beeinträchtigungen handeln, die sich auf die zu schützenden Lebensraumtypen oder die zu schützenden Arten mehr als unerheblich und nicht nur vorübergehend auswirken können.

Grundwasserabsenkungen, Stoffeinträge, bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in Einzelfällen auch Lärm- und Lichteinwirkungen, Erschütterungen oder andere Auswirkungen – auch wenn sie von außen in das Gebiet hineinwirken – sowie Zerschneidungseffekte können beispielhaft zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Grundsätzlich kann nur bei den Einwirkungsbereichen der Schutzgüter „Luft“ und „Landschaft“ davon ausgegangen werden, dass sie überhaupt die „Auenwälder bei Plötzkau“ erreichen können. Aufgrund des Mindestabstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ vom Geltungsbereich von etwa 2,0 km und der Art der in der Aufstellung des Bebauungsplans festgesetzten Nutzungsarten sind Beeinträchtigungen auch für diese Einwirkungsbereiche nicht zu erwarten. Das Schutzgut „Landschaft“ umfasst vorwiegend den Aspekt des Landschaftsbildes. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die von außen in das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung hineinwirken, können jedoch – auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten – nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Lebensräume führen.

Bewertung

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Plan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt.

Die Beschreibungen der einzelnen Kriterien zeigen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans – gemessen an den Erhaltungszielen des Gebiets – voraussichtlich nicht geeignet ist, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ erheblich zu beeinträchtigen. Deshalb wird eingeschätzt, dass die Aufstellung des Bebauungsplans den Projektbegriff im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Es ist auch zu untersuchen, ob die Aufstellung des Bebauungsplans im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, die „Auenwälder bei Plötzkau“ erheblich zu beeinträchtigen. Es sind der Stadt Bernburg (Saale) jedoch keine anderen konkreten Projekte oder Pläne bekannt, die in zeitlichem Zusammenhang zu Beeinträchtigungen der „Auenwälder bei Plötzkau“ führen können.

Deshalb wird die Aufstellung des Bebauungsplans auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen nicht als geeignet angesehen, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ erheblich beeinträchtigen zu können.

9.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen der Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist zunächst zu prüfen, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt. Eingriffe sind gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Beurteilungsmaßstab sind die aufgrund der Festsetzungen der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst nur Flächen, die im bisherigen Außenbereich liegen. Das festgesetzte Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aufgrund von dessen Festsetzungen Veränderungen der Nutzung von Grundflächen im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Ermittlung des erforderlichen Umfangs zum Ausgleich

Beschreibung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen

Die Bewertung und die Bilanzierung der Eingriffe, die durch die Verwirklichung der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, erfolgt für den gesamten Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans. Für die Bewertung, Bilanzierung und die

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie der Ausgleichsmaßnahmen wird die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) angewendet. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für den Ausgleich erforderlichen durchzuführenden Maßnahmen dar.

Grundlage für die Einstufung der Biotoptypen in diesem Bewertungsmodell ist die „Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt“ des Landesamtes für Umweltschutz (Stand: 11.05.2010).

Grundlage des Bewertungsverfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen, diese erfolgt sowohl für die unmittelbar von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. In der Bewertungsliste des Modells wurde jedem Biotoptyp entsprechend seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit ein Biotopwert zugeordnet, der maximal 30 Wertstufen erreichen kann. Dabei entspricht der Wert „30“ dem höchsten naturschutzfachlichen Wert. Die Bezugseinheit ist jeweils 1 m².

Die Wertstufen der Biotoptypen werden mit den jeweils betroffenen Flächengrößen multipliziert. Aus dem Vergleich der so ermittelten dimensionslosen Indizes wird die eingriffsbedingte Differenz nach dem Eingriff ermittelt. Diese Differenz stellt gleichzeitig das Maß für den erforderlichen Ausgleichsumfang dar.

Für die Bewertung und Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen wurde die Ausgangssituation differenziert erfasst. Aus der Differenz zwischen der Ausgangssituation der Standorte der Ausgleichsmaßnahmen und der zu erwartenden naturschutzfachlichen Wertigkeit der Ausgleichsflächen nach erfolgter Durchführung der Maßnahmen ergibt sich die Veränderung der naturschutzfachlichen Werte der Flächen.

Der Ausgangszustand wird hierzu mit Hilfe der Biotopwerte des Bewertungsmodells, der Zustand nach dem Ausgleich anhand der Planwerte des Modells bewertet und diese jeweils mit den betroffenen Flächengrößen multipliziert.

Grundlage für die Bewertung und Bilanzierung des Ausgangszustands ist eine Anfang April 2022 durchgeführte Biotop- und Nutzungstypenkartierung. Die Bewertung des Biotop- sowie Planwerts erfolgt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gemeinsam.

Die überwiegenden Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden dem Biotoptyp „Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden“ (Code: AIB) zugeordnet. Die sich im Südosten des Geltungsbereich befindenden Grünflächen werden als „Grünanlage, nicht parkartig“ (Code: PYY) erfasst. Die bauliche Anlage auf Flurstück 28/2 der Flur 17 ist ruinös und wird dem Biotoptyp „Sonstige Bebauung“ (Code: BIY) zugeordnet. Die nicht überbauten Flächen dieses Flurstückes werden ebenfalls als „Grünanlage, nicht parkartig“ (Code: PYY) bewertet. Der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindende asphaltierte Abschnitt der Olga-Benario-Straße inklusive des Geh- und Radwegs wird als „Straße (versiegelt)“ (Code: VSB) aufgenommen.

men. Das östlich des Fahrbahnrandes angrenzende Straßenbegleitgrün wird als „Scherrasen“ (Code: GSB) aufgenommen.

Am östlichen Rand des Bebauungsplans parallel zu der westlichen Grenze des Flurstückes 1/1 der Flur 18 wird eine lückenhafte Strauch-Baumhecke aufgenommen. Diese besteht aus der Gemeinen Esche (*Fraxinus excelsior*), Schlehen (*Prunus spinosa*) und Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und aus Rosengewächsen. Weiter nördlich angrenzend an das Flurstück 1/51 der Flur 18 befindet sich eine weitere „Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Gehölzen“ (Code: HHB). Diese besteht überwiegend aus Gewöhnlichem Liguster (*Ligustrum vulgare*). Vereinzelt kommen Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Rosengewächse vor. Diese beiden „Strauch-Baumhecken aus überwiegend heimischen Gehölzen“ (Code: HHB) werden mit einem Alter von sechs bis acht Jahren aufgenommen.

Entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 1/51 angrenzend an Flurstück 1/23 der Flur 18 innerhalb der Gemarkung Bernburg befindet sich ebenfalls eine Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Gehölzen“ (Code: HHB). Diese besteht aus Weißdorn (*Crataegus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Walnuss (*Juglans regia*) und Weichselkirsche (*Prunus mahaleb*). Bei der Bewertung wurde berücksichtigt, dass die Gehölze ein Alter von drei bis fünf Jahren aufweisen.

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgender Biotopwert:

Biototyp	Code	Biotopwert je m ²	Flächengröße in m ²	Biotopwert
Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden (Teilbereiche Flurstück 1/48 und 1/52, Flurstück 1062 Flur 18)	AIB	5	100.651	503.255
Sonstige Grünanlage, nicht parkartig (im östlichen Bereich des Plangebietes)	PYY	10	7.345	73.450
Sonstige Bebauung (Flurstück 28/2 Flur 17)	BIY	0	285	0
Straße (versiegelt) (Teilbereich Flurstück 3 Flur 18)	VSB	0	2.591	0
Scherrasen (westlicher Randstreifen Teilbereich Flurstück 1/48 Flur 18)	GSB	7	184	1.288
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Gehölzen (im östlichen Bereich des Plangebietes, entlang Flurstücke 1/1 Flur 18)	HHB	19	345	6.555
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Gehölzen (im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, entlang Flurstücke 1/51 Flur 18)	HHB	18	17	306
Summe = Biotopwert	-	-	111.418	584.854

Tabelle 5: Ermittlung Eingriffsflächenwert im Geltungsbereich

Der Biotopwert innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 584.854.

Entlang der östlichen Seite der Olga-Benario-Straße verläuft eine straßenbegleitende Baumreihe. 17 Bäume der Baumreihe befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Diese werden von Norden nach Südwesten als Baum 1 bis 17 erfasst. Bei Baum 2, 4 und 13 handelt es sich um Berg Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), bei Baum 5, 6, 7 und 14 um die Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), bei Baum 1, 3, 8 und 10 um Eschenahorn (*Acer negundo*), bei Baum 9, 15, 16 und 17 um Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und bei Baum 11 und 12 um die Hänge-Birke (*Betula pendula*). Die Baumreihe wird als „Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen“ (Code: HRB) aufgenommen. Bei der Bewertung wurde berücksichtigt, dass die Bäume mit Ausnahmen von Baum 7 ein Alter von über 20 Jahren aufweisen. Baum 7 weist ein Alter von 9 bis 20 Jahren auf.

Des Weiteren werden zwei Gehölze aufgenommen. Parallel zu der westlichen Grenze des Flurstückes 1/1 der Flur 18 der Gemarkung Bernburg zwischen den Abschnitten der Strauch-Baumhecken wächst ein freistehender Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) sowie eine freistehende Kirsche (*Prunus spec.*). Der Strauch (Einzelstrauch 1) wird als „Sonstiger Einzelstrauch“ (Code: HEY) und der Baum (Einzelbaum 1) als „Sonstiger Einzelbaum“ (Code: HEX) aufgenommen. Außerdem werden zwei Baumgruppen rückläufig der Häuser mit der Hausnummer 10, 11 und 12 der Straße „Fourmies“ aufgenommen. Dabei handelt es sich zum einen um eine Baumgruppe (Baumgruppe 1) bestehend aus Süßkirschen (*Prunus avium*) und zum anderen um eine Baumgruppe (Baumgruppe 2) bestehend aus Weiß-Tannen (*Abies alba*). Die Baumgruppen wurden als „Baumgruppen/-bestand aus überwiegend heimischen Gehölzen“ (Code: HEC). Bei der Bewertung wurde berücksichtigt, dass der Baum ein Alter von vier bis acht Jahren aufweist, der Strauch ein Alter von sechs bis acht Jahren und die Baumgruppen ein Alter von vier bis acht Jahren.

Gehölz	Code	Biotopwert je m ²	Altersstufung	Biotopwert je m ² nach Altersstufung	Kronendurchmesser in m	Kronenfläche in m ²	Biotopwert im Bereich des Eingriffs
Baum 1	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	6	28	448
Baum 2	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	5	20	320
Baum 3	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	4	13	208
Baum 4	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	6	28	448
Baum 5	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	5	20	320
Baum 6	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	6	28	448
Baum 7	HRB	16	über 20 Jahre alt	14	3	7	98
Baum 8	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	5	20	320
Baum 9	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	6	28	448
Baum 10	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	6	28	448
Baum 11	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	4	13	208
Baum 12	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	4	13	208
Baum 13	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	4	13	208
Baum 14	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	6	28	448
Baum 15	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	6	28	448
Baum 16	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	6	28	448

Tabelle 6: Biotopwert Gehölze im Geltungsbereich

Gehölz	Code	Biotopwert je m ²	Altersstufung	Biotopwert je m ² nach Altersstufung	Kronendurchmesser in m	Kronenfläche in m ²	Biotopwert im Bereich des Eingriffs
Baum 17	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	6	28	448
Einzelbaum 1	HEX	12	vier bis acht Jahre alt	8	4	13	104
Einzelstrauch 1	HEY	9	sechs bis acht Jahre alt	8	4	13	104
Baumgruppe 1	HEC	20	vier bis acht Jahre alt	16	6	28	448
Baumgruppe 2	HEC	20	vier bis acht Jahre alt	16	4	13	208
Summe	-	-	-	-	-	338	6.786

Tabelle 6: Biotopwert Gehölze im Geltungsbereich (Forts.)

Für die Ausgangssituation im gesamten Geltungsbereich inklusive der Gehölze ergibt sich ein Biotopwert von 591.640.

Zu erwartender Zustand von Natur und Landschaft

Die Berechnung des Planwertes beruht in den festgesetzten Baugebieten auf den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ).

Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 bis WA 3 weder ausgeschlossen noch eingeschränkt. Deshalb wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 bis WA 3 mit einer jeweiligen Grundflächenzahl von 0,4 von einem versiegelbaren Grundstücksflächenanteil von 60% ausgegangen.

Der entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahlen überbaubaren Flächenanteile der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden dem Biotoptyp „Einzelhausgebiet“ (Code: BSE) zugerechnet. Auf Grund der festgesetzten abweichenden Bauweise, die Gebäude von mehr als 50 m Länge im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 zulässt, werden entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl die überbaubaren Flächenanteile des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 als „Reihenhausgebiet“ (Code: BSF) bewertet. Die nicht überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 bis WA 3 werden dem Biotoptyp „Vor- und Hausgarten“ (Code: PYF) zugeordnet. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt weist für den Biotoptypen „Vor- und Hausgarten“ (Code: PYF) weder einen Biotop noch einen Planwert aus. Der Biotoptyp „Vor- und Hausgarten“ (Code: PYF) hat eine ähnliche Ausprägung wie der Biotoptyp „Sonstige Grünanlagen, nicht parkartig“ (Code: PYY). Daher wird für den Biotoptyp „Vor- und Hausgarten“ (Code: PYF) der Planwert von dem Biotoptypen „Grünanlagen, nicht parkartig“ (Code: PYY) angenommen.

Es werden Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ festgesetzt. Diese werden als „Unbefestigter Platz“ (Code: VPX) bewertet. Die im Bebauungsplan als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ festgelegten Flächen werden dem Biotoptyp „Sonstige Grünanlagen, nicht parkartig“

(Code: PYY) zugeordnet und entsprechend ihrem Biotopwert bewertet. Die im Bebauungsplan als öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ werden als „Sonstige Parkanlage“ (Code: PYC) aufgenommen und die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ werden ebenfalls als „Sonstige Grünanlagen, nicht parkartig“ (Code: PYY) bewertet.

Die festgesetzte öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ werden dem Biotoptyp „Straße (versiegelt)“ (Code: VSB) zugeordnet. Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ werden dem Biotoptyp „Geh- und Radweg (ausgebaut)“ (Code: VWD) zugeordnet. Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ werden dem Biotoptyp „Parkplatz/ Rastplatz“ (Code: VPB) zugerechnet. Die für Versorgungsanlagen festgesetzten Flächen werden als „Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage“ (Code: BEY) bewertet. Für die „Strauch-Baumhecken aus überwiegend heimischen Arten“ (Code: HHB) werden keine Erhaltungsgebote festgesetzt, daher werden sie im zu erwartenden Zustand nicht bewertet.

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgender Planwert:

Biotoptyp	Code	Planwert je m ²	Flächengröße in m ²	Planwert
Einzelhausgebiet (60% der Wohngebiete WA 1 und WA 2)	BSE	0	38.362	0
Reihenhausgebiet (60% des Wohngebiets WA 3)	BSF	0	6.632	0
Vor- und Hausgarten (40% der Wohngebiete WA 1 bis WA 3)	PYF	7	29.996	209.972
Unbefestigter Platz (Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“)	VPX	2	3.703	7.406
Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmungen „Fernwärme“ und „Elektrizität“)	BEY	0	36	0
Sonstige Grünanlage, nicht parkartig (private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“)	PYY	10	6.982	69.820
Sonstige Grünanlage, nicht parkartig (öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“)	PYY	7	6.021	42.147
Sonstige Parkanlage (öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage“)	PYC	10	6.266	62.660
Verkehrsflächen (öffentliche Straßenverkehrsflächen [Teilabschnitt Olga-Benario-Straße]; Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“)	VSB	0	12.068	0
Verkehrsflächen (Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“)	VPB	0	513	0

Tabelle 7: Ermittlung Planwert im Geltungsbereich

Biototyp	Code	Planwert je m ²	Flächengröße in m ²	Planwert
Verkehrsflächen (Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“)	VWD	0	839	0
Summe = Planwert	-	-	111.418	392.005

Tabelle 7: Ermittlung Planwert im Geltungsbereich (Forts.)

Für den Planwert innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich ein Planwert von 392.005.

Im Bauungsplan werden ausschließlich sechs Bäume innerhalb der straßenbegleitenden Baumreihe der Olga-Benario-Straße mit einem Erhaltungsgebot versehen. Dabei handelt es sich um Baum 1, 9, 10, 11, 12 und 17. Stadteinwärts befinden sich weitere straßenbegleitende Bäume, sodass Baum 1 weiterhin Bestandteil einer Baumreihe ist und somit weiterhin nach seinem Biotopwert bewertet wird. Die Bäume 9, 10, 11 und 12 bilden eine eigenständige Baumreihe und werden daher ebenfalls nach ihrem Biotopwert bewertet. Südlich anschließend an Baum 17 befinden sich in der Baumreihe überwiegend Robinien (*Robinia pseudoacacia*), daher wird Baum 17 als „Baumreihe aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen“ (Code: HRC) bewertet. Da es sich um einen Bestandsbaum handelt, wird der Biotopwert für „Baumreihe aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen“ (Code: HRC) verwendet.

Gehölz	Code	Planwert je m ²	Altersstufung	Planwert je m ² nach Altersstufung	Kronen- durchmesser in m	Kronen- fläche in m ²	Planwert im Bereich des Eingriffs
Baum 1	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	6	28	448
Baum 9	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	6	28	448
Baum 10	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	6	28	448
Baum 11	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	4	13	208
Baum 12	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	4	13	208
Baum 17	HRC	10	über 20 Jahre alt	10	6	28	280
Summe	-	-	-	-	-	138	2.040

Tabelle 8: Planwert Gehölze im Geltungsbereich

Nach der Umsetzung des Bebauungsplans ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans inklusive der mit einem Erhaltungsgebot versehenen Bäume ein Planwert von 394.045.

Bilanzierung

Die Bilanzierung der durch die Verwirklichung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die Bildung der Differenz zwischen Biotopwert und Planwert.

Biotopwert	591.640
- Planwert	<u>394.045</u>
= Differenz	197.595

Der Planwert ist kleiner als der Biotopwert. Somit verbleiben in der Summe der Grundbewertung Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

Ausgleich

Nach der Bilanzierung verbleiben Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Als Ausgleichsmaßnahme werden Gehölzanzpflanzungen westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans geplant. Dabei handelt es sich um Teilflächen des Flurstückes 1003 der Flur 15. Innerhalb des Flurstückes verlaufen ein Regenwasserkanal des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethe“ und eine Gashochdruckleitung. Die Anpflanzungen sollen in Form von Pflanzstreifen südlich der Gashochdruckleitung durch einheimische Gehölze erfolgen. Konkrete Planungen sind aktuell noch nicht bekannt.

Durchführung und Sicherung des Ausgleichs

Der Ausgleich soll durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Bernburg (Saale) und dem Salzlandkreis als unterer Naturschutzbehörde gesichert werden. Der Vertrag soll rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abgeschlossen werden.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Verwirklichung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Zur Bildung von Flurstücken für die Planstraßen und übrigen Verkehrsflächen, die Baugrundstücke, die öffentlichen Grünflächen, die Fläche für das Kiezzentrum sowie für die Flächen für Versorgungsanlagen ist ggf. die Teilung von Flurstücken erforderlich.

Entschädigungen

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

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Olga-Benario-Straße, von der aus drei zu errichtende Straßen das Wohngebiet verkehrlich erschließen. Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung weiterer Straßen erforderlich.

Eine Verlegung von zusätzlichen Versorgungsleitungen und von Abwasserkanälen ist zur Erschließung des Plangebiets erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der durch die Verwirklichung des Bebauungsplans zu erwartenden voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, deren Durchführung durch vertragliche Vereinbarungen gesichert werden soll. Hierfür ist ein Abschluss des Vertrags rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erforderlich.

Möglich ist die Durchführung des Ausgleichs durch Anpflanzungen längs des von der Olga-Benario-Straße aus in Richtung Saale neu zu errichtenden Regenwasserkanals (außerhalb des Schutzstreifens des Kanals).

11. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht (Kapitel 7) ermittelt, beschrieben und bewertet. Für die Belange des Artenschutzes wurde ein Artenschutzfachbeitrag beauftragt. Die Erfassungen von Arten (insbesondere Feldhamster und Feldlerche) wird noch bis Ende Mai andauern, die Fertigstellung des Artenschutzfachbeitrags wird für Sommer 2022 erwartet.

Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Gesamtstadt sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben. Vielmehr handelt es sich um ein Gebiet, das bereits in dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna (GFNP) aus dem Jahr 2007 als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen deshalb der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Verkehr

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist auf der Olga-Benario-Straße zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die Bewohner und Besucher des künftigen Wohngebietes zu erwarten. Nach der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan werden an keinem der künftigen Wohnhäuser an der Olga-Benario-Straße die Immissionsgrenzwerte (IGW) der TA Lärm überschritten. Deshalb dürfte an bestehenden Wohngebäuden an der Olga-Benario-Straße auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung führen.

Wirtschaft

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen für die Errichtung von Wohngebäuden und für deren Erschließung. Somit wird die Wirtschaftskraft der Stadt Bernburg (Saale) gestärkt und die Erhaltung von Arbeitsplätzen, insbesondere in der Bauwirtschaft, unterstützt.

Städtischer Haushalt

Der Stadt Bernburg (Saale) entstehen durch die Aufstellung und durch die Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich in geringem Umfang Kosten. Die Anlage des Gehwegs von dem künftigen Wohngebiet zur Glück-Auf-Siedlung erfordert Grunderwerb und es entstehen Baukosten. Die Durchführung und Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen soll auf Kosten des Investors erfolgen.

12. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet WA	7,4990	67,3
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“	0,3703	3,3
öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,2591	2,3
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	0,9477	8,5
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“	0,0839	0,8
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	0,0513	0,5
Fläche für Versorgungsanlagen	0,0036	0
Private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“	0,6982	6,3
öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage“	0,6266	5,6
öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“	0,6021	5,4
Gesamt	11,1418	100,0

Tabelle 9: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

DIETE, Schallschutzbüro Ulrich Diete (2022):

Schallimmissionsprognose B-Plan 103 Wohngebiet „Bornsche Mark“ in 06406 Bernburg. Bitterfeld-Wolfen.

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (2014):

DIN 18040 "Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen", Teil 3 "Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum". Berlin.

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (2016):

DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 „Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“. Berlin.

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

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

FGSV, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (1992):

Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90). Ausgabe 1990, berichtigte Fassung 1992. Köln.

FGSV, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (2012):

Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Ausgabe 2006, korrigierter Nachdruck Mai 2012. Köln.

FLL, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (2018):

Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen. Bonn.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2021):

Immissionsschutzbericht 2020. Halle.

Ausgewählte Rechtsvorschriften

Europäische Union

Durchführungsbeschluss 2022/231/EU der Kommission vom 16.02.2022 gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer fünfzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABl. EG Nr. L 39 S. 14)

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 2013/17/EU vom 13.05.2013 (ABl. EG Nr. L 158 S. 193)

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), Korrektur vom 07.07.2017

Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)

Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 02.08.2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert durch Artikel 112 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100)

Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203)

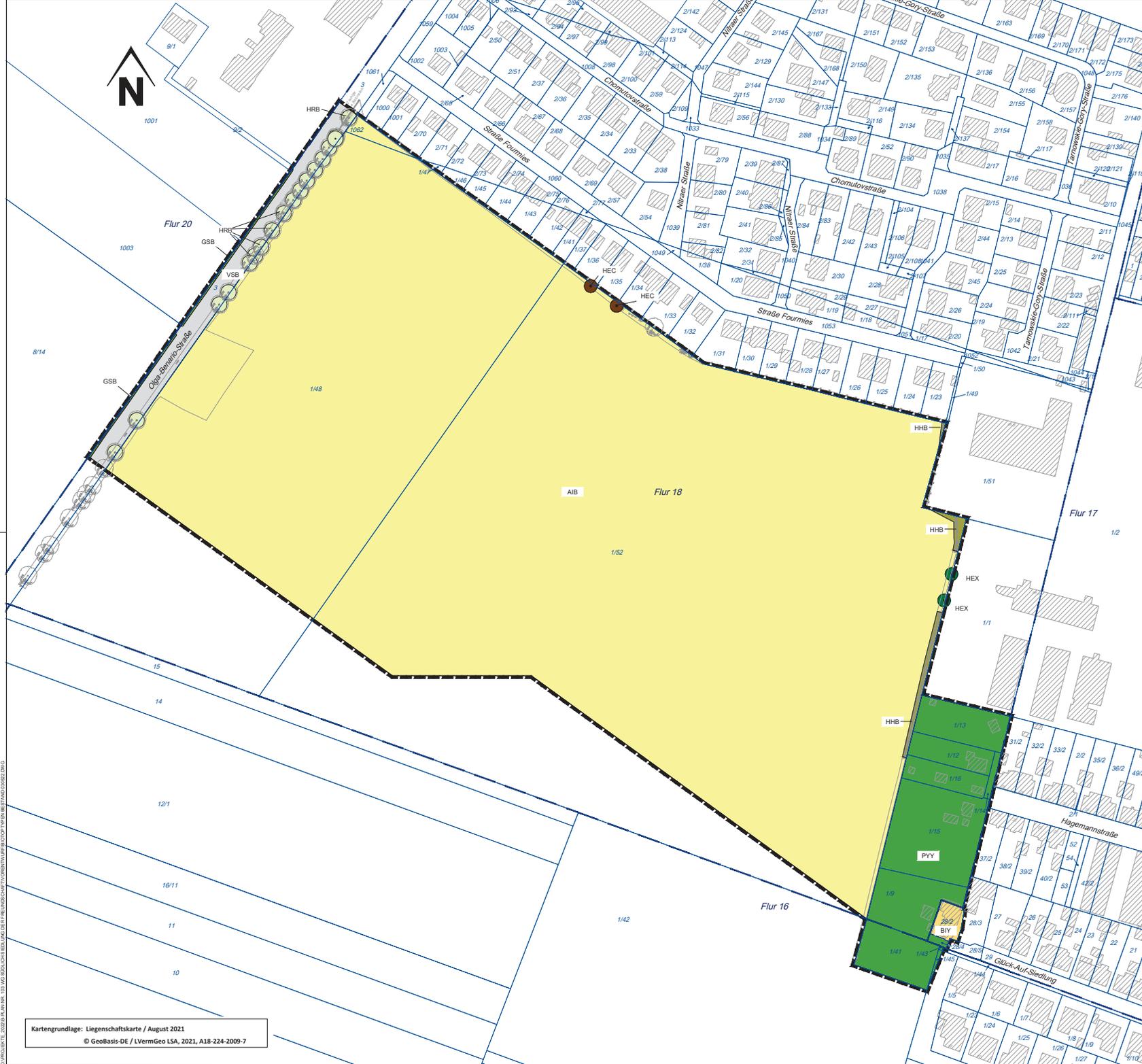
Landesverordnung zur Unterschutzstellung der NATURA 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA) vom 20.12.2018 (Amtsblatt Landesverwaltungsamt vom 20.12.2018)

Nachbarschaftsgesetz (NbG) vom 13.11.1997 (GVBl. LSA S. 958), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18.05.2010 (GVBl. LSA S. 340, 341)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Beschluss vom 07.10.2005. Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Köthen.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. 2. Entwurf. Beschlüssen zur öffentlichen Auslegung durch Beschluss der Regionalversammlung am 29.09.2020. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

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



Zeichenerklärung

- AIB - Intensiv genutzter Acker auf Löss-, Lehm- oder Tonböden
- GSB - Scherrasen
- VSB - Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt)
- PYY - Sonstige Grünanlage, nicht parkartig
- HHB - Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten
- HRB - Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen
- HEC - Baumgruppe/-bestand aus überwiegend einheimischen Arten
- HEX - Sonstiger Einzelbaum
- Grenze des Plangebietes

Bestand

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 15 Flurstücknummer
- Gebäudebestand mit Hausnummer
- Baum, Strauch
- Höhenangabe in m ü. NHN
- Zaun
- Befestigungswechsel
- Hecke

baumeister

ingenieurbüro gmbh bernburg
planung und beratung

steinstraße 31
04406 Bernburg (Saale)
fon 03471 - 313 554
fax 03471 - 313 585
info@baumeister-bernburg.de
www.baumeister-bernburg.de

Projekt: Bebauungsplan Nr. 103 Kennwort: „Wohngebiet südlich Siedlung der Freundschaft mit örtlichen Bauvorschriften“	Projekt-Nr.: 96 195 06,21
Bauherr: Stadt Bernburg (Saale)	Bearbeitet/Datum: 03.05.2022 Gezeichnet/Datum: 03.05.2022
Planungsteil: Lageplan Biotypen Bestand	Maßstab: 1 : 1.000

Planungsfond: LANDSCHAFTSPFLERISCHER FACHBEITRAG	Plan Nr.: 1.1 Anlage:
--	--------------------------

© PROJEKT: 2022/BAU-NR. 103 MAS-BÜRO/GEOLAND-DE/RECHENSCHEIT/ORDNUNGSPLAN/PROJEKT/VERS/BEF/STAND/05/2022 DWG

