

# Stadt Bernburg (Saale)

**Bebauungsplan Nr. 91**

**Kennwort:**

**„Sondergebiet für einen Lehr- und Demonstrationsweinberg  
an der Magdeburger Straße und der Straße  
Weinberg“**

## **BEGRÜNDUNG**

**2. Entwurf**

Stand: 23.08.2018

**PLANVERFASSER:**

**STADT BERNBURG (SAALE)**

**Planungsamt**

Schlossgartenstr. 16

06406 Bernburg (Saale)

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

Tel.: 03471 659-626

Fax: 03471 659-300

**BERNBURG**



STADT

PLANUNG

SALESTADT IN ANHALT

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Planungsanlass</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Planungsvorgaben</b> .....	<b>2</b>
<b>4. Planziele</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Planinhalte und Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.2 Überbaubare Grundstücksflächen .....	8
5.3 Flächen für Nebenanlagen .....	8
5.4 Verkehrserschließung .....	8
5.5 Versorgungsanlagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung .....	9
5.6 Grünordnung.....	10
5.7 Immissionsschutz .....	10
<b>6. Hinweise / Kennzeichnungen</b> .....	<b>11</b>
6.1 Altlasten .....	11
6.2 Kampfmittel .....	12
6.3 Bau- und Kunstdenkmalspflege.....	12
<b>7. Umweltbericht</b> .....	<b>13</b>
7.1 Einleitung .....	13
7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	13
7.1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	13
7.1.3 Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen .....	15
7.1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	15
7.1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen.....	16
7.1.6 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	16
7.1.7 Auswirkungen auf das Klima .....	16
7.1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	16
7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	16
7.2.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung .....	16
7.2.2 Schutzgut Fläche.....	17
7.2.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....	17
7.2.4 Schutzgut Boden.....	18
7.2.5 Schutzgut Wasser .....	19
7.2.6 Schutzgut Klima / Luft .....	19
7.2.7 Schutzgut Landschaftsbild.....	19
7.2.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	20
7.2.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	21
7.2.10 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen .....	21
7.2.11 Gesamtbewertung.....	22
7.3 Verträglichkeit mit der FFH-Richtlinie.....	22
7.4 Besonderer Artenschutz .....	22
7.5 Ermittlung des Kompensationsbedarfes für unvermeidbare Beeinträchtigungen („Eingriffs-Ausgleichsbilanz“).....	23
7.6 Prüfung von Planungsalternativen.....	26
7.7 Hinweise auf Schwierigkeiten .....	26
7.8 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen.....	26

7.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	26
7.10 Referenzliste der Quellen .....	27
<b>8. Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>27</b>
8.1 Bodenordnung .....	27
8.2 Erschließung.....	28
8.3 Entschädigungen.....	28
8.4 Ausgleichsmaßnahmen.....	28
<b>9. Wesentliche Auswirkungen .....</b>	<b>28</b>
<b>10. Flächenbilanz .....</b>	<b>29</b>
<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>30</b>

Anlage 1: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Vorhaben „Anlage eines Demonstrations- und Lehrweinberges im Stadtteil Waldau der Stadt Bernburg (Saale)“

## 1. Planungsanlass

Aus der Geschichte des Weinbaus heraus bietet sich mit der Anlage eines Weinberges in der Region Bernburg die Chance, dieses Kulturlandschaftselement neu zu entdecken und als Inspirationsquelle für wirtschaftliche und gesellschaftliche Aktivitäten zu nutzen.

Die Hochschule Anhalt möchte gemeinsam mit der Stadt Bernburg (Saale) einen Lehr- und Demonstrationsweinberg in unmittelbarer Nachbarschaft zu historischen Weinbergarealen etablieren. Dieser soll sowohl historische und traditionelle als auch zeitgemäße und zukunftsweisende Elemente rund um das Thema Wein enthalten.

Grundsätzlich sind Weinbaubetriebe gleichzeitig Landwirtschaftsbetriebe und bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen im planungsrechtlichen Außenbereich privilegierte Vorhaben nach § 35 (1) Baugesetzbuch (BauGB). Eine Privilegierung liegt vor, wenn es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des BauGB handelt, der ein mit einem Mindestmaß an Umfang (Fläche, Ertrag) betriebenes, auf Dauer (für mehr als eine Generation) gedachtes und wirtschaftlich lebensfähiges Unternehmen (keine Verluste auf Dauer) darstellt.

Der geplante Lehr- und Demonstrationsweinberg erfüllt nicht die Voraussetzungen für eine Privilegierung nach § 35 (1) BauGB. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen erfordert eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan).

Mit der Planung sollen die planerischen Voraussetzungen zur Nutzung von bisher im Außenbereich gelegenen Flächen als Weinbergareal vorbereitet und so langfristig die Attraktivität der Stadt Bernburg (Saale) in Bezug auf Tourismus, Freizeit und Erholung erhöht werden.

Der Bebauungsplan Nr. 91, Kennwort: „Sondergebiet für einen Lehr- und Demonstrationsweinberg an der Magdeburger Straße und der Straße Weinberg“ enthält Festsetzungen, die nicht den ursprünglichen Darstellungen des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna (GFNP) entsprachen und damit das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB verletzen. Gemäß Entwicklungsgebot ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob die beabsichtigten Bebauungsplanungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden können. Entspricht der Bebauungsplan inhaltlich nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des Entwicklungsgebotes, so muss dieser gleichzeitig geändert werden. Dies erfolgte mit der 5. Änderung des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna. Die Genehmigung der 5. Änderung des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung des Salzlandkreises vom 13.03.2018 erteilt.

Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB werden Verfahren nach diesem Gesetz, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Mit der Städtebaunovelle 2017 wurde der neue § 245c eingefügt, der die Überleitungsvorschriften neu definiert. Es können nur noch Bebauungspläne nach den alten Regelungen des BauGB abgeschlossen werden, die förmlich vor dem 13.05.2017 eingeleitet worden sind und wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.03.2017 gefasst, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB jedoch erst am 17.01.2018 eingeleitet. Der Abschluss des Verfahrens nach altem Recht ist deshalb nicht möglich. Ein 2. Entwurf wird nun erarbeitet und eine weitere Behörden- und Trägerbeteiligung sowie eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 28.848 m<sup>2</sup> befindet sich im Norden der Stadt Bernburg (Saale) und wird im Westen durch die Magdeburger Straße begrenzt. Im Süden bilden die Grünfläche der Kirche St. Stephani sowie die Bahntrasse die Grenze. Die nördlichen Grenzen der Flurstücke 2/2; 1000; 5/4 und 5/5 der Flur 59 begrenzen gleichzeitig das Plangebiet im Norden.

Im Geltungsbereich befinden sich mithin die Flurstücke 2/1; 2/2; 3; 4; 5/4; 5/5 und 1000 der Flur 59 sowie das Flurstück 54 der Flur 60 der Gemarkung Bernburg.

Der Geltungsbereich wird geprägt durch den noch teilweise genutzten Garagenkomplex und das nördlich gelegene Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten. Im östlichen Bereich wurden bereits vorbereitende Arbeiten für die Anlage des Weinberges vorgenommen.

Außerhalb des Geltungsbereiches liegt im Südwesten das Gelände der Kirche St. Stephani, einer klassischen Saalkirche der Romanik mit parkähnlich gestaltetem Umfeld.

Nördlich grenzen eine Brachfläche sowie Landwirtschaftsflächen an den Geltungsbereich, die ihrerseits im Norden durch die Bundesstraße B6n begrenzt werden.



Abb. 1: Geltungsbereich

Kartengrundlage: Geobasisdaten /Juli 2016,  
© GeoBasis DE/VermGeo LSA,  
2016 A18-224-2009-7

Das Gelände besitzt ein starkes Gefälle nach Süden, so dass die Straße Weinberg an der Magdeburger Straße auf einer Höhe von 81 m NHN und am Bahnübergang bei 73 m NHN liegt. Der höchste Punkt im Geltungsbereich liegt auf der Brachfläche im Nordwesten bei etwa 88 m NHN. Die östliche Teilfläche besitzt ein leichteres Gefälle, hier bewegen sich die Höhe zwischen 78 und 83 m NHN.

## 3. Planungsvorgaben

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

### Landesentwicklungsplan

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

Nach Grundsatz 134 soll der Tourismus als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden. Dieses soll zur Stärkung der Wirtschaft Sachsen-Anhalts und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen. Die Entwicklung des Tourismus soll umwelt- und sozialverträglich und unter Beachtung der Anforderungen der Barrierefreiheit erfolgen. Gemäß Grundsatz 135 soll der Bekanntheitsgrad der in Sachsen-Anhalt entwickelten Tourismusmarken gestärkt werden.

Als ein Kernland deutscher Geschichte mit Bau- und Bodendenkmälern von herausragender deutscher und europäischer Bedeutung steht in Sachsen-Anhalt der Kulturtourismus im Vordergrund und soll durch geeignete Maßnahmen gestärkt werden (Grundsatz 136).

Die südlich des Geltungsbereiches angrenzende Kirche St. Stephani ist Bestandteil der „Straße der Romanik“. Die „Straße der Romanik“, eine Tourismusmarke und kulturtouristisches Landesprojekt, präsentiert mit 80 Objekten in 65 Orten eine Entdeckungsreise ins Mittelalter.

### **Regionaler Entwicklungsplan**

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

Gemäß § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, zu der die Stadt Bernburg (Saale) zum damaligen Zeitpunkt gehörte, ist am 24.12.2006 in Kraft getreten.

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, benennt die Stadt Bernburg (Saale) als regional bedeutsamen Standort für Kultur- und Denkmalpflege (Pkt. 5.4.8.2 G). Außerdem ist sie als Hochschulstandort ein regional bedeutsamer Standort für soziale und Bildungsinfrastruktur (Pkt. 5.4.7.2 Z).

Die Stadt Bernburg (Saale) liegt seit der Kreisgebietsreform im Jahr 2007 als Gemeinde im Salzlandkreis innerhalb der Planungsregion Magdeburg. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 26.03.2010 bekannt gegeben, den regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg neu aufzustellen. Mit Beschluss der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg am 02.06.2016 wurde der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg zur Öffentlichen Auslegung vom 11.07. bis 11.10.2016 bestimmt. Gemäß Ziel 160 werden regional bedeutsame Standorte für Kultur- und Denkmalpflege zur Sicherung und Erhaltung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern festgelegt. Dabei handelt es sich vorrangig um kulturhistorische und denkmalgeschützte Baudenkmäler (z. B. Burgen und Schlösser, religiöse Bauwerke) von herausragender Bedeutung. Sie sind als prägende Elemente der Kulturlandschaft möglichst zu erhalten und vor einer Überformung zu schützen. Neben anderen Tourismusmarken gehören auch die bereits im LEP 2010 festgelegten Standorte der „Straße der Romanik“ dazu.

Die Inhalte des Bebauungsplanes sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

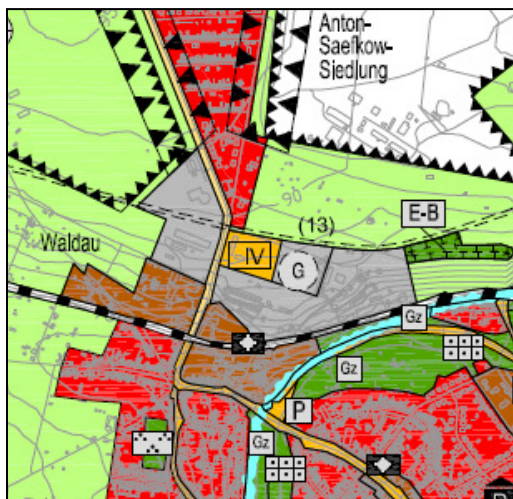
### **Flächennutzungsplan**

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna wurde am 23.08.2007 ausgearbeitet und stellte den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar (s. Abb. 2).

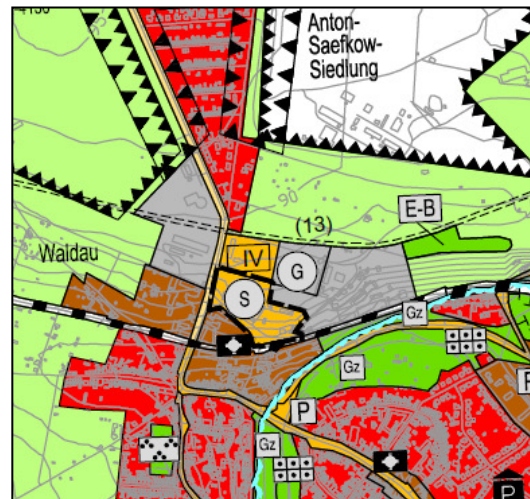
Die gewerbliche Baufläche wurde bis zu den südlich angrenzenden Bahngleisen dargestellt, ausgenommen die romanische Kirche mit einer Darstellung als gemischte Baufläche. Westlich grenzt die Magdeburger Straße an, während im Norden neben gewerblichen Bauflächen die Sonderbaufläche IV mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ angrenzt.

Die Darstellung der 5. Änderung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO ist eine Erweiterung der nördlich angrenzenden Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hochschule“. Die Flächengröße der dargestellten Gewerblichen Baufläche wird dabei verringert.

Abb. 2: Auszug aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg vor der 5. Änderung



mit der 5. Änderung



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

### Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Der aktuelle Landschaftsplan für die Gemarkung Bernburg vom Oktober 2004 (mit Änderungen bis 2007) ordnet den Geltungsbereich dem Entwicklungsbereich „Stadtteil Waldau“ zu.

Als allgemeines Entwicklungsziel steht die Verbesserung der Aufenthaltsqualität in Waldau durch bauliche (Renovierung) und grünordnerische Maßnahmen im Vordergrund. Bestehende Grünstrukturen sind zu erhalten.

Erhaltenswerter Platz mit altem Baumbestand ist der Kirchplatz an der alten Waldauer Kirche St. Stephani. Aufgrund der historischen Bedeutung der im romanischen Stil erbauten Stephani Kirche sollte dieser Bereich sowohl für den Besucher als auch den Bewohner noch deutlicher hervorgehoben werden. Dazu sind geeignete Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen vorzusehen. Weitere Maßnahmen und Ziele mit Relevanz für den Geltungsbereich sind im Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) nicht enthalten.

### Flurbereinigung

Der Geltungsbereich liegt größtenteils innerhalb des Flurbereinigungsgebietes OU Bernburg B6n Verf.-Nr.: 611-17 BB 2046. Anlass des Flurbereinigungsverfahrens war der Neubau der Bundesstraße B6n, hier die Ortsumgehung Bernburg.

Von geplanten Maßnahmen des Flurbereinigungsverfahrens ist der Geltungsbereich nicht betroffen.



## 4. Planziele

Ziel des Vorhabens ist die integrierte Entwicklung und das Erlebarmachen der vielfältigen Nutzungsoptionen zum Thema Wein, um in diesem Kontext regionale Impulse für weitere nachhaltige ökologische, gesellschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche (auch touristische) Aktivitäten zu generieren.

Das geplante Weinbergareal soll neben dem Wirtschaftsgebäude (Weinberggaragen) auch eine relativ große Sitzfläche sowie eine Aussichtsplattform beinhalten (s. Abb. 3 und 4). Geplant sind außer der Anlage des Weinberges mit gastronomischer Bewirtschaftung (Straußenwirtschaft) auch verschiedene Bildungsangebote (Seminare, Workshops) zum Thema Wein.



Abb. 3:  
Visualisierung des Zentrums des Weinbergareals (Hochschule Anhalt, 2016)

Beabsichtigt sind die Anlage von 2000 - 2500 m<sup>2</sup> kleinteiliger extensiver Weinbauflächen, Gehwegen zur fußläufigen Erschließung des Areals unter Berücksichtigung der örtlicher Sichtbeziehungen, eines repräsentativen Eingangsbereiches sowie eine Aussichtsplattform als zusätzlicher Anziehungspunkt auf dem Weinberg (s. Abb. 4). Die Aussichtsplattform wird eine ebenerdige Terrasse mit einer Größe von etwa 10 x 10 m. Diese wird voraussichtlich im Osten des Weinberges, auf dem höchstgelegenen Punkt des Geländes als Stadtbalkon mit einzigartigem Blick über die Stadt angelegt.

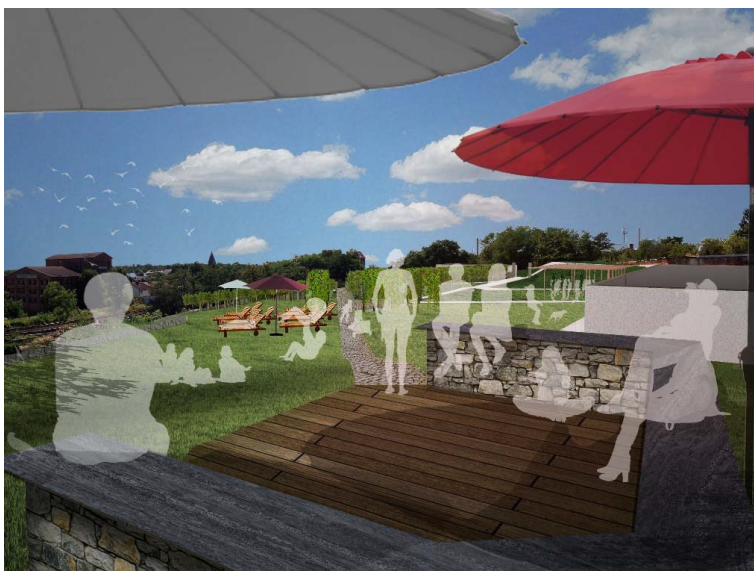


Abb. 4:  
Visualisierung des Blickes von der Aussichtsplattform in Richtung Südwesten auf die Stadt Bernburg (Hochschule Anhalt, 2016)



Erforderlich ist die Anlage eines Wirtschaftsweges zur Erschließung des Areals für Fahrzeuge und Geräte zur Bewirtschaftung des Weinbergs. Die Einfriedung des Areals erfolgt mit historischen Bruchsteinmauern, die zu diesem Zweck repariert und ergänzt werden.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs soll im Bedarfsfall als Stellfläche für Pkws und auch Wohnmobile zur Verfügung stehen. Bei Bedarf kann diese Fläche auch für Veranstaltungen genutzt werden. Vorstellbar ist auf Teilflächen auch eine dauerhafte Ausstellung rund um das Thema Wein, mit Informationen zum Weinbau, zum Keltern, zur Vermarktung und zur Historie. Auch Demonstrationspflanzungen verschiedener und lokaler historischer Sorten würden das Areal bereichern.

So stellt der Weinberg neben der St. Stephani Kirche in Waldau einen zusätzlichen touristischen Anlaufpunkt dar und fördert neben der Attraktivität des Stadtteils auch den Tourismus der Stadt Bernburg (Saale) insgesamt.

Das gesamte Areal soll also nicht nur dem Anbau von Wein dienen, es sollen außerdem auch vielfältige gesellschaftliche und kulturelle sowie wirtschaftliche und touristische Aktivitäten stattfinden.

Die Anlage des Weinbergs und seine anschließende Bewirtschaftung sowie die dargestellte Nutzung der Ergänzungsflächen wird ein regionales Gemeinschaftsprojekt in Trägerschaft der Hochschule Anhalt unter Beteiligung von regional ansässigen Institutionen und Vereinen sowie der Stadt Bernburg (Saale).

## 5. Planinhalte und Festsetzungen

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind im **Sonstigen Sondergebiet SO 1** die Aufrebung sowie die Errichtung von Stützmauern in Form von Trockenmauern bis max. 1,5 m Höhe über Oberkante des angrenzenden natürlichen Geländes. Das Sondergebiet 1 dient auch der Unterbringung des Wirtschaftsberreichs sowie einer Schank- und Speisewirtschaft mit Außensitzplätzen und einer ebenerdigen Aussichtsplattform. Außerdem sind zweckgebundene bauliche Nebenanlagen sowie Wege zulässig. Die Anlage von Wegen soll mit wassergebundener Wegedecke oder mit Pflaster erfolgen.

Im **Sonstigen Sondergebiet SO 2** mit der Zweckbestimmung „Reihengaragen“ sind die Anlage von Reihengaragen zulässig. Ein Teil der bestehenden Reihengaragen soll erhalten bleiben und den Bedarf an Mietgaragen decken.

Das **Sonstige Sondergebiet SO 3** mit der Zweckbestimmung „Fläche für Stellplätze, Festplatz und für Nutzungen zum Erlebarmachen des Themas Wein“ ist auf Grund der vorhandenen Altlast (mit Hausmüll verfüllter Steinbruch) nicht zur Anlage von Weinbauflächen oder anderer zur Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse bestimmter Kulturen geeignet. Zulässig sind jedoch die kleinflächige Aufrebung zu Demonstrationszwecken sowie weitere Elemente zu Schauzwecken, z.B. zum Thema Weinanbau, Keltern und Vermarktung sowie zum historischen Weinbau in der Region. Vereinen und anderen Interessenten soll somit die Möglichkeit gegeben werden, sich bzw. ihre Vereine dauerhaft zu präsentieren (z.B. Weinbaufreunde Bernburg).

Der derzeitige Garagenkomplex soll als Park- und Festplatz dienen. Er soll nach heutigem Stand eine teildurchlässige oder schwach ableitende Oberfläche gemäß DIN 1986, Teil 100<sup>1</sup> erhalten. Markierungen bzw. Reglementierungen auf der Fläche sollen auf ein Minimum reduziert bleiben. Das Abstellen von Pkws und Wohnmobilen soll durch das Zeichen 314 und dem Zusatzzeichen 1048-17 erlaubt werden. Wohnmobilen soll ein einfacher Übernachtungsplatz, ein so genannter Transitplatz, ohne jeden Komfort zur Verfügung gestellt werden. Die Fläche soll mit Schotterrasen befestigt werden. Diese wasserdurchlässige und kostengünstige Befestigung eignet sich für Flächen mit geringem Verschmutzungspotential und geringer Verkehrsbelastung. Das anfallende Niederschlagswasser wird aufgenommen und versickert, zusätzlich werden außerdem die Bodenfunktionen erhalten.



Zusätzlich kann bei Veranstaltungen auf dem Weinberg oder der Freifläche der Kirche St. Stephani diese Fläche ebenfalls als Veranstaltungsfläche genutzt werden. Das Sondergebiet SO 3 stellt somit eine Erweiterungsfläche für das Sondergebiet SO 1 dar. Die Fläche von ca. 4.800 m<sup>2</sup> ist dabei ausreichend groß um beiden Nutzungen (Parken und Veranstaltung, auch dauerhafte Präsentationen) Platz zu gewähren.

### **Maß der baulichen Nutzung**

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

### Grundflächenzahl

Für das Sondergebiet 1 ist eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl erlaubt die Errichtung zweckgebundener baulicher Anlagen mit einer landschaftlichen Einbindung.

Im Sondergebiet 2 ist eine Grundflächenzahl von 0,4 für die Zulässigkeit von Reihengaragen ausreichend.

Für die Anlage einer Fläche für Stellplätze, Festplatz und für Nutzungen zum Erlebbarmachen des Themas Wein im Sondergebiet 3 wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Befestigung der Fläche erfolgt mit einer teildurchlässigen oder schwach ableitenden Oberfläche gemäß DIN 1986, Teil 100<sup>1</sup>.

### Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Eine Festsetzung zur „dritten Dimension“, d.h. zur Geschoszahl oder zur Höhe baulicher Anlagen dient primär der näheren Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und ist zusätzlich dann erforderlich, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Zahl der Vollgeschosse in den Sondergebieten 1 und 2 ist auf I festgesetzt.

In den Sondergebieten 1 und 2 wird zusätzlich zu der Zahl der Vollgeschosse die maximale Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen (OK) festgesetzt. Das Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen im Sondergebiet 1 wird mit 7,0 m und im Sondergebiet 2 mit 4,0 m festgesetzt. Diese Höchstmaße berücksichtigen die beabsichtigte Nutzung. Die Gebäude sollen nicht in den Vordergrund rücken, vielmehr geht es auf dem Weinberg

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

(Sondergebiet 1) um funktionale Nutzung. Im Sondergebiet 2 werden Reihengaragen festgesetzt. Hier begrenzt die zulässige Höhe der Gebäude auch deren Sichtbarkeit von der Waldauer Kirche aus.

Die Festsetzung der Oberkante bezieht sich auf den höchsten das Orts- und Landschaftsbild noch mit prägenden Bauteil (z.B. Dachfirst), technische Aufbauten sehr untergeordneter Dimension wie z.B. Schornsteine können darüber hinausragen. Als Bezugspunkt für das Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen in den Sondergebieten 1 und 2 wird die vordere Gebäudengrenze auf Höhe der Mitte des jeweiligen Gebäudes festgesetzt (textliche Festsetzung 1.4). Aufgrund der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ist eine negative Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild ausgeschlossen.

## 5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

### Bauweise

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die zum größten Teil den Bestand sichert, wird klar geregelt, wo eine Bebauung möglich ist.

### Baugrenze

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich größtenteils an den bestehenden Gebäuden und dienen neben den Garagen der Bewirtschaftung des Weinbergs.

## 5.3 Flächen für Nebenanlagen

In den Sondergebieten 1-3 sind Einfriedungen gemäß 14 Abs. 1 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m zulässig. Einfriedungen gelten als Nebenanlagen, sollen aber auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, da sich die überbaubare Grundstücksfläche nur auf eine geringe Fläche beschränkt und keinen großen Spielraum zulässt.

## 5.4 Verkehrserschließung

### Straßen

Als Straßenverkehrsflächen wird die im Geltungsbereich liegende Teilfläche der Straße Weinberg festgesetzt. Über diese erfolgt auch die Anbindung an die Magdeburger Straße und somit an das städtische Straßennetz.

Im Westen des Geltungsbereichs liegt ein kleiner Teil der Verkehrsfläche der Magdeburger Straße.

Die Zufahrt zum Sondergebiet soll neben der vorhandenen in Höhe der Kirche zusätzlich über eine weitere Zufahrt im Westen der Sondergebietsfläche SO 3 gewährleistet werden. Die Erreichbarkeit der Stellfläche wird mit der Anlage einer zweiten Zufahrt verbessert, neben kürzeren Wegen können die bestehenden topographischen Verhältnisse besser überwunden werden.

### Öffentlicher Personennahverkehr

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. An das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist der Geltungsbereich über die in der

Magdeburger Straße befindliche Haltestelle „Gutsberg“ verkehrende Stadtbuslinie 112 angeschlossen. Der in etwa 300 m Entfernung liegende Bahn-Haltepunkt „Bernburg-Waldau der Bahnstecke Magdeburg-Bernburg (RB 48) ermöglicht den Anschluss an das Bahn-Bus-Netz.

## 5.5 Versorgungsanlagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung

### Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Der Geltungsbereich als zukünftiges Naherholungsgebiet ist im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild besonders empfindlich, weshalb oberirdische Leitungen (z.B. Telekommunikation, Elektrizität) ausgeschlossen sind.

Der Weinberg mit seinen geplanten Nutzungen ist auf eine gesicherte Erschließung angewiesen. Diese kann zum Teil mit bereits vorhandenen Leitungen sichergestellt werden. Dennoch müssen auch neue Anschlussleitungen verlegt werden (z.B. Trink- und Abwasser).

### Abwasser

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers soll über das Mischwasserortsnetz des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“, über das das Abwasser zur Kläranlage Bernburg geführt wird erfolgen. Eine öffentliche Abwasseranlage steht für das geplante Gebiet derzeit nicht zur Verfügung. Hier sind entsprechend den Planungsabsichten grundlegende Erschließungsmaßnahmen erforderlich, die mit dem Wasserzweckverband abzustimmen sind.

### Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll gemäß § 65 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert bzw. verrieselt werden, wenn der Untergrund es zulässt.

Sind entsprechend der Planungsabsichten grundlegende Erschließungsmaßnahmen erforderlich, sind diese mit dem Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ abzustimmen.

### Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Trinkwasserleitungen des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“, der eine Trinkwasserversorgungsleitung zur Versorgung des Ortsteils Waldau bis hin zur Anton-Saefkow-Siedlung mit Anschluss an die Fernwasserabgabe Strenzfeld unterhält. Das Sondergebiet 1 muss an das Trinkwassernetz angeschlossen werden.

### Löschwasser

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

Aufgrund der geringen Zulässigkeit von Bauwerken im Geltungsbereich ist der Löschwasserbedarf mit 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden bereitzustellen. Dieser Grundbedarf an Löschwasser wird durch die Stadt Bernburg (Saale) bereitgestellt.

Die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ gemäß DVGW-Arbeitsblatts W 405 erfasst in der Regel ein Löschbereich in einem Umkreis von 300 m. In der Straße Weinberg liegen zwei Hydranten, so dass die gesamte Fläche des Geltungsbereiches erreicht und die Voraussetzungen zur Löschwasserbereitstellung erfüllt sind. Durch die Fernwassereinspeisung und der Größe der bestehenden Versorgungsleitung ist eine Löschwasserversorgung aus dem bestehenden Leitungsnetz gegeben.

## Gas

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

## Telekommunikation

In der Straße Weinberg und Magdeburger Straße befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, Bereich Technik Breitband & Festnetz. Die vorhandenen Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.

## Elektrizität

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

## Abfallentsorgung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt über die turnusmäßige Müllabfuhr des Kreiswirtschaftsbetriebs. Um die Entsorgung zu gewährleisten, muss neben der Beachtung der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung auch sichergestellt werden, dass der Sammelplatz für Abfälle mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug befahren werden kann.

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

## 5.6 Grünordnung

Die öffentlichen Grünflächen südlich der Straße Weinberg wurden mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt, dabei gehört die große Grünfläche südlich der Straße Weinberg schon zum Umfeld der Kirche St. Stephani. Die straßenbildprägenden Bäume (Robinien) sind mit einem Erhaltungsgebot belegt. Abgängige Bäume mit Erhaltungsgebot sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode, straßenbegleitend im Geltungsbereich durch jeweils einen Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu ersetzen. Um den ländlichen Charakter des Stadtrandes erlebbar zu machen, sollen für die abgängigen Bäume einheitlich Rotdorn (*Crataegus laevigata*) oder Linden (*Tilia cordata*) nachgepflanzt werden.

Nördlich des Sondergebiets SO 3 wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Studenten nutzen bereits jetzt die Grünfläche als fußläufige Querverbindung in Richtung Rosinenberg. Langfristig soll diese Fläche als naturnahe Grünanlage mit den vorhandenen Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen erhalten bleiben. Für diese Grünfläche wird deshalb ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Die Anlage von Wegen ist zulässig.

## 5.7 Immissionsschutz

Bebauungspläne sind raumbedeutsame Planungen im Sinne des § 3 Nr. 6 ROG und haben gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des

BlmSchG vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (u. a. Lärm).

Der Planbereich liegt abseits stark befahrener Straßen. Beeinträchtigungen des Planbereiches durch Verkehrslärm sind nicht zu erwarten, ebenso wenig durch die südlich angrenzende Bahnlinie. Relevante Immissionen aus gewerblichen Nutzungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Vielmehr ist der vom Plangebiet ausgehende Freizeitlärm zu beurteilen, der allerdings nur temporär stattfindet. Nach Angaben der Hochschule Anhalt sollen jährlich ca. 10 kleinere Veranstaltungen mit etwa 50 Personen und 2 größere Veranstaltungen mit ca. 500 Personen stattfinden. Möglicherweise finden auf dem Gelände des Weinberges auch Lehrveranstaltungen statt. Diese werden in der Regel in der nach TA Lärm definierten Tagzeit zwischen 6 und 22 Uhr gehalten.

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

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

Bei den im Flächennutzungsplan angrenzend dargestellten Gemischten Bauflächen, auch den nahe gelegenen Studenten- und Asylbewerberheimen sowie das von der Bernburger Wohnstätten GmbH vermietete Gebäude Magdeburger Straße 48, sollte der Geräuschpegel 60 Dezibel tagsüber außerhalb der Ruhezeit (8 bis 20 Uhr), 55 Dezibel tagsüber innerhalb der Ruhezeit und 45 Dezibel während der Nachtzeit nicht überschritten werden. Als Ruhezeiten gelten jeweils die Beurteilungszeiten von 6 bis 8 Uhr und 20 bis 22 Uhr. Ausnahmsweise dürfen dann für geplante Veranstaltungen die Emissionsrichtwerte überschritten werden. Die zuständige Genehmigungsbehörde wird in einem solchen Fall im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens entsprechend entscheiden.

Festsetzungen zum Lärmschutz sind aufgrund der Sonderregelung und der Seltenheit der Ereignisse insofern nicht erforderlich.

## **6. Hinweise / Kennzeichnungen**

### **6.1 Altlasten**

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



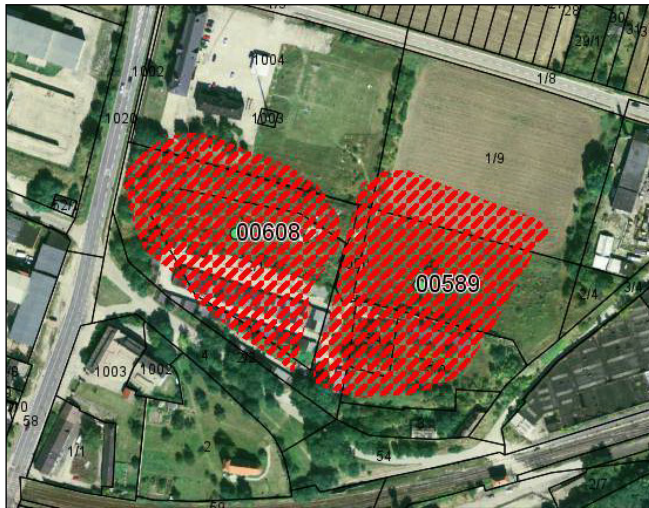


Abb. 5:  
Lage der Altlastverdachtsflächen

Im Altlastenkataster des Salzlandkreises sind folgende Eintragungen vorhanden, die beide im Kataster als bereits archivierte Flächen erfasst sind. Eine Kennzeichnung ist nicht mehr notwendig. In der Planzeichnung erfolgt ein Hinweis auf die archivierten Flächen.

Nr. 00608	Flurst. 2/1; 2/2	Verfüllter Steinbruch „Am Weinberg“ (ca. 1904-1953 mit unbekanntem Abfallarten verfüllt - wilde Müllkippe)
Nr. 00589	Flurst. 5/4; 5/5	Schrottplatz (Autoverwertung - mehrere Schrottplätze auf dem Betriebsgelände verteilt)

## 6.2 Kampfmittel

Kampfmittelfunde können niemals ganz ausgeschlossen werden. Es gelten uneingeschränkt die Vorschriften der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel, insbesondere Sicherungs- und Meldepflichten.

Nach Information des Salzlandkreises wurde der Bereich anhand der vorliegenden Kampfmittelbelastungskarte (Stand 2018) auf das Vorhandensein von Kampfmittelverdachtsflächen überprüft. Die Prüfung ergab, dass die Flurstücke 2/1, 2/2 und 1000 der Flur 59 der Gemarkung Bernburg als kampfmittelbelastete Flächen verzeichnet sind. Hier kann mit großer Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von Kampfmitteln gerechnet werden. Aus diesem Grund sollte eine Prüfung der betroffenen Flächen beim Technischen Polizeiamt Sachsen-Anhalt beantragt werden. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planzeichnung gegeben.

## 6.3 Bau- und Kunstdenkmalpflege

Bau- und Kunstdenkmal sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, jedoch grenzt unmittelbar das Baudenkmal der romanischen Waldauer Kirche an. Der Umgebungsschutz des Baudenkmals ist bei baulichen Maßnahmen (z.B. bei Einfriedungen) zu berücksichtigen. Ebenso wird eine frühzeitige Abstimmung zu Standort, Gestalt und Größe der geplanten Aussichtsplattform mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt empfohlen.

## 7. Umweltbericht

### 7.1 Einleitung

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

Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB werden Verfahren nach diesem Gesetz, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Mit der Städtebaunovelle 2017 wurde der neue § 245c eingefügt, der die Überleitungsvorschriften neu definiert. Es können nur noch Bebauungspläne nach den alten Regelungen des BauGB abgeschlossen werden, die förmlich vor dem 13.05.2017 eingeleitet worden sind und wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.03.2017 gefasst, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB jedoch erst am 17.01.2018 eingeleitet. Der Abschluss des Verfahrens nach altem Recht ist deshalb nicht möglich weshalb nun ein 2. Bebauungsplanentwurf mit einem Umweltbericht gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erarbeitet wurde.

Die Hochschule Anhalt hat einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Vorhaben „Anlage eines Demonstrations- und Lehrweinberges im Stadtteil Waldau der Stadt Bernburg (Saale)“ erarbeitet (Anlage 1). Dieser berücksichtigt allerdings nur den östlichen Teil des Geltungsbereichs, auf dem der Weinberg angelegt werden soll.

#### 7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Lehr- und Demonstrationsweinberges, den die Hochschule Anhalt anlegen möchte, zu schaffen und so den Kulturtourismus in Bernburg zu fördern. Die entsprechende Fläche wird als Sondergebiet für einen Lehr- und Demonstrationsweinberg festgesetzt.

#### 7.1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

Für die Umweltprüfung werden die Bestandsaufnahmen und Bewertungen des Landschaftsplanes der Stadt Bernburg (Saale) und des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Vorhaben „Anlage eines Demonstrations- und Lehrweinberges im Stadtteil Waldau der Stadt Bernburg (Saale)“ verwendet, hieraus ergibt sich der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

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

Direkte, für das Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren in Form der Landschaftsplanung. Im Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) wird der Geltungsbereich dem Entwicklungsbereich „Stadtteil Waldau“ zugeordnet.

## **Ziele der Fachgesetze:**

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

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

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

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

In ca. 2.000 m Entfernung befindet sich im Süden die nördliche Teilfläche des FFH-Gebiets „Auenwälder bei Plötzkau“. Für die gemeldeten FFH-Gebiete besteht ein Verschlechterungsverbot, jedoch kein Veränderungsverbot. Verboten sind – gemessen an den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes – erhebliche Beeinträchtigungen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes in dem genannten FFH-Gebiet nicht zu erwarten (s. Kap. 7.3).

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

Die Prüfung ergab, dass kein Schutzgebiet betroffen ist.

Eine Planung unterliegt der Verpflichtung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i. V. m. § 14 BNatSchG zu berücksichtigen, wenn aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist. Weiterhin ist zu prüfen, ob die Eingriffsfläche Teil eines Schutzgebietes ist (s. Kap. 7.5).

### Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

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

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

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

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

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

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

Vom Plangebiet ist mit Freizeitlärm zu rechnen, der allerdings nur temporär stattfindet. Nach Angaben der Hochschule Anhalt sollen jährlich ca. 10 kleinere Veranstaltungen mit etwa 50 Personen und 2 größere Veranstaltungen mit ca. 500 Personen stattfinden. Möglicherweise finden auf dem Gelände des Weinberges auch Lehrveranstaltungen statt. Diese werden in der Regel in der nach TA Lärm definierten Tagzeit zwischen 6 und 22 Uhr gehalten.

Sonstiger Freizeitlärm (z. B. Veranstaltungen im Freien) wird im Einzelfall durch § 22 BImSchG und die Freizeitlärmrichtlinie geregelt. Finden Veranstaltungen nur selten statt, kann die sogenannte Sonderregelung der Freizeitlärmrichtlinie als Orientierungshilfe herangezogen werden. Selten sind Veranstaltungen, wenn sie an maximal 2 aufeinanderfolgenden Wochenenden auftreten und auf 18 Tage im Kalenderjahr begrenzt sind.

Bei den im Flächennutzungsplan angrenzend dargestellten Gemischten Bauflächen, auch den nahe gelegenen Studenten- und Asylbewerberheimen sowie das von der Bernburger Wohnstätten GmbH vermietete Gebäude Magdeburger Straße 48, sollte der Geräuschpegel 60 Dezibel tagsüber außerhalb der Ruhezeit (8 bis 20 Uhr), 55 Dezibel tagsüber innerhalb der Ruhezeit und 45 Dezibel während der Nachtzeit nicht überschritten werden. Als Ruhezeiten gelten jeweils die Beurteilungszeiten von 6 bis 8 Uhr und 20 bis 22 Uhr. Ausnahmsweise dürfen dann für geplante Veranstaltungen die Emissionsrichtwerte überschritten werden. Die zuständige Genehmigungsbehörde wird in einem solchen Fall im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens entsprechend entscheiden.

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

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

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

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

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

Laut Aussage des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethe“ steht eine öffentliche Abwasseranlage für das geplante Gebiet derzeit nicht zur Verfügung. Hier sind entsprechend den Planungsabsichten grundlegende Erschließungsmaßnahmen erforderlich, die mit dem Verband abzustimmen sind.

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

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

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

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

### **7.1.7 Auswirkungen auf das Klima**

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

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

### **7.1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

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

## **7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

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

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

### **7.2.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung**

#### Abgrenzung des Untersuchungs- und Eingriffsraumes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 28.848 m<sup>2</sup> groß und befindet sich im Norden der Stadt Bernburg (Saale). Im Westen bildet die Magdeburger Straße und im Süden die Straße

Weinberg sowie die Bahntrasse die Grenze. Die nördlichen Grenzen der Flurstücke 2/2; 1000; 5/4 und 5/5 begrenzen gleichzeitig das Plangebiet im Norden.

### Aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich wird geprägt durch den noch teilweise genutzten Garagenkomplex und die davon nördlich liegende Brachfläche mit Wildwuchs. Im östlichen Bereich wurden bereits vorbereitende Arbeiten für die Anlage des Weinberges vorgenommen. Teilweise stehen zur Zeit ungenutzte Gebäude auf der Fläche.

Außerhalb des Geltungsbereichs liegt im Südwesten das Gelände der romanischen Kirche St. Stephani mit seinem parkähnlich gestalteten Umfeld.

### **7.2.2 Schutzgut Fläche**

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

Die vorliegende Planung bereitet innerhalb des Sondergebietes Flächen für die Anpflanzung von Weinreben vor. Auch der teilweise Abriss des westlichen Garagenkomplexes wirkt sich positiv auf das Schutzgut Fläche aus. Zudem bleibt die öffentliche Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches erhalten.

Somit berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 91 den Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

### **7.2.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

#### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Eine große Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen hat die im Norden gelegene Brachfläche, der angrenzende Garagenkomplex hat dagegen keine Bedeutung für das Schutzgut. Mittlere Bedeutung für das Schutzgut hat der östliche Bereich. Dieser ist geprägt von vegetationslosen Flächen, Flächen mit Bauschutt und Sukzessionsflächen. Südlich der Straße Weinberg befindet sich eine Grünfläche die größtenteils aus Rasen besteht. Straßenbegleitend stehen Bäume (Robinien), die den Straßenraum prägen.

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

#### Entwicklungsprognose ohne Eingriff und im Eingriffsfall

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bisherigen Lebensräume so erhalten bleiben wie sie derzeit sind, die Sukzession würde weiter fortschreiten.

Die Durchführung der Planung führt zur Aufwertung von Lebensräumen durch dauerhaften Erhalt der Grünfläche und Rückbau des Garagenkomplexes. Der geplante Weinberg mit Trockenmauern bietet Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Dennoch handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erhalt von Gehölzstrukturen und damit Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes



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

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

#### **7.2.4 Schutzgut Boden**

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

##### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Versiegelt sind die Flächen des Garagenkomplexes sowie der Straße und der Zufahrt. Da auf den meisten Flächen keine vollständige Versiegelung vorliegt (Kopfsteinpflaster, wassergebundene Decke) sind die ökologischen Bodenfunktionen (z.B. Regelung Wasserkreislauf, Schadstofffilter) teilweise erhalten.

Auf den nicht versiegelten Flächen befindet sich Löß (Bodentyp: Schwarzerde) von sehr hoher Wertigkeit.

Der Geltungsbereich ist mit Altlastverdachtsflächen belastet, die allerdings archiviert sind. Es handelt sich im westlichen Teil um den verfüllten Steinbruch „Am Weinberg“. Dieser wurde etwa 1904-1953 mit unbekanntem Abfallarten verfüllt und diente als wilde Müllkippe.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs diente als Schrottplatz. Nach Aussage des Salzlandkreises gab es an dieser Stelle eine Autoverwertung, auf dessen Betriebsgelände mehrere Schrottplätze verteilt waren.

##### Entwicklungsprognose ohne Eingriff und im Eingriffsfall

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

Im Eingriffsfall werden Flächen innerhalb des Sondergebietes für die Anpflanzung von Weinreben vorbereitet. Auch der teilweise Abriss des westlichen Garagenkomplexes wirkt sich positiv auf die Bodenfunktionen aus. Versiegelte Flächen werden lediglich für die Zuwegungen, die notwendigen Gebäude sowie für geplante Stellplätze entstehen. Im Ergebnis wird die ökologische Wertigkeit des Schutzgutes verbessert.

##### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Abschieben des Oberbodens -so vorhanden- auf Bauflächen; Behandlung gemäß DIN 18915<sup>2</sup>; Verwendung des Bodens im Plangebiet; getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden für den Erhalt bzw. die Herstellung des standortgerechten Bodengefüges
- durch die Ausweisung von Baugrenzen und Grundflächenzahl wird die Größenordnung der Versiegelungsflächen begrenzt.

**Bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.**

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

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

### 7.2.5 Schutzgut Wasser

#### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Im Geltungsbereich befindet sich kein Gewässer.

Die Flächen im Geltungsbereich besitzen ein Grundwasservorkommen mit mittlerer Ergiebigkeit und sind ungeschützt gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe (Froelich & Sporbeck, 2007). Die meiste Fläche des Geltungsbereichs ist unversiegelt und für die Grundwasserneubildung von großer Bedeutung.

#### Entwicklungsprognose ohne Eingriff und im Eingriffsfall

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

Die Grundwasserneubildung wird nicht negativ beeinflusst, durch den Abriss des Garagenkomplexes wird der Versiegelungsgrad verringert.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate durch Zurücknahme von versiegelten Flächen und Anlage von Grünflächen

**Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser entstehen bei Durchführung des Bebauungsplanes nicht. Großflächige Versiegelungen werden nicht vorbereitet.**

### 7.2.6 Schutzgut Klima / Luft

#### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Laut Landschaftsplan herrscht im Geltungsbereich Gewerbeklima mit starker Überwärmung (Froelich & Sporbeck, 2007). Die Bereiche im Landschaftsplan wurden sehr großzügig abgegrenzt. Die tatsächliche Nutzung (Brachflächen, Garagenkomplex) lässt eher auf ein Freilandklima schließen. Durch starke nächtliche Abkühlung kommt es zu einem ungeminderten Temperatur- und Feuchteverlauf. Für den nächtlichen Luftaustausch ist das Freilandklima von großer Bedeutung.

#### Entwicklungsprognose ohne Eingriff und im Eingriffsfall

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

Mit dem Bebauungsplan wird keine großzügige Neubebauung zugelassen. Die geplanten und zulässigen Gebäude werden aufgrund ihrer Größe nicht in der Lage sein die Kaltluftproduktion bzw. den nächtlichen Luftaustausch zu stören.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erhalt und Anlage von Gehölzflächen zur Verbesserung des Mikroklimas
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas durch große Baukörper

**Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.**

### 7.2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, ge-

kennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetation, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- und Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

#### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich ist geprägt durch Hanglage und den einzigartigen Blick über Bernburg. Im Geltungsbereich selbst sind keine landschaftsbildprägenden Elemente vorhanden. Negativ wirken hier der sehr große Garagenkomplex sowie die verfallenen Gebäude. Große Bedeutung für das Landschaftsbild hat die an den Geltungsbereich angrenzende romanische Kirche St. Stephani.

#### Entwicklungsprognose ohne Eingriff und im Eingriffsfall

Bei Fortführung der bisherigen Nutzungen wird sich das Landschaftsbild nicht ändern. Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind langfristig zu erwarten, Wildwuchs würde das Gelände unzugänglich machen.

Die Durchführung der Planung wertet das Landschaftsbild erheblich auf. Der einzigartige Blick auf Bernburg wird für jedermann erlebbar gemacht. Der relativ große Garagenkomplex wird teilweise zurückgebaut, zusätzlich wird die Grünanlage begehbar gemacht. Im Ergebnis erlebt der gesamte Komplex um die St. Stephani Kirche eine enorme Aufwertung.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- landschaftliche Einbindung des sanften Tourismus
- Erhalt und Aufwertung der Blickbeziehung über die Stadt
- keine Zulässigkeit von dominant wirkenden Gebäuden

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

### **7.2.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

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

#### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Die gesamte Fläche des Plangebietes ist unbewohnt. Schutzwürdige Wohnnutzung schließt im Südwesten, an der Magdeburger Straße, an.

Die Aufenthaltsqualität im Geltungsbereich ist nicht hoch. Lediglich Garagenpächter halten sich momentan auf dem Gelände auf. Der Geltungsbereich liegt jedoch in direkter Nachbarschaft zu der Kirche St. Stephani, die seit 1993 eine Station an der Straße der Romanik ist.

#### Entwicklungsprognose ohne Eingriff und im Eingriffsfall

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes bleibt die niedrige Aufenthaltsqualität in diesem Teil der Stadt erhalten, Verbesserungen bzw. Veränderungen sind nicht absehbar. Erholungsqualität hat der Geltungsbereich im Moment nicht.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität. Mit Anlage des Weinbergs wird direkt neben der romanischen Kirche St. Stephani ein weiterer touristischer Anziehungspunkt geschaffen.

Die Erhöhung des Freizeitangebotes in diesem Teil der Stadt ist nicht mit einer wesentlichen Erhöhung des Lärmpegels verbunden. Kurzzeitig sind aufgrund beabsichtigter Veranstaltungen auf dem Gelände des Weinbergs Beeinträchtigungen durch Lärm möglich. Das Schutzgut Mensch wird jedoch dadurch nicht beeinträchtigt.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Maßnahmen zur Verbesserung der landschaftsästhetischen Qualität des Geländes
- Anlage eines Weinbergs
- Bereicherung des Tourismusangebotes

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

### **7.2.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

#### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Kulturgüter sind im Planungsraum nicht vorhanden. Jedoch grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich das Baudenkmal der romanischen Waldauer Kirche. Der Umgebungsschutz des Baudenkmals ist bei baulichen Maßnahmen (z.B. bei Einfriedungen) zu berücksichtigen. Die vorhandenen Sachgüter (z.B. Kabel- und Leitungsbestand) werden mit einem Leitungsrecht belegt und sind zu erhalten.

#### Entwicklungsprognose ohne Eingriff und im Eingriffsfall

Ohne Eingriff kommt es zu keinen Veränderungen im Bestand.

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

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Schutz der vorhandenen Sachgüter bei Bauvorhaben

### **7.2.10 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen**

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

#### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Auch im Plangebiet bestehen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die jedoch mit geringen Wirkungen verbunden sind. Das Landschaftsbild und der Erholungswert besitzen derzeit keine Attraktivität für das Schutzgut Mensch. Nur der angrenzende Bereich der Waldauer Kirche St. Stephani besitzt einen Erholungswert.

#### Entwicklungsprognose ohne Eingriff und im Eingriffsfall

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

Im Eingriffsfall kommt es zur Anlage eines Weinberges mit Trockenmauern, Erhalt von Grünflächen und Rückbau versiegelter Flächen. Flächeninanspruchnahme erfolgt mit den zweckgebundenen baulichen Anlagen für den Weinberg. Die genannten Eingriffe stehen in enger Wechselbeziehung mit anderen Schutzgütern (z.B. Boden, Grundwasser, Flora und Fauna).

Die Lebensqualität für den Menschen hängt entscheidend von den Schutzgütern Klima, Luft, und Landschaftsbild ab. Diese wird durch die Lage des Plangebietes sowie die Ausprägung des Landschaftsraumes insgesamt bestimmt und mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes enorm aufgewertet.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern gehen nicht über die bereits für die einzelnen Schutzgüter beschriebenen Beeinträchtigungen hinaus, im Gegenteil, es erfolgt für die meisten Schutzgüter eine Verbesserung.

### **7.2.11 Gesamtbewertung**

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

Die Gesamtbewertung berücksichtigt auch die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die einzelnen Schutzgüter werden ausgeschlossen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden als mit den gesetzlichen Umweltaanforderungen vereinbar angesehen, er erfüllt die gesetzlichen Umweltaanforderungen.

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

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

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

In einer Mindestentfernung von etwa 2 km zum Geltungsbereich befindet sich der Aderstedter Busch als nördlichstes Teilgebiet des FFH-Gebietes „Auenwälder bei Plötzkau“ (Code: DE 4236 301).

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

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

## **7.4 Besonderer Artenschutz**

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote). Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

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

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

Der Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) (2004) weist der nördlichen Brachfläche eine hohe Schutzwürdigkeit als „dörfliches Ödland“ zu. Dem übrigen Geltungsbereich belegt der Landschaftsplan keine große Bedeutung für die Biotopfunktion und den Artenschutz. Das Vorkommen geschützter Arten ist nicht bekannt.

Der Bebauungsplan schafft Baurecht u.a. für die Anlage eines Weinbergs mit Trockenmauern und somit Lebensraum für wild lebende Tiere. Auch der Erhalt der Grünfläche (Feldgehölz) wird sich positiv auf den Artenschutz auswirken. Durch die wenigen überbaubaren Grundstücksflächen im Zusammenspiel mit der städtischen Baumschutzsatzung sowie den festgesetzten Grünflächen verbleibt ausreichend Freiraum als Lebensraum für wild lebende Tiere.

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

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

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

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt auf Grundlage des sachsen-anhaltinische Modells zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Die geplanten Flächennutzungen werden der Ausgangssituation gegenübergestellt. Für das Sondergebiet 1 liegt ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vor, davon ausgenommen ist das Flurstück 5/4. Der Ausgangszustand aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde rechnerisch korrigiert und um das fehlende Flurstück 5/4 sowie die weiteren Flächen des Geltungsbereichs ergänzt (s. Tab. 1).

### Bestand:

Tab. 1: Ausgangszustand aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Vorhaben Anlage eines Demonstrations- und Lehrweinberges im Stadtteil Waldau der Stadt Bernburg, ergänzt um vollständigen Geltungsbereich

Code	Nutzungstyp / Biotoptyp nach Biotopwertliste	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert pro m <sup>2</sup>	Biotopflächenwert
BS	Bebauung im Siedlungs- und Außenbereich	442	0	0
BSb	Bebauung (Bruchstein-/ Ziegelmauern, Treppenanlagen)	224	0	0



Code	Nutzungstyp / Biotoptyp nach Biotopwertliste	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert pro m <sup>2</sup>	Biotopflä- chenwert
BX	Baustelle (flächig einplanierter Bauschutt aus Abbruch von Gebäude)	981	0	0
HED	Baumgruppe/ -bestand aus überwiegend nicht- heimischen Arten	87	13	1.131
HGAb	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten (9 bis 20 Jahre alt)	901	20	18.020
HGAc	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten (4 bis 8 Jahre alt)	809	18	14.562
HTA	Gebüsch trocken-warmer Standorte (überwiegend heimische Arten)	158	21	3.318
PYA	Beet / Rabatte	292	6	1.752
UDY	Ruderalflur, artenarm, sonstiger Dominanzbestand	157	5	785
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	1.523	14	21.322
VWB	Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke, gepflastert oder mit Spurbahnen)	99	6	594
VWC	Weg (versiegelt)	106	0	0
XXRa	Reinbestand Robinie (Altbestand)	1.197	8	9.576
XXRb	Reinbestand Robinie (9 bis 20 Jahre alt)	27	6	162
XXRc	Reinbestand Gemeine Esche (4 bis 8 Jahre alt)	421	8	3.368
	<b>Ergänzung Bestand übrige Fläche</b>			
BS	Bebauung im Siedlungs- und Außenbereich (Flurstück 5/4) (SO 1)	72	0	0
HTA	Gebüsch trocken-warmer Standorte (überwiegend heimische Arten) (Flurstück 5/4) (SO 1)	968	21	20.328
HTA	Gebüsch trocken-warmer Standorte (überwiegend heimische Arten) (Flurstück 2/2) (SO 1)	298	21	6.258
VWB	Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke, gepflastert oder mit Spurbahnen) Zufahrt (SO 1)	100	3	300
GSB	Grünfläche (Verkehrsgrün)	2.937	7	20.559
HGAc	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten (4 bis 8 Jahre alt)	8.371	18	150.678
VWB	Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke, gepflastert oder mit Spurbahnen) Garagenkomplex (SO 2 und 3)	3.485	3	10.455
BS	Bebauung im Siedlungs- und Außenbereich (Garagen) (SO 2 und 3)	2.830	0	0
VSB	Verkehrsfläche	2.363	0	0
	<b>Eingriffsflächenwert gesamt:</b>	<b>28.848</b>		<b>283.168</b>

Planung:

Tab. 2: Zielzustand aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Vorhaben Anlage eines Demonstrations- und Lehrweinberges im Stadtteil Waldau der Stadt Bernburg ergänzt um vollständigen Geltungsbereich

Code	Nutzungstyp / Biotoptyp nach Biotopwertliste	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert pro m <sup>2</sup>	Biotopflä- chenwert
AWB	Extensiv genutzter Weinberg, Kleinterrassen	2.366	15	35.490
BS	Bebauung im Siedlungs- und Außenbereich	491	0	0
BSb	Bebauung (Bruchstein-/ Ziegelmauern, Treppenanlagen)	47	0	0
GMA/ GMY	Mesophiles Grünland (Neuanlage)	1.495	16	23.920
GSB	Scherrasen	637	7	4.459
HGAa	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten (Altbestand)	29	22	638
HTA	(Neuanlage) Gebüsch trocken-warmer Standorte (überwiegend heimische Arten)	909	17	15.453
VWB	Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke, gepflastert oder mit Spurbahnen)	988	0	0
VWC	Weg (versiegelt)	55	0	0
XXRa	Reinbestand Robinie (Altbestand)	407	8	3.256
<b>Ergänzung Planung übrige Fläche</b>				
BS	Bebauung im Siedlungs- und Außenbereich (Flurstück 5/4) (SO 1)	100	0	0
HTA	Gebüsch trocken-warmer Standorte (überwiegend heimische Arten) (Flurstück 5/4) (SO 1)	940	21	19.740
VWB	Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke) (SO 1)	398	3	1.194
VWB	Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke, gepflastert oder mit Spurbahnen) (SO 2)	1.148	3	3.444
BS	Bebauung im Siedlungs- und Außenbereich (Garagen) (SO2)	273	0	0
VWB	Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke, gepflastert oder mit Spurbahnen) Reihengaragen (SO 3)	4.894	3	14.682
HGAc	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten (4 bis 8 Jahre alt)	8.371	18	150.678
GSB	Grünfläche (Verkehrsgrün)	2.937	7	20.559
VSb	Verkehrsfläche (Weinberg)	2.363	0	0
<b>Ausgleichsflächenwert gesamt:</b>		<b>28.848</b>		<b>293.513</b>

Ausgleichsflächenwert: 293.513 WE  
 Eingriffsflächenwert: -283.168 WE  
 = **Kompensationsüberschuss: 10.345 WE**

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

Die Ermittlung der Gesamtbilanz ergibt ein Kompensationsüberschuss von insgesamt 10.345 Werteinheiten. Dies bedeutet, dass bei der Realisierung des Vorhabens entsprechend der vorliegenden Planung keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erbracht werden müssen. Vielmehr würde durch die Umnutzung und Umgestaltung des Areals im Zuge der Realisierung des Vorhabens ein Kompensationsüberschuss erreicht werden. Hier ist zu prüfen inwieweit dieser Kompensationsüberschuss gemäß der „Ökokonten“-Regelungen im Naturschutzgesetz des Landes Sachsen Anhalt (§ 9 NatSchG LSA) für andere Vorhaben angerechnet werden kann.

Als zusätzlicher positiver Aspekt, der mit der Neugestaltung des Plangebiets einhergehen würde und sich nicht in der Bilanzierung widerspiegelt, ist in Verbindung mit der Anlage von Trockenmauern die Schaffung und Verbesserung von Lebensräumen für zahlreiche Reptilien- und Insektenarten zu erwähnen.

## 7.6 Prüfung von Planungsalternativen

Grundsätzlich ist es möglich, auf die Planung eines Sondergebietes zu verzichten („Nullvariante“). In diesem Falle würde die Anlage des Weinbergs in Waldau unterbleiben. Die derzeitige Brachfläche würde dauerhaft verbleiben. Wirtschaftliche Ausfälle für die Stadt, die Hochschule Anhalt und die Region wären die Folge.

Der Geltungsbereich ist sowohl hinsichtlich seiner natürlichen Standortbedingungen als auch auf Grund seiner Historie besonders für den Anbau von Wein geeignet. So befindet sich das vorgesehene Areal unmittelbar in einem Bereich, in dem auch in früheren Zeiten bereits Weinberge existierten wodurch die Authentizität des Vorhabens unterstrichen wird. Das Vorhaben wertet außerdem das Ortsbild an dieser Stelle enorm auf.

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

## 7.7 Hinweise auf Schwierigkeiten

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

## 7.8 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

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

## 7.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Lehr- und Demonstrationsweinbergs zu schaffen. Entsprechend setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet (SO) fest.

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

Die für die Belange des Natur und Landschaftsschutzes durchgeführte Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung Eingriffe in die Biotop- und Nutzungsstruktur verursacht. Die Eingriffsbilanzierung führte zu dem Ergebnis, dass durch die Realisierung des Vorhabens eine positive Bilanz erzielt wird und somit im Plangebiet die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufgewertet und verbessert wird.

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

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

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

## **7.10 Referenzliste der Quellen**

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

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

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Vorhaben Anlage eines Demonstrations- und Lehrweinberges im Stadtteil Waldau der Stadt Bernburg, HOCHSCHULE ANHALT (2016): Bernburg

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

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

Vorhabenskizze Bernburger Weinberg „WALADALA“, Hochschule Anhalt (2016): Bernburg

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **8.1 Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Zur Realisierung des Weinbergprojektes hat die Stadt Bernburg (Saale) als Grundstückseigentümer mit der Hochschule Anhalt einen langfristigen Nutzungsvertrag geschlossen.

Für die Herrichtung des Stell- bzw. Festplatzes im Sondergebiet 3 müssen die noch bestehenden Pachtverträge mit den Nutzern der Garagen gekündigt werden.

## **8.2 Erschließung**

Anlagen der Ver- und Entsorgung (Wasser- Abwasserleitungen) sind bereits teilweise vorhanden und liegen in der Straße Weinberg.

Zusätzliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand durch den Bebauungsplan erforderlich.

## **8.3 Entschädigungen**

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

## **8.4 Ausgleichsmaßnahmen**

Aufgrund des geplanten Vorhabens „Anlage eines Demonstrations- und Lehrweinberges“ wird die Biotop- und Nutzungsstruktur verändert. Die Eingriffsbilanzierung führte zu dem Ergebnis, dass durch die Realisierung des Vorhabens eine positive Bilanz erzielt wird und somit im Plangebiet die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufgewertet und verbessert wird. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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

# **9. Wesentliche Auswirkungen**

### **Umwelt**

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

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

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

### **Städtebauliche Entwicklung**

Mit dem Bebauungsplan werden Sondergebiete festgesetzt, um u.a. die Voraussetzungen für einen Lehr- und Demonstrationsweinberg zu schaffen. Somit soll die Stadt als touristischer Anziehungspunkt gestärkt werden.

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Gesamtstadt sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht gegeben. Vielmehr wird der Bereich der St. Stephani Kirche durch die angrenzende Nutzungen aufgewertet. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### **Verkehr**

Der Bebauungsplan nimmt bis auf die Anlage einer zusätzlichen Ein- und Ausfahrt keine Veränderungen an der verkehrlichen Situation vor.

### Städtischer Haushalt

Die Stadt Bernburg (Saale) hat mit der Hochschule Anhalt zur Realisierung des Weinbergprojektes einen langfristigen Nutzungsvertrag (Laufzeit 15 Jahre mit Recht auf Verlängerung) geschlossen. Die Überlassung des Geländes erfolgt unentgeltlich.

Für die Anlage des Demonstrationsweinberges selbst erhält die Hochschule Anhalt Zuwendungen im Rahmen des Entwicklungsprogramms für den ländlichen Raum des Landes Sachsen-Anhalt 2014-2020 (EPLR) gemäß der Maßnahme „Unterstützung für die lokale Entwicklung LEADER (CLLD)“ unter dem Schwerpunktbereich „Förderung der lokalen Entwicklung in ländlichen Gebieten“. Mit Hilfe dieser Fördermittel sollen im Jahr 2018 Abbrucharbeiten sowie die Anlage weiterer Rebflächen, Wege/Plätze Mauersanierungen/-neubau, Tore, Zäune und sonstige Bepflanzung finanziert werden. Nicht im LEADER-Vorhaben enthalten sind der Eingangsbereich sowie der Außenbereich der Weingaragen und die Aussichtsterrasse sowie die Weinberggaragen selbst. Hier besteht weiterer Planungs-, Realisierungs- und Finanzierungsbedarf, bei welchen sich die Stadt Bernburg (Saale) einbringen möchte.

Der Abriss des Garagenkomplexes soll ebenfalls über Fördermittel bezuschusst werden. Hierfür muss die Stadt Bernburg (Saale) Eigenmittel aus Haushaltsmitteln bereitstellen. Auch für die Umsetzung des Stell- bzw. Festplatzes muss die Stadt Bernburg (Saale) Haushaltsmittel einplanen.

Für die Garagen im Sondergebiet 2 ist auch langfristig mit Pachteinnahmen zu rechnen.

### Wirtschaft

Der Bebauungsplan schafft mit seinen Festsetzungen die Voraussetzung für die Errichtung eines Lehr- und Demonstrationsweinberges und gleichzeitig einen Anziehungspunkt nicht nur für Einheimische sondern auch für Gäste, was wiederum zur Stärkung der Wirtschaft beiträgt.

## 10. Flächenbilanz

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

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %
Sondergebiet	15.177	52,61
Verkehrsflächen	2.363	8,19
öffentliche Grünfläche	11.308	39,20
Zweckbestimmung Parkanlage	8.371	29,02
Zweckbestimmung Verkehrsgrün	2.937	10,18
Gesamt:	28.848	100,00

Tab. 3: Flächenbilanz

## Literaturverzeichnis

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

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

FROELICH & SPORBECK (1998 und 2004):

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

HOCHSCHULE ANHALT (2016):

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Vorhaben Anlage eines Demonstrations- und Lehrweinberges im Stadtteil Waldau der Stadt Bernburg. Bernburg

HOCHSCHULE ANHALT (2016):

Vorhabenskizze Bernburger Weinberg „WALADALA“. Bernburg

LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ (2015):

Freizeitlärmmrichtlinie

STADT BERNBURG (SAALE) (2007):

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

## Rechtsvorschriften

### Bund

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

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

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

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

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

### Land Sachsen-Anhalt

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Sachsen-Anhalt (UVPG LSA). Artikel 1 des Gesetzes vom 27.08.2002 (GVBl. LSA S. 371), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.01.2011 (GVBl. LSA S. 5)

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

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. S. 569), zuletzt geändert durch § 6 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. S. 659,662)

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

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