

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan der Innenentwicklung**  
**Nr. 10 "Wohnbebauung Waldstraße", gemäß § 13b BauGB**  
**der Stadt Kemberg, Ortsteil Bergwitz**  
**in der Fassung vom 11.09.2020**

---

**STADT KEMBERG/OT BERGWITZ**  
**WOHNBEBAUUNG WALDSTRASSE**  
**BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 10**  
**ENTWURF**  
Verfahren gemäß § 3 (2) i. V. m. 4 (2) BauGB

---

**11.09.2020**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
<b>0.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b>	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
3.1.1	Landesentwicklungsplan	6
3.1.2	Regionaler Entwicklungsplan	7
3.1.3	Sonstige Planungen	8
3.1.4	Flächennutzungsplan Bergwitz	9
<b>3.2</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>10</b>
<b>4.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>11</b>
<b>4.1</b>	<b>Städtebauliche und naturräumliche Situation</b>	<b>11</b>
<b>4.2</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>12</b>
<b>4.3</b>	<b>Stadttechnische Erschließung</b>	<b>12</b>
4.3.1	Be-/Entwässerung	12
4.3.2	Löschwasser	12
4.3.3	Elektroenergieversorgung	12
4.3.4	Erdgasversorgung	13
4.3.5	Telekommunikation	13
<b>5.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>13</b>
<b>5.1</b>	<b>Städtebauliches Zielkonzept</b>	<b>13</b>
<b>5.2</b>	<b>Grünordnerisches Zielkonzept</b>	<b>13</b>
<b>5.3</b>	<b>Infrastrukturkonzept</b>	<b>14</b>
<b>5.4</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>16</b>
<b>6.1</b>	<b>Art, Maß und Umfang der Nutzungen</b>	<b>16</b>
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	16
6.1.3	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	20
<b>6.2</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>21</b>
<b>6.3</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>22</b>
6.3.1	Trinkwasserversorgung	23
6.3.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	23
6.3.3	Schmutzwasser	24

6.3.4	Niederschlagswasser	24
6.3.5	Elektroenergieversorgung	25
6.3.6	Gasversorgung	25
6.3.7	Telekommunikation	25
6.3.8	Abfallentsorgung	26
<b>6.4</b>	<b>Umweltbelange, Natur und Landschaft, Grünordnung</b>	<b>27</b>
6.4.1	Aktueller Zustand	27
6.4.2	Planung/Auswirkungen	30
<b>6.5</b>	<b>Altlasten/Ablagerungen</b>	<b>33</b>
<b>6.6</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>33</b>
<b>6.7</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>34</b>
<b>6.8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>34</b>
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>35</b>
<b>9.</b>	<b>HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>35</b>
<b>10.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>35</b>
10.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	35
10.2	Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen	35
10.3	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	36
<b>11.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>36</b>
11.1	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	36
11.2	Ortsbild	36
11.3	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	36
<b>12.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>37</b>

## **0. VORBEMERKUNGEN**

Die Stadt Kemberg nimmt seit einiger Zeit eine spürbare Zunahme der Nachfrage junger Familien nach Wohnbauland für Ihren Ortsteil Bergwitz wahr. Gleichzeitig ist aber festzustellen, dass kurzfristig aktivierbare Innenentwicklungspotentiale, d. h. zur Verfügung stehende Flächen in vollständig integrierter Ortslage (Innenbereich) nicht aktivierbar sind bzw. aus lagebedingten Rahmenbedingungen heraus für Wohnnutzungen nicht in Frage kommen. Mit Blick auf die Bauflächenpotentiale des Flächennutzungsplanes Bergwitz entscheidet sich die Stadt somit sowohl angrenzend als auch innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, einen Wohnstandort für die Eigenentwicklung zu begründen. Das geplante Baugebiet (Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung) schließt im Westen an die Wohnbebauung der Waldstraße und im Süden und teilweise im Osten an die Wohnbebauung der Wörlitzer Straße an. Angrenzend an die nordöstliche Grenze des Plangebietes befindet sich ein kleines Waldgebiet. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Friedhof Bergwitz.

Zur Schaffung von verbindlichem öffentlichem Baurecht für die geplante Bebauung der Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Überplanung der für die avisierte Entwicklung vorgegebenen Grundstücksflächen mit einem Bebauungsplan erforderlich. Hierzu hat der Stadtrat der Stadt Kemberg für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung am 09.12.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung vorzugeben.

Mit vorliegender Bebauungsplanung zielt die Stadt Kemberg darauf ab, Teile des Plangebietes entgegen der Darstellung von Grünfläche im wirksamen Flächennutzungsplan Bergwitz als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln, um damit für Bauwillige in der Ortslage Bergwitz eine überschaubare Anzahl von Grundstücken zur Verfügung stellen zu können. Mit der Waldstraße ist der zukünftige Wohnstandort bereits verkehrlich erschlossen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Wohnbebauung Waldstraße" bietet sich zur Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur an. Die vorerschlossene, arrondierende Lage dieses Wohnstandortes ist ein wichtiges Argument, den vorliegenden Standort vor der Inanspruchnahme von Flächen in nicht integrierten Lagen für das Wohnen zu entwickeln.

## **1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Die Bebauungsplanaufstellung ist erforderlich, um die Anforderungen an die Erschließung und Entwicklung des Standortes, unter Berücksichtigung aller Fachplanungsbelange in diesem Zusammenhang festzuschreiben. Dabei ist es das Ziel, den Teilbereich einer Grünfläche und einen Teilbereich der Wohnbaufläche in der südwestlichen Ortslage von Bergwitz als Allgemeines Wohngebiet

(WA) gemäß § 4 BauNVO festzusetzen. Hierdurch wird das westlich gelegene Allgemeine Wohngebiet (WA) ergänzt und es entsteht eine siedlungsräumliche Verbindung zu den Wohnbauflächen im Osten.

Zur Nutzbarmachung der Wohnbaufläche auf dem Flurstück 323, Flur 5, Gemarkung Bergwitz bedarf es eines Verfahrens zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart. Die Beantragung der Waldumwandlungsgenehmigung erfolgt unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung bis zum Satzungsbeschluss. Das Ergebnis der Waldumwandlung bzw. die Inhalte des Waldumwandlungsbescheids werden in den Bebauungsplan der Innenentwicklung integriert.

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das vorliegende Plangebiet einzuleiten und die Anforderungen an die Entwicklung und Erschließung des Standortes, unter Berücksichtigung der gegenwärtig bestehenden Nachbarschaften festzuschreiben. Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung soll letztendlich Rechtssicherheit für geplante Vorhaben am Standort hergestellt werden.

Für dieses Baugebiet können mit vorliegendem Bebauungsplan der Innenentwicklung die Voraussetzungen für die Entwicklung von maximal sieben Bauplätzen für den Einfamilienhausbau geschaffen werden.

## **2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Wohnbebauung Waldstraße" befindet sich im südwestlichen Bereich des Ortsteiles Bergwitz der Stadt Kemberg. Es ordnet sich angrenzend an vorhandene Wohnbebauung maßstäblich in den bestehenden Siedlungskontext ein. Das Plangebiet wird als arrondierender Standort durch die westlich, südlich und östlich angrenzende Bebauung vorgeprägt, welche überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht. Das nördlich gelegene Standortumfeld wird überwiegend durch Wald und Grünfläche (Friedhof) geprägt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch das Flurstück 321 (Wald) und Teile der Flurstücke 600 und 319/1 (Friedhof) der Flur 5;
- *im Osten* durch das Flurstück 450 (Wohnbebauung, anteilig Wald) und Teile des Flurstückes 323 (Wohnbebauung) der Flur 5;
- *im Süden* durch das Flurstück 601 und Teile des Flurstückes 323 (Wohnbebauung) und 599 (Waldstraße) der Flur 5 und
- *im Westen* durch Teile der Flurstücke 599 und 600 (Waldstraße) der Flur 5.

Alle vorgenannten Flurstücke der Flur 5 befinden sich auf der Gemarkung Bergwitz. Die genaue, flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu ersehen.

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme des Flurstückes 323, Flur 5 Gemarkung Bergwitz im Eigentum der Stadt Kemberg, das vorgenannte Flurstück in Privateigentum.

### **3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

##### 3.1.1 Landesentwicklungsplan

Bergwitz ist ein Ortsteil der Stadt Kemberg im Landkreis Wittenberg. Als Planungsgrundlage gilt für die Stadt Kemberg der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160), in Kraft seit 12.03.2011. Der Ortsteil Bergwitz befindet sich zentral gelegen zwischen dem Oberzentrum Dessau-Roßlau und den Mittelzentren Wittenberg und Bitterfeld-Wolfen.

Gemäß LEP ST 2010, Z 26 ist außerhalb der zentralen Orte die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Die tragende Entwicklungsoption im Rahmen der Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse ergibt. Dafür sind Neuausweisungen für Wohnbauland angemessen, bezogen auf örtliche Bedürfnisse und unter der Berücksichtigung der demografischen Entwicklung – daher in geringem Umfang – möglich. Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen, das System zentraler Orte weiterzuentwickeln (Z 24, LEP ST 2010). In dem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Kemberg für den Ortsteil Bergwitz, aufgrund seiner guten siedlungsstrukturellen Lage und Verkehrserschließung sowie seiner touristischen Bedeutung (Bergwitzsee), eine vergleichsweise hohe Nachfrage bezüglich des Erwerbes von Wohnbaugrundstücken verzeichnet. Dieser Nachfrage wird mit vorliegendem Bebauungsplan der Innenentwicklung entsprochen.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung "Wohnbebauung Waldstraße" ist ein klares Bekenntnis zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und orientiert auf eine Weiterentwicklung des bestehenden südwestlichen Siedlungsgebietes von Bergwitz als Wohnstandort. Dieser besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und ist durch eine Nutzbarmachung von Potenzialflächen, angrenzend an vorhandene Siedlungsstrukturen, unter Ausnutzung vorhandener Erschließungen zu bevorzugen. Der Umnutzung nicht mehr in vollem Umfang

benötigter Stellplatzanlagen wird der Vorrang vor der Inanspruchnahme von bisher unbeeinflussten Flächen gegeben. Zusätzlich wird dem Wohnbedarf der Bevölkerung im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwicklung, mit dem Ziel der durch die Stadt Kemberg wahrnehmbaren Wohnraumnachfrage für die festgesetzten Wohnformen Rechnung getragen. Die Nachnutzung erfolgt unter Berücksichtigung bestehender, wertgebender Gehölzstrukturen.

Hinsichtlich der Ziele der Landesraumordnung ist durch die Stadt Kemberg kein Widerspruch in Bezug auf das neu festzusetzende Wohngebiet i. S. der Eigenentwicklung des Ortsteils Bergwitz zu erkennen.

Im Ergebnis der genannten raumordnerischen Planungsvorgaben sieht sich die Stadt Kemberg mit vorliegendem Bebauungsplan der Innenentwicklung "Wohnbebauung Waldstraße" im Einklang mit den landesplanerischen Grundsätzen und Zielstellungen.

### 3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

Basierend auf dem LEP ST 2010 werden für die jeweiligen Planungsregionen Regionalpläne erstellt. Die Stadt Kemberg ist Teil der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Der zugehörige Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 14.09.2018 ist seit 27.04.2019 in Kraft. Ergänzend hierzu behält der Sachliche Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV), in Kraft getreten am 26.07.2014, seine Gültigkeit.

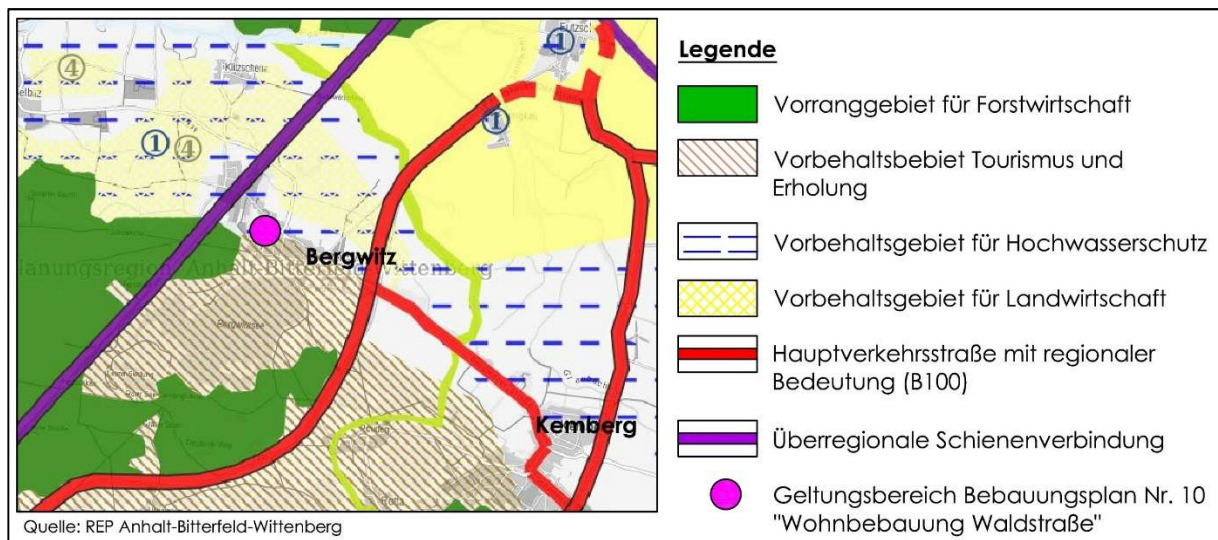
Bergwitz befindet sich gemäß dem REP A-B-W im Nahbereich der Grundzentren Gräfenhainichen und Kemberg sowie dem Mittelzentrum Lutherstadt Wittenberg. Der Ortsteil liegt an der Bundesstraße 100 und der Bahnstrecke Nr. 6132 Bitterfeld – Wittenberg und ist über diese überregional verkehrlich angeschlossen.

Der Ortsteil Bergwitz der Stadt Kemberg wird gemäß dem STP DV ohne Zentralörtlichkeit, mit Lage im ländlichen Raum entlang einer überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung bestimmt.

Im REP A-B-W erfolgt eine Konkretisierung der landesplanerischen Ziele. Als weitere Erfordernisse der Raumordnung wurden im REP A-B-W aufbauend auf dem LEP ST 2010 für den Bereich des Bebauungsplangebietes bestimmt:

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung "Dübener Heide" (LEP ST 2010 Ziff. 4.2.5, REP A-B-W Ziff. 4.4.2.5 G20)
- angrenzend an Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz "Elbe" (LEP ST 2010 Ziff. 4.1.2 Z129 und G93, REP A-B-W Ziff. 4.4.1.2 G9) HQ200
- Ortslage Bergwitz angrenzend an Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (LEP ST 2010 Ziff. 4.2.1 Z129 und G122 Nr. 6, REP A-B-W Ziff. 4.4.2.1 G15 Nr. 4

- Ortslage Bergwitz angrenzend an Vorranggebiet Forstwirtschaft "Gebiete in der Tagebauregion Bitterfeld-Gräfenhainichen" (LEP ST Ziff. 4.2.2, REP A-B-W Ziff. 4.4.2.2 Z21 Nr. VIII)
- Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung Bundesstraße 100 "Straße des Friedens" (LEP ST 2010, REP A-B-W kartografische Darstellung)
- Überregionalen Schienenverbindung Bitterfeld-Wolfen/Lutherstadt Wittenberg, nordwestlich in rd. 770 m Entfernung (LEP ST 2010, REP A-B-W kartografische Darstellung)



Auch unter Beachtung der regionalplanerischen Erfordernisse steht der Bebauungsplan der Innenentwicklung "Wohnbebauung Waldstraße" aus Sicht der Stadt Kemberg im Einklang mit den Zielen des REP A-B-W. Im Ergebnis vorstehender Ausführungen zeigt sich, dass die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung dem Bebauungsplan der Innenentwicklung "Wohnbebauung Waldstraße" nicht entgegenstehen.

### 3.1.3 Sonstige Planungen

Ergänzend sind die Festlegungen und Zielstellungen des Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (IGEK 2014<sup>1</sup>) der Stadt Kemberg zu beachten, welches insbesondere für den Planungsraum Bergwitz und Bergwitzsee folgende Aussagen treffen:

- Aus-/Umbau der Kreuzung (Fertigstellung 2014); Instandsetzung weiterer innerörtlicher Straßen und Wege insbesondere im Zusammenhang mit dem Ausbau des touristischen Angebotes am Bergwitzsee (IGEK 2014 S. 41)
- Rekultivierung und Ausbau des Fuß- und Radwanderweges um den Bergwitzsee (IGEK 2014 S. 43)

<sup>1</sup> IG EK Stadt Kemberg – Integriertes Gemeindlichen Entwicklungskonzept der Stadt Kemberg vom März 2014, Beschluss des Stadtrates der Stadt Kemberg vom 07.04.2014



- Flächen für Baugebiete werden vorgehalten (IGEK 2014 S. 53); für die Nachfrage sind vollerschlossene Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden (IGEK 2014 S. 78); weitere Baugrundstücke sollten nur im Innenbereich ausgewiesen werden (IGEK 2014 S. 78)
- Konzentration und weiterer Ausbau touristischer Dienstleistungseinrichtungen durch Lage an Dübener Heide und Bergwitzsee (IGEK 2014 S. 90/91)

Laut Angaben der Stadtverwaltung Kemberg sind zum heutigen Zeitpunkt alle im IGEK 2014 vorgehaltenen Baugebiete und vollerschlossenen Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie zum damaligen Zeitpunkt vorhandene Baulücken bereits bebaut oder veräußert. Deshalb widerspricht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplangebiet nicht den Zielstellungen des IGEK 2014.

Die Zielstellungen des IGEK 2014 stehen dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht entgegen.

#### 3.1.4 Flächennutzungsplan Bergwitz

Die im Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann für die vorliegende Planung im Ortsteil Bergwitz überwiegend nicht zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan Bergwitz ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 29.06.2005 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB rechtswirksam geworden und wurde mit Rechtskraft der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Bergwitz am 29.06.2016 ergänzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan Bergwitz weist für die Flächen des Plangebietes im westlichen Bereich sowie nördlich und südlich angrenzend an das Plangebiet die Darstellung von Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB auf. Im östlichen Bereich des Plangebietes und südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Wohnbauflächen nach §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie im Westen angrenzend ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, resultierend aus der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 "Sandstücke II". Im Nordosten an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung angrenzend sind im Flächennutzungsplan Bergwitz Flächen für Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung entspricht der entwicklungspolitischen Zielstellung der Stadt Kemberg im Hinblick auf die Wohnbauentwicklung im Stadtgebiet. Aufgrund der aktuellen städtebaulichen Situation, der örtlichen Begebenheiten und den siedlungsfunktionalen Zusammenhängen ist die Integration eines Allgemeinen Wohngebietes an der Waldstraße städtebaulich im vorliegenden Umfang gewollt. Entsprechend erfolgt eine Berichtigung der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes Bergwitz nach Abschluss des Planverfahrens.

### **3.2 Planungsrechtliche Situation**

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Wohnbebauung Waldstraße" weicht von den Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes Bergwitz ab (siehe Kapitel 3.1.4). Dennoch kann für den vorliegenden Plan eine geordnete städtebauliche Entwicklung begründet werden. Die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfolgt somit entsprechend der zwischenzeitlich hier geänderten Einschätzung der Stadt Kemberg zu den siedlungsfunktionalen Nutzungszusammenhängen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt, wie vor, nach Abschluss des Planverfahrens (§ 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Für das vorliegende Planverfahren entscheidet sich die Stadt Kemberg zur Durchführung des Planverfahrens auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches, im Detail für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Innenbereich, im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bergwitz, in Verbindung mit einer anteiligen Wiedernutzbarmachung von Flächen (Parkplatzfläche), mit einer Gesamtgrundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> handelt und der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Kemberg hierzu am 09.12.2019 und somit vor dem Stichtag 31.12.2019 gefasst wurde, sind die formelle Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB erfüllt. Des Weiteren wird auf die Ausführungen des Kapitels "Vorbemerkungen" zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen im Gemeindegebiet verwiesen.

Somit ist die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 ff. BauGB möglich. Im beschleunigten Verfahren kommen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zur Anwendung. Im vereinfachten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie auf die ansonsten obligatorische Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Hierauf wird im Rahmen einer öffentlichen Bekanntmachung hingewiesen. Auswirkungen auf Schutzgüter i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind nicht zu erwarten. Europäische Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden, so dass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes bleibt gewahrt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung sind es darüber hinaus verfahrensbedingte Zeit- und Kostenersparnisgründe, der bestehenden Nachfrage nach Bauland in der vorliegend bereitgestellten Form möglichst zügig entsprechen zu können. Es besteht seitens der Stadt Kemberg ein hohes öffentliches Interesse zu einem zügigen Abschluss des Planverfahrens zu kommen.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung ist städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Flächen festgesetzt werden, die den Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind. Die durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung ausgelösten Konflikte, beispielsweise im Hinblick auf die Inanspruchnahme von Wald, werden durch die entsprechenden Festsetzungen ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung "Wohnbebauung Waldstraße" ist in einem insgesamt städtebaulich landschaftsräumlichen Kontext, auch in Bezug auf die in der Nachbarschaft zulässigen Wohnnutzungen, die Friedhofsnutzung sowie seine Verkehrserschließung zu sehen. Er berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellen. Somit kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes mit dem Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung als gewahrt angesehen werden.

## **4. BESTANDSAUFNAHME**

### **4.1 Städtebauliche und naturräumliche Situation**

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als temporär genutzte, regelmäßig gepflegte Freifläche dar, die westlich, südlich und in Teilen auch östlich durch Wohnbauflächen begrenzt wird. Auf ihr befindet sich eine befestigte Parkplatzanlage, ein unbefestigter Weg als Zugang zum Friedhof im Norden sowie ein Abfallsammelplatz (Kompost) für den Friedhof. Westlich angrenzend verläuft die Waldstraße mit anschließender Wohnbebauung, welche überwiegend in Form von Einfamilienhäusern mit Nutz- und Ziergärten daherkommt.

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind aufgrund der Vornutzungen in Teilbereichen durch Bodeninanspruchnahme und Nutzung/Gestaltung als Siedlungsbiotop eingeschränkt, aber noch funktions- und leistungsfähig.

Auffälligstes Element der vorhandenen Biotopausstattung ist die sehr große alte Eiche im westlichen Plangeltungsbereich, nahe der Waldstraße - nicht nur unter ökologischen Aspekten, sondern auch wegen ihrer städtebaulich standortprägenden Erscheinung.

Die meisten übrigen Gehölze wurden in den letzten Jahrzehnten im Zusammenhang mit der Gestaltung der Fläche zwischen Friedhof und der Stellplatzanlage gepflanzt, sie wirken weniger markant als die alte Eiche und können zusammenfassend als kleine "parkartige Grünfläche" ohne speziellen, unverwechselbaren Charakter beschrieben werden (s. dazu auch Kap. 6.4).

Im östlichen Plangeltungsbereich auf dem Flurstück 323 befindet sich ein Kiefernbestand mit Unterwuchs aus Laubgehölzen, der als Wald i. S. d. Landeswaldgesetzes anzusprechen ist. Ähnlich verhält es sich auch mit den Gehölzen auf den östlichen und nordöstlichen Nachbargrundstücken, so dass hier ein größerer Wirkungszusammenhang besteht und von einem eigenständigen Waldcharakter gesprochen werden kann (siehe dazu auch Kap. 6.4)

## **4.2 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch die Waldstraße erschlossen, welche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft. Die Waldstraße ist als Anliegerstraße ausgebaut und verfügt über eine Asphaltfahrbahn.

Im Bereich der Waldstraße gibt es auf der westlichen Seite außerhalb des Plangebietes einen bestehenden Fuß- und Radweg. Anlagen für den ruhenden Verkehr sind im Plangeltungsbereich in Form eines öffentlichen Parkplatzes mit etwa 20 Parkplätzen vorhanden.

Bergwitz wird von zwei Buslinien des ÖPNV durchfahren. Die nächsten Haltestellen befinden sich ca. 750 m nordwestlich bzw. 800 m östlich des Plangebietes. Der Bahnhof von Bergwitz befindet sich ca. 1000 m entfernt und bietet, nach einer Viertelstunde Fußweg, Anschluss in Richtung Lutherstadt Wittenberg, Halle (Saale) und Leipzig.

## **4.3 Stadttechnische Erschließung**

### **4.3.1 Be-/Entwässerung**

Trink- und Schmutzwasserleitungen befinden sich im Straßenraum der Waldstraße zur Versorgung der angrenzenden Baugebiete. Das anfallende Niederschlagswasser der vorhandenen Verkehrsflächen im Plangebiet versickert in den angrenzenden Grünflächen. Auf den unversiegelten Bereichen (Fußweg) kann das Niederschlagswasser zum Teil direkt versickern.

### **4.3.2 Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung wird als Grundschatz über eine 300 m entfernte Löschwasserentnahmestelle gesichert.

### **4.3.3 Elektroenergieversorgung**

Die Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich im öffentlichen Straßenraum der Waldstraße im Bereich des Fuß- und Radweges zur Versorgung der angrenzenden Baugebiete.

#### 4.3.4 Erdgasversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Wohnbebauung Waldstraße" befinden sich gegenwärtig keine Erdgasleitungen. Die Erdgasversorgung für die angrenzenden Baugebiete erfolgt über die im angrenzenden öffentlichen Straßenraum der Waldstraße (Straßenbegleitgrün) verlegten Leitungsverläufe.

#### 4.3.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationstrassen befinden sich im Straßenraum der Waldstraße zur Versorgung der angrenzenden Baugebiete; innerhalb des Plangebietes existieren bislang keine Leitungen.

### 5. PLANUNGSKONZEPT

#### 5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Die maßstäbliche Entwicklung des Wohngebietes ist mit Blick auf die Eigenentwicklung der Ortslage entsprechend angelegt.

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung verfolgt die nachfolgenden Kernpunkte zur siedlungsräumlichen Entwicklung:

- Nachverdichtung einer inneren Ortsrandlage im Bereich bereits anthropogen vorgeprägter Flächen, u. a. mit der Möglichkeit der Errichtung von Wohngebäuden sowie untergeordnet sonstigen, das Wohnen nicht störender Gewerbebetriebe im südwestlichen Bereich von Bergwitz, unter Verwendung vorhandener Erschließungsanlagen,
- Klarstellung der siedlungs- und naturräumlichen Grenzziehung, d. h. zweifelsfreie Regelung des Übergangs von Siedlungs- zu Landschaftsraum, angrenzend an Flächen für Wald,
- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen.

Die städtebauliche Grundhaltung der Stadt Kemberg besteht somit darin, ein hohes Maß an Flexibilität für Neubebauungen in Verbindung mit der Vorgabe einer klaren siedlungsräumlichen Ordnung, in der spezifischen Ausnutzung der Baugebiete, unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließung zu gewährleisten.

#### 5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Mit der durch zeichnerische und textliche Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Planung werden die Rahmenbedingungen zur grünräumlichen

Standortentwicklung, unter Berücksichtigung der vorhandenen, i. S. d. Eingrünung wirksamen Strukturen im Geltungsbereich sowie im Kontext mit der örtlichen Gesamtsituation, festgelegt. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen werden auf Grund der Charakteristik des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Damit kommen Festsetzungen zur Grüngestaltung, Erhaltung und Anpflanzung primär ortsgestalterisch und städtebaulich begründet daher. Ungeachtet dessen sind die Schutzvorgaben für den vorhandenen Baumbestand aus der städtischen Baumschutzsatzung für den vorliegenden Plangeltungsbereich anzuwenden. Neben dem Erhalt der Eiche im nordwestlichen Bereich und Teilen der Heckenstruktur des Parkplatzes, kommt insbesondere der Gestaltung des Übergangs zu den angrenzenden Waldflächen Bedeutung zu. Die zukünftigen Wohnnutzungen können hinsichtlich der vorhandenen Baumbestände von einer schon vorhandenen "grünen Kulisse" und der damit einhergehenden abschirmenden und eingrünenden Wirkung profitieren.

Für die im Plangebiet befindlichen Waldanteile, die von den zukünftigen Baugebieten betroffen sind, wird ein separates Verfahren auf Grundlage der Regelungen des Landeswaldgesetzes (LWaldG LSA) geführt (s. hierzu Kap. 6.4.2).

### **5.3 Infrastrukturkonzept**

Der Wohnstandort soll sowohl mit dem motorisierten Individualverkehr als auch zu Fuß und mit dem Fahrrad funktionstüchtig und in ausreichendem Maße erreichbar sein.

Ausgehend von der bereits vorhandenen Erschließungsstraße (Waldstraße) sieht das verkehrliche Konzept eine "Stichstraße" in Form einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als "Verkehrsberuhigter Bereich" zur verkehrlichen Erschließung der Grundstücke im Plangebiet vor. Zusätzlich ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen, um den hier befindlichen Friedhofszugang weiterhin zu ermöglichen. Die entfallenen Parkplätze sollen anteilig im nordwestlichen Geltungsbereich, gemeinsam mit dem Standort des Abfallsammelplatzes (Kompost) des Friedhofs, neu hergestellt werden.

Die Neuerschließung des Plangebietes im Bereich der Herrichtung von Straßen, einschließlich deren Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen, wird kostenseitig durch die Stadt Kemberg getragen.

In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr werden sich keine Änderungen durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung "Wohnbebauung Waldstraße" ergeben.

## 5.4 Planungsalternativen

Planungsalternativen ergeben sich durch die Lage und die zu überplanende Nutzungskulisse am vorliegenden Standort und den hiermit im Zusammenhang stehenden Überlegungen, hinsichtlich einer für Wohnnutzungen nachhaltig verträglichen Standortentwicklung, für den avisierten Nutzungskontext. Entgegen bestehender Optionen einer grundsätzlichen Beibehaltung der bestehenden Situation im Plangebiet, ergeben sich vorliegend wesentlich bessere Chancen im Rahmen einer Bebauung mit neuen, am Markt nachgefragten Wohnformen des Einfamilienhausbaus. Andere bauliche Nutzungen – beispielsweise eine überwiegend gewerblich orientierte Nutzung – zeigen sich mit dem angrenzenden Umfeld eher nicht verträglich. Eine landwirtschaftliche Nutzung stellt sich im Bereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung innerhalb der Ortslage von Bergwitz als städtebaulich nicht gewollt dar. Es könnten hier nur kleinteilige, isolierte Flächen realisiert werden. Eine mögliche Beweidung der Fläche ist aufgrund der geringen Größe ebenso nicht optimal möglich.

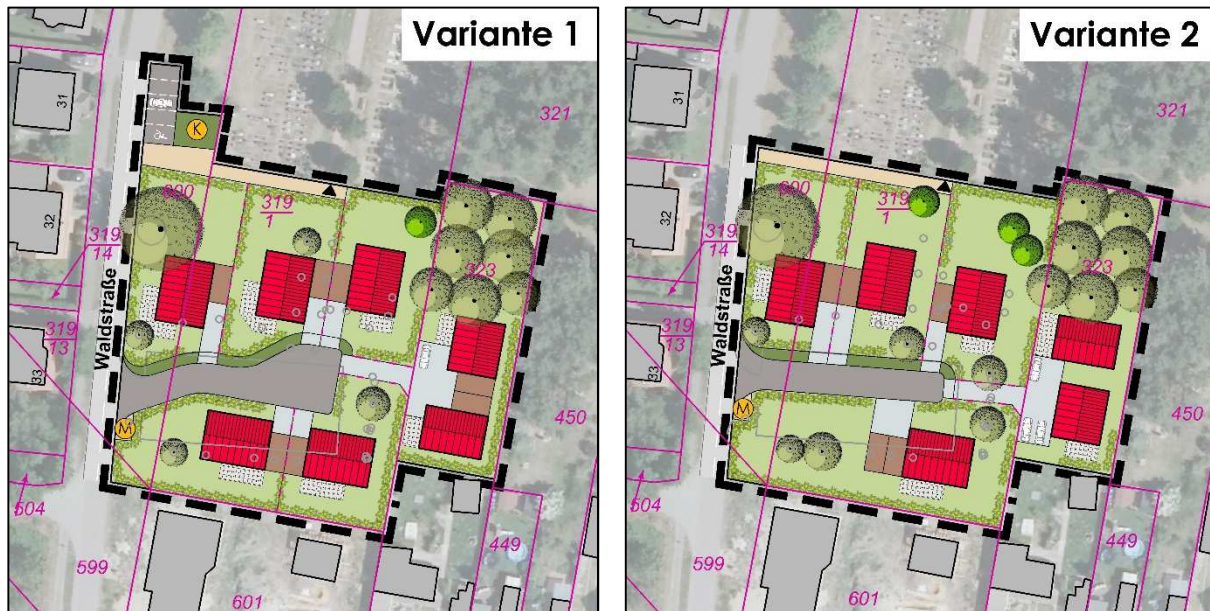
Die Stadt Kemberg möchte im Plangebiet an der es umgebenden baulichen Nutzung in Form von Wohnen festhalten. Bedingt durch die hervorragende Lage des Bebauungsplanstandortes wird vorwiegend aus innerer Umsetzung heraus eine kontinuierliche Nachfrage nach Bauland seitens der Stadt Kemberg im Ortsteil Bergwitz für den traditionellen Einfamilienhausbau zur Kenntnis genommen.

Um die Fläche optimal auszunutzen wurden zwei verschiedene Varianten entwickelt, um sowohl unterschiedliche Erschließungsformen wie auch Gebäudeanordnungen gegenüber zu stellen.

Variante 1 ist hierbei unterteilt in 6 Baugrundstücke, die durch eine verschwenkte Stichstraße erschlossen werden, welche in einem Wendehammer für Pkw endet. Hiervon ausgehend erfolgt die Erschließung des Flurstückes 323 über einen Privatweg. Die Anordnung der Gebäude ist im südlich Bereich, parallel zur Erschließungsstraße und im nördlichen Bereich gestaffelt, um eine prägnante "Wohnhofsituation" zu erzielen. Im Nordwesten ist die Anlage eines verkleinerten Parkplatzes, einschließlich behindertengerechtem Stellplatz sowie eine Alternativfläche für die Anlage des Friedhofabfalls (Kompost) vorgesehen. Ein Fuß- und Radweg südlich der v. g. Anlagen führt zum Südeingang des Friedhofes.

Aus Variante 2 hingegen resultieren ca. 5 Baugrundstücke. Sie besitzen eine gerade verlaufende Stichstraße, welche sich an der nördlichen Kante der Bestandsparkplatzanlage und deren Heckenbepflanzung orientiert. Das Erschließen der einzelnen Baugrundstücke ist hier ohne die Integration eines Wendehammers angelegt. Wie auch in Variante 1 erfolgt die Erschließung des Flurstückes 323 über einen privaten Weg in Verlängerung der Stichstraße. Die Anordnung der Gebäude beschreibt im Norden einen Bogen, welcher sich nach Os-

ten verengt. Der Fuß- und Radweg entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ermöglicht den Besuchern den Zugang im Süden des Friedhofes. Der Kompostplatz des Friedhofs ist hier innerhalb des Friedhofsgeländes an anderer Stelle vorgehalten. Die Parkplätze in Südlage zum Friedhof sind ersatzlos entfallen.



Ausgehend von diesen Varianten wurde in einer Variantendiskussion zwischen Stadt, dem Ortsbürgermeister des Ortsteiles Bergwitz und der privaten Grundstückseigentümerin des Flurstückes 323 eine Kombination aus beiden Varianten für das weitere Planverfahren, als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, herausgearbeitet. Das Ergebnis ist als Nutzungsbeispiel Anlage dieser Begründung.

## 6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

#### 6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden zwei Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer Gesamtgröße von rd. 0,44 ha festgesetzt.

Im Sinne der Rahmenvorgaben des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB und mit Blick auf eine verträgliche Nachbarschaft werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) seitens der Stadt Kemberg eingeschränkt. Die allgemein zulässigen Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke



gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO, werden als unzulässig festgesetzt.

Des Weiteren wird der gesamte Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a Satz 1 BauNVO, welche in untergeordneter Bedeutung i. S. d. Hauptgebäudenutzung in Wohngebäuden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig sind. Die Zweckbestimmung der Allgemeinen Wohngebiete (WA) bleibt damit gewahrt.

Die v. g. Einschränkungen begründen sich darin, dass die Entwicklung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störender Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – in diesem Bereich von Bergwitz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen und zudem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zur Folge haben würden. Die Festsetzung, dass die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet unzulässig sind, zielt zudem auf eine Stärkung der bereits bestehenden Läden und Gaststätten in Bergwitz innerhalb der Ortslage ab. Daher wird keine Notwendigkeit ersichtlich, für diese Nutzungen im vorliegenden Plangebiet zusätzlichen Raum zu bieten.

Gleiches gilt auch für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke. Auch hier sind ausreichend Standorte in angemessener Größe innerhalb des Gemeindegebietes vorhanden. In diesem Sinne besteht auch kein Bedarf z. B. für eine dem Wohnen zugeordnete Integration einer Kinderbetreuungseinrichtung. Ferner lässt sich aufgrund der Erfordernisse an die Anlage eines maßstäblich gegliederten Siedlungsgebietes und den funktionalen Anforderungen v. g. Nutzungen in dieser Lage kein wirtschaftliches Erfordernis annehmen, sodass hierfür andere Standorte im Gemeindegebiet vorzuziehen sind. Für gewerbliche Gartenbaubetriebe lässt sich allein aufgrund der Größe des Plangebietes keine wirtschaftliche Tragfähigkeit annehmen, so dass auch hierfür andere Standorte vorzuziehen sind.

Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen mit untergeordneter Bedeutung, im Sinne der Hauptgebäudenutzung in Wohngebäuden, begründet sich auf Grund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Naturpark Dübener Heide sowie dem Bergwitzsee. Nicht störende Gewerbebetriebe sind ebenfalls ausschließlich mit dem Wohnen in untergeordneter Bedeutung zulässig, z. B. in Form eines kleinen IT- Unternehmens innerhalb eines Wohngebäudes. Ungeachtet vorstehender Ausführungen gilt es, die Rahmenvorgabe des § 13b BauGB zu beachten, was mit der erfolgten Gliederung der Baugebiete zweifelsfrei erfolgt ist.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit 0,4 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit 0,3 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis zu einer GRZ-Obergrenze von 0,5 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zu einer GRZ-Obergrenze von 0,45 als zulässig festgesetzt. Damit ist resultierend aus der Flächenverfügbarkeit eine hinreichend flexible Ausnutzung der Baugrundstücke möglich. Mit dem Zurückbleiben der GRZ unterhalb der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO soll im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine insgesamt nicht zu hoch verdichtete Bebauung bewirkt werden.

Die Festsetzung der Geschossigkeit baulicher Anlagen erfolgt unter Beachtung des Gebietscharakters und der üblicherweise hier anzutreffenden Baukörper nach örtlich typischem Profil, insbesondere auch mit Blick auf Regelungen der Landesbauordnung, welche auch den Dachgeschossausbau eines Einfamilienhauses unter dem Geschossbegriff subsummiert. Einschränkungen für den Dachgeschossausbau sind nicht erforderlich.

Hinweis:

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung in einem Gebiet mit signifikanten Hochwasserrisiko (Risikogebiet gemäß § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG<sup>2</sup>)) befindet. Demzufolge sind geeignete Maßnahmen zur vorbeugenden Abwehr von Hochwasserschäden zu treffen. Entsprechende bauliche Ausführungen und organisatorische Schutzvorkehrungen im Falle eines Hochwassers sind im Zuge der konkreten Objektplanung zu beachten.

#### 6.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird die offene Bauweise festgesetzt, welche sich an der Bebauung der näheren Umgebung orientiert. Die als offen festgesetzte Bauweise steht insbesondere für das Ziel einer nicht zu hoch verdichteten Bauweise in dieser Lage von Bergwitz. Insbesondere sind hier die Friedhofsrandlage mit naturräumlichen Verflechtungen über Gartenzonen und Gehölzanzpflanzungen unter städtebaulichen Gesichtspunkten wesentlich. Im Hinblick darauf dürfen Gebäude in offener Bauweise nur bis zu 12 m breit und im nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind sie in Giebelstellung zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" auszurichten. Hiermit sollen eine effektive Ausnutzung der Fläche sowie die Chance der Herausbildung einer "städtebaulichen Adresse" gewährleistet werden. Damit reflektiert die Bauweise das Zusammenspiel zwischen in der

---

<sup>2</sup> WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

Nachbarschaft bestehender Bausubstanz und im vorliegenden Plangebiet neu hinzutretenden Baukörpern. Für eine aufgelockerte Baustruktur lässt die festgesetzte maximale Breite der Gebäude nach Überzeugung der Stadt ausreichend Spielraum für die Baukörperentwicklung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) aus der städtebaulichen Zielstellung heraus durch Baugrenzen festgesetzt. Die Verläufe der Baugrenzen nehmen Bezug auf angrenzend vorhandene Baustrukturen der Waldstraße sowie die Lage der neu anzulegenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" und bieten zugleich den notwendigen Spielraum für eine flexible Anordnung der Baukörper. Eine Besonderheit des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung ergibt sich für die überbaubare Grundstücksfläche zum einen aus der Lage und der Größe der als zu erhalten festgesetzten Eiche im Nordwesten des Plangebietes, der Nachbarschaft zum Friedhof Bergwitz sowie aus dem Übergang zu den nordöstlich angrenzenden Waldflächen. Zum Schutz dieser angrenzenden Flächen bzw. der Eiche ist das Unterbauen und Unterpflanzen der Kronentraufen bestehender Bäume nicht zulässig. Für die Unterbreitung eines dauerhaft nutzbaren Angebotes für eine für Allgemeine Wohngebiete typischen Nutzung auf den vorhandenen Grundstücksflächen ergibt sich durch die in dieser Hinsicht von baulichen Nutzungen freizuhaltenen Flächen mit vorliegender Bauleitplanung kein Widerspruch.

Die Festsetzung der Baufelder berücksichtigt w. v., dass nordöstlich des Plangebietes Wald angrenzt. Waldabstände zu Baugebieten werden im Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG LSA) nicht festgelegt. Zur Vermeidung der Baumwurfgefahr, gerade auch im Hinblick auf angrenzende Nachbargrundstücke, regelt in Sachsen-Anhalt das Nachbarschaftsgesetz (NbG LSA<sup>3</sup>) die Grenzabstände zum Wald. So ist gemäß § 38 NbG LSA ("Grenzabstände für Wald") entsprechend der erfahrungsgemäßen Wuchshöhe der Gehölze bis 8,00 m Abstand einzuhalten, um Schäden durch herabfallende Äste zu vermeiden. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an dieser Regelung. Demnach beträgt der Abstand zwischen den Baufeldern und der nordöstlichen Grenze des Plangebietes 16,00 m und nach Osten im Sinne einer wirtschaftlichen sinnvollen Grundstücksnutzung 3,00 m. Die Stadt Kemberg geht dabei davon aus, dass die Anlieger des Flurstückes 323, Flur 5 die Verkehrssicherungspflicht für die östlich angrenzenden Waldflächen (Flurstück 450, Flur 5, Gemarkung Bergwitz) übernehmen. Die Regelung der Verkehrssicherungspflicht ist privatrechtlicher Natur und sollte dahingehend ausgestaltet werden, dass der Grundstückseigentümer der Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 die angrenzenden Waldeigentümer von der Verkehrssicherungspflicht freistellt.

---

<sup>3</sup> NbG LSA - Nachbarschaftsgesetz vom 13.11.1997 (GVBl. LSA 1997, 958), in der Fassung vom 18.05.2010 (GVBl. LSA S. 340, 341)

### 6.1.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass die Errichtung von überdachten Stellplätzen und Garagen, hierzu zählt auch die gebäudeintegrierte Anordnung, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist. Auf Grund des angestrebten Charakters der Baugebiete ist es problemlos möglich, die gemäß § 48 Abs. 1 BauO LSA i. V. m § 12 Abs. 6 BauNVO und von der Stadt Kemberg festgesetzten zwei notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Die Festsetzungen zu überdachten Stellplätzen und Garagen ordnen sich der gewünschten städtebaulichen Gesamtordnung unter und stellen für die Stadt Kemberg das adäquate Maß bezüglich einer geordneten baulichen Entwicklung dar.

Stellplätze, einschließlich ihrer Zufahrten, sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mindestens 60 % zulässig. Die Festsetzung zielt ab auf den schonenden Umgang mit dem Boden im Plangeltungsbereich.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Plangebiet innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im gesamten Plangebiet innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nach § 23 Abs. 5 BauNVO, mit Ausnahme von Fotovoltaik- und Windkraftanlagen gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich von Dachflächen baulicher Anlagen zulässig. Im Sinne der Einsehbarkeit stellen sich lediglich die Dachflächen von Gebäuden als optionale Aufnahmefläche für Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen geeignet dar. Somit sind für die angestrebte Bebauung keine Fotovoltaik- oder Solarthermieanlagen im unmittelbaren funktionalen Umfeld gewollt. Daher liegt die räumliche Zuordnung auf dem Dachflächenbereich im öffentlichen Interesse, mit Blick auf den Vollzug des Bebauungsplanes. Die Errichtung von Windkraftanlagen ist unzulässig, da sich diese als nicht vereinbar mit dem Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich des Ortsteiles Bergwitz zeigen.

Zusätzlich ist aus ortsgestalterischen Gründen festgelegt, dass die überdachten Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nicht vor die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassadenfluchten der Hauptgebäude hervortreten dürfen und Nebenanlagen soweit einzugrünen sind, dass sie der Sicht von öffentlichen Flächen aus entzogen sind. Des Weiteren ist aus den v. g. Gründen die Anlage von überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen im Bereich des 3 m- bzw. 4 m- Streifens zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" und dem angrenzenden Bau- feld unzulässig.

## 6.2 Verkehrsflächen

### a) öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die äußere Erschließung des vorliegenden Plangebietes erfolgt über den Straßenzug "Waldstraße", welcher an der Westseite des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung verläuft. Dieser ist bereits vollständig ausgebaut. Zur Erschließung der einzelnen Baugrundstücke innerhalb des vorliegenden Plangebietes ist die Anlage einer "Stichstraße", ausgehend von der Waldstraße vorgesehen.

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" (Stichstraße) wird aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehre auf eine durchaus flexible Ausnutzung, d. h. gleichberechtigte Partizipation an der Nutzung des Straßenraumes für alle Verkehrsarten im Rahmen der Ausbauerfordernisse gesetzt. Ein entsprechend separat geführter Fuß- und Radweg wird daher für diesen Bereich als nicht erforderlich angesehen.

Die Breite und Lage der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ist so festgesetzt, dass der Erhalt der Baum- und Strauchpflanzungen und die zusätzliche Anlage der Beleuchtung abseits der Fahrbahn vorgesehen werden kann.

Im nordwestlichen Bebauungsplangebiet ist die Anlage einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg", ausgehend von der Waldstraße bis zum Südeingang des Friedhofes vorgesehen. Auf diesem kann durch Entsorgungsfahrzeuge die Bereitstellungsfläche für den Friedhofsabfall (Kompost) angefahren werden.

Die Verkehrsflächen sollen nach gegenwärtigem Stand in TTE- Bauweise<sup>4</sup> ausgeführt werden. Hierzu bedarf es jedoch der weiteren Abstimmung im Rahmen einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung für den gesamten Straßenraum.

Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes der Innenentwicklung werden entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen zu treffen sein.

### b) Geh- und Fahrrechte

Zur Sicherung der Verkehrs- und medientechnischen Anbindung des Flurstückes 323 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan der Innenentwicklung gesichert. Dabei handelt es sich um ein

---

<sup>4</sup> Die TTE- Bauelemente (tragfähiges Rasengitter/Rasenwabe/Kunststoffgitter) ersetzen das Tragschichtmaterial durch Lastverteilung. Dadurch ist Deck- und Tragschicht in einem System vereint. (<https://www.huebner-lee.de/>)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsträger der technischen Infrastruktur sowie die Anlieger des v. g. Teilflurstückes. Die Flächen sind für die hier zu erwartenden Verkehre ausreichend in ihrer Breite bemessen. Auf ihnen können auch Leitungsverlegungen für die technische Infrastruktur im unterirdischen Bauraum erfolgen. Die gewählte Lage im Allgemeinen Wohngebiet stellt ab auf möglichst geringe Beeinträchtigungen weiterer privater Nutzungen im direkten Umfeld.

c) Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Flächen bzw. Garagen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf den zu bebauenden Grundstücken nachzuweisen sein. Es wird somit davon ausgegangen, dass wohn- oder betriebsbezogene Verkehre auf den Grundstücksflächen der jeweiligen Baugrundstücke Abstellmöglichkeiten finden werden.

Parkflächen im Sinne eines öffentlichen Parkplatzes werden im Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung im nordwestlichen Bereich festgesetzt. Hier geht die Stadt Kemberg davon aus, dass für die Besucher des Friedhofes Ersatzparkplätze zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Festsetzung erfolgt auch zur Vermeidung von ungeordnetem Parken auf hierfür nicht erwünschten Flächen und zur Erleichterung der Erreichbarkeit des südlichen Friedhofsbereiches für Personen mit eingeschränkter Mobilität, in gegenüber dem gegenwärtigen Umfang reduzierter Zahl.

d) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gegenwärtig über zwei Buslinien, welche auch entlang der Bundesstraße 100 führen, erreichbar. Die nächst gelegenen Haltestellen sind ca. 750 m bzw. 800 m entfernt. Zukünftige Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, welche Flächenanteile des Plangebietes beanspruchen, sind nicht vorgesehen. Zudem besteht mit dem Bahnhof Bergwitz (Entfernung 1.000 m) eine den ÖPNV ergänzende Anbindung an das Mittelzentrum Wittenberg sowie nach Halle (Saale) und Leipzig.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungssituation im Plangeltungsbereich kann grundsätzlich als gesichert betrachtet werden. Entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der öffentlichen Verkehrsfläche (Waldstraße). Hiervon ausgehend können die Leitungen der technischen Infrastruktur über die neu anzulegende Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" nach Osten in das Baugebiet geführt werden, welche aus dem Straßenraum über Hausanschlussleitungen die Gebäude bzw. Baugrundstücke direkt erschließen. Die hierfür benötigten Leitungskapazitäten sind im Rahmen einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung separat zu ermitteln.

### 6.3.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz, welches aus dem westlich angrenzenden Straßenraum "Waldstraße" an das Baugebiet herangeführt wird. Mit dem Versorgungsträger sind erforderliche Grundstücksanschlüsse seitens der Eigentümer auf der Grundlage der entsprechenden Satzung und Gebührenordnung abzustimmen.

Die Erfordernisse lt. Trinkwasserverordnung<sup>5</sup>, hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung der Trinkwasserleitungen und der Probennahme durch das Gesundheitsamt sind zu beachten. Nach § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung muss durch den Unternehmer/Inhaber des betreffenden Trinkwassernetzes (von der Wasseruhr bis zum Zapfhahn) die Veränderung/Erneuerung gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt angezeigt werden.

### 6.3.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt über eine 300 m entfernte Löschwasserentnahmestelle, welche den Grundschatz von 48 m<sup>3</sup>/h gewährleistet bzw. zu ergänzenden Hydranten zur Absicherung des Grund- und Objektschutzes. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Lt. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, ergibt sich für Allgemeine Wohngebiete eine Löschwassermenge von 800 l/min als Grundschatz für die Zeit von 2 Stunden. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit dem Landkreis Wittenberg, Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz als untere Brandschutzbehörde abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung als Grundschatz ist durch geeignete Löschwasserentnahmestellen, wie Hydranten oder Flachspiegelbrunnen oder in anderer Form durch die Gemeinde sicherzustellen.

Hinweise:

- Die Löschwasserversorgung ist Angelegenheit der Kommune, entsprechend Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG). Löschwasser ist aus dem Leitungsnetz des Trinkwasserzweckverbandes Kemberg-Pratau verfügbar. Eine Entnahme von Trinkwasser kann nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Trinkwassernetz oder durch Frosteinwirkungen kann die Versorgung eingeschränkt oder gar eingestellt werden.

---

<sup>5</sup> TrinkwV – Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 99 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

- Der Löschwasserbedarf im Grundschatz ist gemäß § 2 Abs. 2 BrSchG LSA<sup>6</sup> durch die Gemeinde nachweisbar sicherzustellen. Dies hat im Rahmen der Objektplanung für Hydranten durch einen Leistungsnachweis des Versorgers, für Saugbrunnen durch ein aktuelles qualifiziertes Brunnenprüfprotokoll gemäß DIN 14220, in Verbindung mit Arbeitsblatt W 405 DVGW (Pumpversuch über 2 Stunden), Alter max. 3 Jahre oder für sonstige Löschwasserbevorratung mit einem Nachweis der Mindestbefüllmenge und deren Sicherstellung zu erfolgen.

### 6.3.3 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung kann in das an die Baugebiete im Verlauf der Waldstraße angrenzende bzw. in östliche Richtung abzweigende Kanalsystem erfolgen. Die abwassertechnische Erschließung des Baugebietes ist nach den technischen Vorgaben des Entsorgers vorzunehmen. Sämtliches Abwasser aus dem Plangebiet ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Die Entsorgung des Abwassers im Bebauungsplangebiet hat im Trennsystem zu erfolgen.

### 6.3.4 Niederschlagswasser

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll direkt auf den Baugrundstücken versickert werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken hat so zu erfolgen, dass Gebäude angrenzender Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß § 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG<sup>7</sup>) der Grundstückseigentümer oder Straßenbaulastträger verantwortlich. Für Versickerungsanlagen sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen nach Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA<sup>8</sup>) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf grundsätzlich der vorherigen Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (April 2005) nachzuweisen. Gemäß dem DWA-Regelwerk A 138 ist neben der erforderlichen Durchlässigkeit der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) für die konkrete Vorhabenplanung zu berücksichtigen. Entsprechende Angaben

---

<sup>6</sup> BrSchG - Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07.06.2001, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. LSA S. 133)

<sup>7</sup> WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz), in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

<sup>8</sup> WG LSA - Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)



zum Grundwasserstand erteilt der dafür zuständige Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

Hinweis:

Für die Versickerung des Niederschlagswassers der im Plangebiet noch herzurichtenden öffentlichen Verkehrsfläche ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde mindestens 6 Wochen vor Baubeginn zu beantragen.

#### 6.3.5 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das im öffentlichen Straßenraum der Waldstraße im Bereich des Fuß- und Radweges vorhandene, öffentliche Leitungsnetz über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" an die Baugrundstücke herangeführt. Energieversorgungsleitungen sind mit den erforderlichen Leistungsparametern in das Plangebiet hinein- und zu den einzelnen Baugrundstücken heranzuführen.

#### 6.3.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann über im angrenzenden öffentlichen Straßenraum der Waldstraße im Bereich des Verkehrsbegleitgrünes vorhandene bzw. zu verlängernde Leitungssystem erfolgen. Die Erschließung des Baugebietes ist nach den technischen Vorgaben des Versorgers vorzunehmen.

#### 6.3.7 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen befinden sich in dem an das Plangebiet angrenzenden Straßenraum der Waldstraße und können zur Versorgung der geplanten baulichen Anlagen in das Plangebiet hineingeführt werden. Zusätzliche telekommunikationsseitige Erschließungslinien werden mit der Entwicklung des geplanten Baugebietes erforderlich.

Die Telekommunikationslinien werden nach den anerkannten technischen Regeln und Standards errichtet und bevorzugt im öffentlichen Verkehrsraum von Straßen und Wegen geführt. Für Tiefbauunternehmen steht die "Trassenauskunft Kabel" (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <http://trassenauskunft-kabel.telekom.de>.

Allgemein gilt:

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an leitungsgebundener Infrastruktur und weiterhin der Zugang zu vorhandenen Trassen der technischen Infrastruktur möglich bleibt.

### 6.3.8 Abfallentsorgung

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang). Der auf den Grundstücken anfallende Hausmüll ist gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Hierzu ist die Anlage eines Müll- und Wertstoffbehälterplatzes im Bereich der Waldstraße an der Einmündung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" erforderlich. Zu diesem sind an den Abholtagen die Behältnisse von den Privatgrundstücken zu bringen und nach erfolgter Abholung wieder auf die Privatgrundstücke zurückzuführen. Der Hausmüll- und Wertstoffbehälterplatz kann durch 3-achsige Müllfahrzeuge angefahren werden.

Außerdem ist die Anlage eines Platzes für den Friedhofsabfall / Kompost im nordwestlichen Geltungsbereich erforderlich. Dieser kann durch Entsorgungsfahrzeuge über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" angefahren werden.

Aus dem Zuständigkeitsbereich der unteren Abfallbehörde sind nachfolgende Auflagen zu berücksichtigen:

1. Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes<sup>9</sup>).
2. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub/Baggergut etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen, wird auf die Technischen Regeln der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblatt 20 hingewiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden.
3. Die Zuordnung zu einem Abfallschlüssel hat durch Abgleich der ggf. erforderlichen Analytik mit den im § 3 Abs. 2 des AVV aufgelisteten Merkmalen und Eigenschaften zu erfolgen. Abfälle mit \* sind gefährliche Abfälle im

---

<sup>9</sup> KrWG - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz) vom 24.02.2012 (BGBl. I. S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

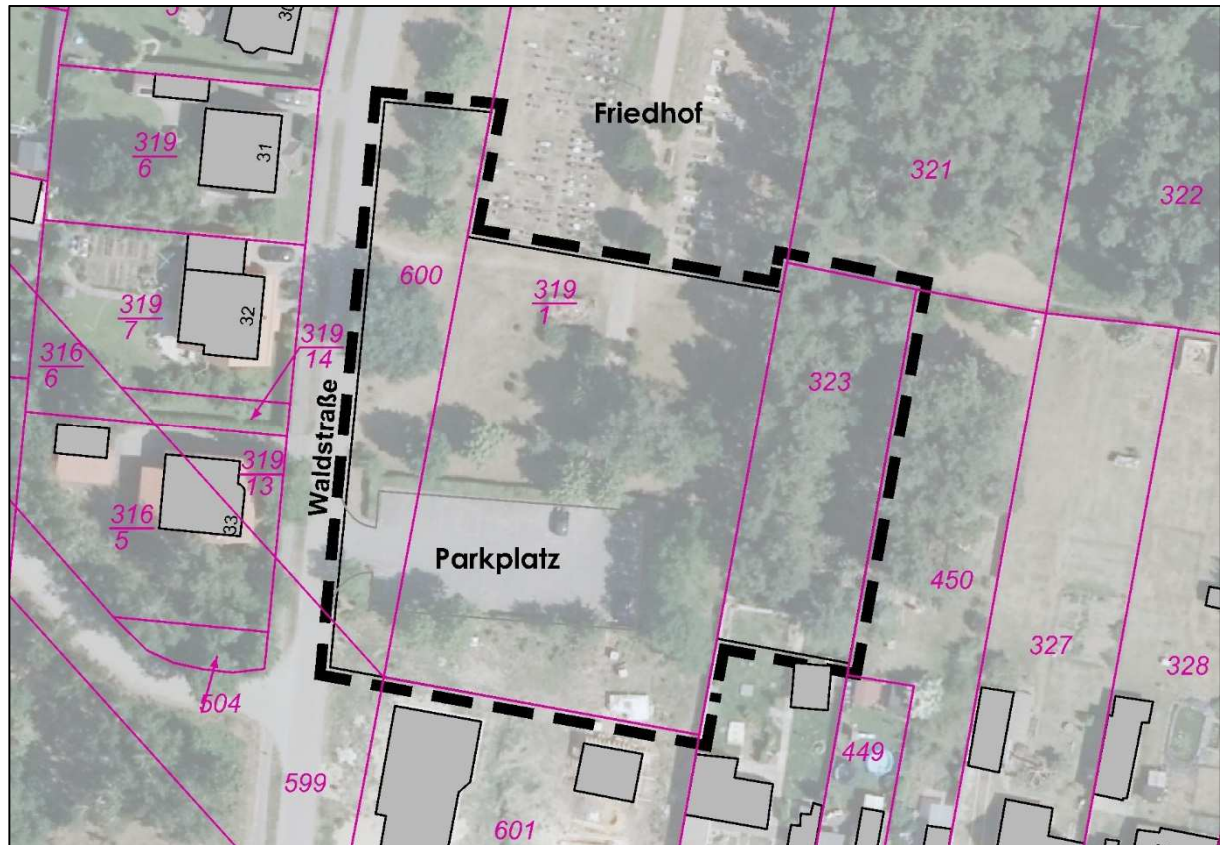
Sinne des § 48 KrWG i. V. m. § 2 der Europäischen Abfallverzeichnisverordnung (AVV).

4. Gefährliche Abfälle müssen nachweispflichtig entsorgt werden (§§ 3, 15 und 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes) i. V. m. der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10.12.2001 und §§ 2, 3, 15 und 31 Nachweisverordnung (NachwV) vom 20.10.2006, BGBl. I S. 2298, in der jeweils gültigen Fassung).
5. Bei der Herstellung der Schottertrag- bzw. Frostschuttschicht beim Straßenbau ist Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 (bzw. Z 1.2 bei hydrogeologisch günstigen Standortbedingungen) der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.
6. Sollte zur Verfüllung von Baugruben, Leitungsgräben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 5.11.2004 einzuhalten. Beim Einbau in technischen Bauwerken ist eine Verwertung bis zur Einbauklasse Z 2 möglich (unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen). Der Einsatz Bodenaushub > Z 0 und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

## **6.4 Umweltbelange, Natur und Landschaft, Grünordnung**

### 6.4.1 Aktueller Zustand

Der Plangeltungsbereich insgesamt erstreckt sich vollständig über das nahezu vollständig mit Bäumen bestandene Flurstück 323 sowie anteilig über die Flurstücke 600, 599 und 319/1, die gegenwärtig im Zusammenhang mit dem Friedhof Bergwitz genutzt werden.



Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind aufgrund der Vornutzungen in Teilbereichen durch Bodeninanspruchnahme und Nutzung/Gestaltung als Siedlungsbiotope eingeschränkt, aber noch funktions- und leistungsfähig. Beeinträchtigungen aus der Vergangenheit sind hauptsächlich durch Bodeninanspruchnahmen bzw. Störungen des natürlichen Bodenhaushaltes durch Einbringung von Auffüllungen, Bodenverdichtung (Weg) sowie Oberflächenbefestigungen (Parkplatz) zustande gekommen. Die Aufnahme und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist vor Ort möglich.

Beeinträchtigungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm oder sonstige schädliche Emissionen bzw. Aktivitäten, von denen Gesundheitsgefahren ausgehen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht relevant. Altlastenverdacht ist nicht gegeben. Die klimatische Situation ist mangels Emittenten und wegen der Lage am Rande des Kalt- und Frischluftgebietes am Bergwitzsee unbelastet.

Lagebedingt und wegen der von der Straße, dem Friedhof und den Wohngrundstücken ausgehenden Einwirkungen beschränken sich die Habitatpotenziale auf siedlungsgewohnte Arten. Bisher liegen keine Hinweise auf Vorkommen von streng oder besonders geschützten Arten vor, auf gesonderte faunistische Untersuchungen wurde daher verzichtet. Während mehrfacher Ortsbegehungen von April bis Juli 2020 wurden keine Nester mit aktuellen Brutvorkommen festgestellt, die vorhandenen Bäume und die Hecke sind aber für Gehölzbrüter geeignet. Für Höhlenbrüter käme am ehesten die alte Eiche in Frage, die anderen Bäume bieten keine geeigneten Strukturen. Das Gelände entspricht

nicht den Ansprüchen von Bodenbrütern; für Zauneidechsen sind keine geeigneten Strukturen vorhanden, es fehlt an offenen Sandflächen für die Eiablage. Dazu kommen die Störungen durch die Friedhofsbesucher aber auch durch freilaufende Hunde und Katzen. Geeignete Lebensstätten für Fledermäuse bietet der Plangeltungsbereich nicht, dass die Tiere das Gelände in Zuge von Jagdflügen aufsuchen, kann aber vermutet werden.

Auffälligstes Element der vorhandenen Biotopausstattung ist die sehr große alte Eiche im westlichen Plangeltungsbereich - nicht nur unter ökologischen Aspekten, sondern auch wegen ihrer Raumwirkung und "Einmaligkeit", die sie aufgrund ihres hohen Alters, der guten Vitalität und der sehr breiten Krone entfaltet. Dahingegen wirken die übrigen Gehölze, die meist in den letzten 20 Jahren im Zusammenhang mit der Gestaltung der Fläche zwischen Friedhof und der Parkplatzanlage gepflanzt wurden, weit weniger markant und entfalten keinen besonderen Charakter. Ebenso gilt dies für die wenigen älteren Robinien und Kiefern östlich der Parkplatzanlage. Hinsichtlich der Vitalität sind bei den meisten Exemplaren Stamm- und Kronenschäden zu verzeichnen, einige sind infolge der Trockenheit der letzten Jahre abgängig. Im Eingangsbereich zum Friedhof befindet sich ein Kompost, der jederzeit frei zugänglich ist.

Zwischen Waldstraße und Friedhof wurde ein Grünstreifen angelegt und mit Strauchgruppen vorwiegend heimischer Arten bepflanzt, die sich gut entwickelt haben. Die Rasenflächen werden regelmäßig gemäht, die Sträucher und die ebenfalls gut entwickelte Hecke an den Stellplätzen werden regelmäßig gepflegt. Die Stellplätze selbst sind mit eng verlegtem Verbundsteinpflaster gestaltet, Rand- oder Ritzvegetation oder Saumstrukturen sind nicht vorhanden. Insgesamt besteht der Eindruck einer kleinen Siedlungsgrünanlage, wie sie – mit Ausnahme der markanten alten Eiche – vielerorts in vergleichbarer Art zu finden und prinzipiell auch ersetzbar/wiederherstellbar ist.

Im östlichen Plangeltungsbereich, auf dem Flurstück 323, befindet sich ein Kiefernbestand mit Unterwuchs aus Laubgehölzen von rd. 950 m<sup>2</sup>, der als Wald i. S. d. Landeswaldgesetzes anzusprechen ist. Hier besteht ein Wirkungszusammenhang mit den Gehölzbeständen auf den östlichen und nordöstlichen Nachbargrundstücken, so dass sich verschiedene Waldfunktionen und ein eigenständiges Waldklima entwickelt haben.

Die Kiefern auf dem ehemaligen Gartengrundstück wurden in den 70 er Jahren angepflanzt. Infolge von Trockenschäden (Pilzbefall und Borkenkäfer) sterben zunehmend Bäume ab, weiterhin kam es in den letzten Jahren zu Verlusten durch Windbruch. Der Kiefern-Überstand wird im Unterstand von heimischen Laubholzarten (Bergahorn, Stieleiche, Linde, Hainbuche, Haselnuss...) begleitet, daneben sind im Randbereich einige Zier- und Obstgehölze vorhanden. Die großen Weymouthskiefern im Übergang zum Hausgarten sind inzwischen auch der Trockenheit zum Opfer gefallen.

Auf den nordöstlich gelegenen Flurstücken 321 und 322 wurde im vergangenen Jahr eine Maßnahme zur Beseitigung der Trockenschäden durchgeführt. Die Kiefern auf dem Flurstück 450 sind ebenfalls stark von Trockenschäden gezeichnet und teilweise abgängig.



Wald im Sinne des Waldgesetzes

Im Ergebnis der 2020 durchgeführten Bestandserfassung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen wurde eine Karte erstellt, die auch die vorhandenen Bäume in Bezug auf ihren Schutzstatus erfasst. Bis zur Erstellung der hiesigen Planung lag noch keine örtliche Vermessung vor, die genauen (eingemessenen) Standorte sind bei der Baugenehmigung zu berücksichtigen. Die Karte der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen sowie eine Baumbestandsliste sind der Begründung als Anlage beigefügt.

#### 6.4.2 Planung/Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan kommt es zur Inanspruchnahme von Boden und bisher offener Bodenoberfläche sowie zu Vegetationsverlusten und zur Waldumwandlung. Seltene oder geschützte Biotope sind nicht betroffen. In Anbetracht der besonderen Eigenart des hiesigen Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13b BauGB und des geringen Ausmaßes der zukünftigen Bebauung muss die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht angewendet werden und kein Umweltbericht erstellt werden. Entsprechend wird auch die Eingriffs-

/Ausgleichbilanzierung nach dem LSA-Modell entbehrlich. Angewendet werden muss aber die Baumschutzsatzung der Stadt Kemberg und für einen Teilbereich gelten die Bestimmungen des Landeswaldgesetzes zum Ausgleich/Erersatz für die Waldumwandlung.

Anhand der festgesetzten GRZ, zuzüglich einer zulässigen Überschreitung wird ermöglicht, dass bis zu 50 % der Grundfläche für Bebauung oder anderweitige Bodenversiegelungen in Anspruch genommen werden kann.

	GRZ	GRZ zzgl. Überschreitung
WA 1 bebaubar (GRZ 0,4 bis 0,5)	1.100 m <sup>2</sup>	1.370 m <sup>2</sup>
WA 2 bebaubar (GRZ 0,3 bis 0,45)	290 m <sup>2</sup>	440 m <sup>2</sup>
Straße besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich, Fuß- und Radweg, Parkplatz, Kompostplatz	680 m <sup>2</sup>	680 m <sup>2</sup>
Summe der Neuversiegelung	2.070 m <sup>2</sup>	2.490 m <sup>2</sup>

Die nicht überbaubaren privaten Grünflächen werden in der Regel als Hausgärten angelegt und in Anbetracht der Situation am Standort kann davon ausgegangen werden, dass die Vor-Ort-Versickerung weiterhin gewährleistet werden kann. Durch die angestrebte Wohnnutzung sind keine nennenswerten klimarelevanten oder die menschliche Gesundheit schädigenden Emissionen oder Lärmbelastungen zu erwarten. Zur Erhaltung des Ortsbildes werden Gebäudegrößen und -höhen in Anlehnung an die ortsübliche Bebauung festgesetzt und mit dem gewollten Erhalt der alten Eiche soll das prägende raumwirksame Grünelement für den Standort gesichert werden (s. u.).

Potenzielle Lebensräume für die heimische Fauna werden durch die Zunahme von Baustrukturen verringert, infolge der Neugestaltung der Gärten kommen aber auch wieder Strukturen hinzu. Die Biotopstrukturen der Umgebung und ihre Habitateigenschaften werden nicht beeinträchtigt. Für die ggf. betroffenen Arten ist das Ausweichen in geeignete Strukturen in der unmittelbaren Nachbarschaft möglich, wenn die Baumaßnahmen - wie es die einschlägigen Gesetze und Vorschriften vorgeben - außerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden und Baumfällungen außerhalb der Vegetationszeit stattfinden.

Durch den Bau der geplanten Einfamilienhäuser und die Verkehrsflächen kommt es zum Verlust von Rasenfläche, Bäumen und Teilen der Hecke an den jetzigen Stellplätzen sowie die Stellplätze an sich und der bisherige Kompost-Standort steht nicht mehr zur Verfügung. Im nordwestlichen Plangeltungsbe-  
reich sollen neue Parkplätze für Friedhofsbesucher auf dem jetzigen Grünstreifen entstehen und der Kompost wird dorthin umgelagert. Die vorhandenen

Strauchgruppen bleiben wie bisher als Bestandteil der Friedhofseingrünung (zur Waldstraße hin) erhalten.

Für die wegen ihrer Größe unter den Schutzstatus der Baumschutzsatzung der Stadt Kemberg fallenden Bäume ist im Fall des Verlustes (infolge der Baumaßnahmen) für Ersatz zu sorgen, der vorzugsweise an Ort und Stelle geleistet werden sollte.

Nicht zur Disposition steht die alte Eiche, die explizit als zu erhalten mit entsprechendem Symbol in der Planzeichnung festgesetzt wird. Weiterhin wird zum Schutz der Eiche die Unterbauung der Kronentraufe als nicht zulässig festgesetzt. Ebenso nicht zulässig sein wird das Unterbauen anderer Bäume, z. B. auf den Grundstücken, die an den Geltungsbereich angrenzen. Damit soll späteren Gefahren durch Windbruch o. ä. vorgebeugt werden.

Verluste von Teilen der heute die Stellplätze umgebenden Hecke werden durch die zukünftigen Bauflächen vorbereitet. Das ist anzunehmen, weil sie sich innerhalb der Baugrenzen befinden. Der nördliche Abschnitt befindet sich in der aktuellen Planung außerhalb der Baugrenzen, am Rande der Grundstücke bzw. nördlich der Erschließung, er soll (anteilig) erhalten werden.

Um eine interne Durchgrünung des neuen Wohnstandortes zu gewährleisten, wird die Bebaubarkeit mit Nebenanlagen, Garagen und Carport begrenzt, was gleichzeitig auch zu einem harmonischen Erscheinungsbild der straßenseitigen bzw. einsehbaren Grundstücksbereiche beiträgt. Da nur Einzel- und Doppelhäuser gebaut werden sollen, kommt es nicht zu überdimensionierten Baukörpern, die den örtlichen Gesamteindruck dominieren würden. Zur Eingrünung der Grundstücksgrenzen sollen vorzugsweise Hecken angelegt werden und auf jedem Grundstück sollen Bäume gepflanzt werden. Wenn aus dem Bestand vitale standortheimische Laubbäume erhalten werden, sind diese entsprechend anrechnungsfähig.

Zur Begutachtung und Bewertung der örtlichen Situation bezüglich der Waldthematik wurde am 30.07.2020 eine Begehung seitens der unteren Forstbehörde (uFB) des Landkreises Wittenberg durchgeführt. Auf dem Flurstück 323 wurden rd. 950 m<sup>2</sup> Wald gemäß Definition des LWaldG LSA festgestellt. Es handelt sich um einen Kiefernüberstand mit Unterstand aus vorwiegend heimischen Laubholzarten, die hauptsächlich aus Naturverjüngung hervorgegangen sind.

Wenn die aktuelle Planung umgesetzt wird, kommt es für die gesamten o. g. 950 m<sup>2</sup> zur Waldumwandlung. Die Umwandlung von Wald "in eine andere Nutzungsart" - hier Bebauung mit Wohngebäuden (Wohngebiet) - ist ersatzpflichtig und bedarf der Genehmigung durch die untere Forstbehörde (uFB). Das Ersatzverhältnis wäre 1:2. Für die Ersatzaufforstung ist ein Erstaufforstungsantrag bei der uFB zu stellen. Anstelle einer Ersatzaufforstung als Erstaufforstung könnte auch eine aufwertende Waldumbaumaßnahme in einem Bestand durchgeführt werden.



Das Verfahren zur Waldumwandlung ist ein eigenständiges Verfahren, das sich parallel zu vorliegendem Planverfahren in der Durchführung befindet.

Abstimmungen zwischen der zuständigen Behörde und der Eigentümerin des Flurstücks 323 wurden bereits vorgenommen, so dass bis zum Satzungsbeschluss diesbezüglich hinreichend Klarheit hergestellt werden kann. Für die Maßnahmen zum Wald-Ausgleich wird eine Fläche im Nordwesten von Bad Schmiedeberg, in der Gemarkung Reinharz zur Verfügung gestellt, die geeignet und hinreichend groß ist, um den Kompensationsbedarf zu decken:

- Flurstück 3/14, Flur 5, Gemarkung Reinharz (Gesamtgröße rd.1,08 ha)  
Waldumbaumaßnahme zur Erhöhung des Anteils standortgerechter Laubholzarten, Anpflanzung von 2.000 Stück Eichen / Buchen

Die Flächenzuordnung wird in den hiesigen Bebauungsplan aufgenommen, die Sicherung der Maßnahme sowie die einzelnen Regelungen zur Durchführung (nach Maßgabe der unteren Forstbehörde) erfolgen in vertraglicher Form.

## **6.5 Altlasten/Ablagerungen**

Im Plangebiet sind der Stadt Kemberg keine Standorte im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVS) gemäß § 9 BodSchAG LSA zum Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bekannt. Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Erdbodens zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

## **6.6 Kampfmittel**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Wohnbebauung Waldstraße" ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden könnten. Eine Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel besteht aufgrund der Kenntnislage der Stadt Kemberg daher nicht.

Unabhängig davon können Kampfmittelfunde jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden. Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt des Landkreises oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

## **6.7 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Wohnbebauung Waldstraße" befinden sich nach Kenntnisstand der Stadt Kemberg keine Bau- oder Kunstdenkmale sowie keine archäologischen Denkmale.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt geregelt.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

## **6.8 Immissionsschutz**

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umweltauswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Auf das Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 10 "Wohnbebauung Waldstraße" wirken derzeit keine relevanten Geräuschemissionen ein. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtebaulichen Kontext vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung werden als gewahrt angesehen.

Mit nennenswerten Immissionen, die sich auf das Allgemeine Wohngebiet gesundheitsgefährdend auswirken können, ist grundsätzlich nicht zu rechnen. Da es sich um eine Planung teilweise innerhalb, zum Teil unmittelbar angrenzend an eine wohngebietstypische Ortslage handelt, ist mit Emissionen durch die Wohnnutzung und von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören, zu rechnen. Diese sind nach dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme im normalen Umfang hinzunehmen und führen erfahrungsgemäß zu keiner Einschränkung der hier geplanten Nutzungen.

Abwägungsrelevante Belastungen durch Verkehrslärm sind aufgrund der Lage abseits stark befahrener Hauptverkehrsstraßen auszuschließen. Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Verkehrslärms kann davon ausgegangen werden, dass aus der wohngebietsbezogenen Nutzung der Flächen keine signifikant erhöhte verkehrliche Frequentierung resultiert. Somit wird es aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes im in Rede stehenden Bereich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für schützenswerte Nutzungen durch Verkehrslärm kommen.

Es befindet sich in der Umgebung keine Anlage, welche nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig ist.

## 8. FLÄCHENBILANZ

<b>Gesamtfläche des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Wohnbebauung Waldstraße"</b>	<b>0,44 ha</b>	<b>100 %</b>
- Baugebiete Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,37 ha	84,09 %
- Verkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,07 ha	15,91 %

## 9. HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- werden ggf. im Verfahren ergänzt

## 10. PLANVERWIRKLICHUNG

### 10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Ausübung des allgemeinen Vorverkaufsrechts für Grundstücke wird durch das Baugesetzbuch gemäß § 24 BauGB geregelt. Die Sicherung des besonderen Vorverkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### 10.2 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen

Die Neuerschließung des Plangebietes im Bereich der Herrichtung von Straßen, einschließlich deren Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen, wird kostenseitig durch die Stadt Kemberg übernommen. Resultierend ergeben sich Kosten-

belastungen, welche haushaltsrelevanten Charakter tragen. Die Gesamtkosten der Erschließungsanlagen werden circa 33.000 € betragen. Es erfolgt eine Erschließungsbeitragserhebung entsprechend dem gültigen Satzungsrecht der Stadt Kemberg.

### **10.3 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens<sup>10</sup>**

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung in Betracht,

wenn eine vertragliche Regelung im Einzelfall nicht zu erreichen ist. Sämtliche Verfahren sind auf Grund der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet derzeit nicht erforderlich. Angestrebt werden im Bedarfsfall vertragliche Vereinbarungen sowie Teilungsvermessungen zur Ordnung des Grund und Bodens.

## **11. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG<sup>11</sup>**

### **11.1 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils**

Der Ortsteil Bergwitz und im besonderen Maße der südwestliche Siedlungsbereich entlang der Waldstraße entwickelt sich hinsichtlich seiner Siedlungsstruktur positiv und der Straßenraum erhält durch die Wohnbebauung einen stärkeren Ortslagenbezug. Damit entsteht ein Beitrag zur Stabilisierung der Wohnfunktion im Ortsteil Bergwitz.

### **11.2 Ortsbild**

Durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung und seine planungsrechtlichen Festsetzungen kann im Rahmen des Vollzuges eine maßstäbliche, baulich weiterentwickelte Abrundung des Ortsteils Bergwitz, im Einklang mit der Erhaltung wertgebenden Baumbestandes entstehen.

### **11.3 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)**

Die Wünsche der Bevölkerung nach eigentumsbasierten Wohnformen entsprechend ihrer Lebensentwürfe erhalten mit vorliegendem Bebauungsplan der Innenentwicklung im Ortsteil Bergwitz ein angemessenes Angebot. Die Lage des Wohnstandortes mit Bezug zum angrenzenden Landschaftsraum bietet Wohn-

---

<sup>10</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

<sup>11</sup> Ausführungen zu den Umweltbelangen und Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind unter Pkt. 6.4.2 zu finden, Auswirkungen bezüglich des Verkehrs auf der B 100 schwerpunktmäßig im Kapitel 6.8 Immissionsschutz

umfeldqualitäten, die eine interessante Wohnlage zur Befriedigung des Eigenbedarfs darstellen dürften.

## 12. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 3 "Wohnbebauung Waldstraße", Stadt Kemberg, OT Bergwitz hat zum Verfahrensstand förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB als Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom \_\_.\_\_.2020 bis \_\_.\_\_.2020 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am \_\_.\_\_.2021 durch den Stadtrat der Stadt Kemberg als Begründung gebilligt.

Stadt Kemberg, den .....

.....  
Bürgermeister

### Anlagen:

- Nutzungsbeispiel, Stand 11.09.2020
- Biotop- und Nutzungstypen, Stand 11.09.2020
- Baumbestandsliste, Stand 11.09.2020