Stadt Bernburg (Saale)

Bebauungsplan Nr. 98

Kennwort:
„Wohngebiet an der ehemaligen Hopfendarre in Aderstedt“

BEGRÜNDUNG

Entwurf
Stand: 05.10.2020

PLANVERFASSER:

STADT BERNBURG (SAALE)
Planungsamt
Schlossgartenstr. 16
06406 Bernburg (Saale)
E-Mail: frank.wiemann.stadt@bernburg.de
Tel.: 03471 659-626
Fax: 03471 622 127

BERNBURG
STADT PLANUNG
SAALESTADT IN ANHALT

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen 1
1.1 Planungsanlass 1
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes 2
1.3 Übergeordnete Planungen 3
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans 4
2.1 Planungsziele 4
2.2 Bauflächenbilanz 5
3. Planinhalte und Festsetzungen 6
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 6
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen 7
3.3 Verkehrsflächen und Stellplätze 8
3.4 Versorgungsleitungen sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung 8
3.5 Grünordnung 9
3.6 Immissionsschutz 10
3.6.1 Lärm 10
3.6.2 Gerüche/Staub 10
4. Umweltbelange 11
4.1 Schutzgebiete 11
4.2 Eingriffsregelung 12
4.3 Artenschutz 12
5. Kennzeichnungen / Hinweise 13
6. Maßnahmen zur Verwirklichung 14
7. Wesentliche Auswirkungen 15
8. Ablauf des Planaufstellungsverfahrens 16
9. Flächenbilanz 16
Literaturverzeichnis 17

Anlage:

Anlage 1: Presseinformation K+S Minerals and Agriculture GmbH „Salzwerk Bernburg arbeitet intensiv an Verbesserungen“, 06.07.2020

1. Grundlagen

1.1 Planungsanlass

Die Fleischer / Filusch GbR aus Welsleben (Bördeland) ist Eigentümerin von mehreren Grundstücken am westlichen Ortsrand von Aderstedt und möchte diese als Wohnbauland vermarkten. Die konstante Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken in der Stadt Bernburg (Saale) erlaubt die Festsetzung eines Baugebietes im Ortsteil Aderstedt. Die geplanten 6-8 Baugrundstücke bilden gleichzeitig den Abschluss des Siedlungsraumes.

Der Bebauungsplan dient somit der Deckung des vorhandenen Bedarfes an Eigenheimstandorten in der Stadt Bernburg (Saale) und hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen wie die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

Plangrundlage
Die Plangrundlage wurde unter Verwendung von Geobasisdaten und Diensten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt aus dem Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften unter dem Aktenzeichen AZ: ©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2019, A18-224-2009-7 erstellt, dass auch eine Vervielfältigungserlaubnis beinhaltet.

Aufstellungsverfahren
Da der Bebauungsplan der Umnutzung innerörtlicher Bereiche dient, soll er als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die Voraussetzungen hierfür vorliegen.
Der Bebauungsplan darf nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von weniger als 20.000 m². Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 35.712 m², so dass die zulässige Grundfläche unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt. In der räumlichen Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine weiteren Bebauungspläne in zeitlichem Zusammenhang aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Denn die Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungsarten in Kombination mit der zulässigen Grundfläche, die im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen bestimmt wird, schließen die Zulässigkeit von Vorhaben mit Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus.
Demzufolge kann das Bebauungsplanverfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans soll von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit abgesehen werden. Die Öffentlichkeit soll zum Entwurf durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt werden. Die Beteiligung der fachlich berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange soll nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Deshalb wird dieser Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt, Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt.

Der Bebauungsplan weicht geringfügig von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden und bedarf keiner Genehmigung.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet ist ca. 3,5 ha groß und befindet sich im Westen des Ortsteils Aderstedt der Stadt Bernburg (Saale).
Der Geltungsbereich umfasst die vorhandene Bebauung südlich der Mühlbreite, westlich der Straße Am Birkenweg sowie nördlich der Straße Aderstedter Siedlung.

Abb. 1: Geltungsbereich

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

Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 47/2; 65/5; 65/6; 65/7; 65/8; 65/9; 65/10; 65/11; 65/12; 65/14; 65/15; 65/18; 65/19; 65/34; 65/35; 65/50; 65/51; 65/52; 65/76; 65/77; 65/78; 65/79; 65/80; 65/81; 116/65; 117/65; 118/65; 1004;1006; 1007; 1009; 1010;1012;1014; 1015; 1016; 1018; 1019; 1020;1021; 1057; 1058; 1059; 1060; 1061; 1062; 1063; 1064; 1065; 1066;1067; 1068; 1069; 1072; 1073 der Flur 2 der Gemarkung Aderstedt.

Im Osten und im Süden grenzt die dörfliche Wohnbebauung von Aderstedt an den Geltungsbereich, während im Norden und Westen landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Im Nordwesten grenzt außerdem ein gewerblich genutztes Grundstück an. Der Geltungsbereich ist momentan eine ungenutzte Brachfläche und liegt etwa auf einer Höhe von 65m ü NHN.

1.3 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen und haben diese nach § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten.

Landesentwicklungsplan
Die Stadt Bernburg (Saale) ist nach Ziel 37 in der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum ausgewiesen.
Nach Grundsatz 13 sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung in Sachsen-Anhalt muss die verstärkte Nutzung der Potentiale der Innenentwicklung und vorhandener Baulandreserven sowie von Brachflächen diesem Anliegen Rechnung tragen. Eine Aktivierung von ungenutzten bebaubaren Flächen trägt auch zur Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen bei und vermeidet hohe Investitionskosten für neue Baugebiete.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes vereinbar.

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.

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 29.09.2020 wurde der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg zur Öffentlichen Auslegung bestimmt.
Gemäß des 2. Entwurfes, der die Stadt Bernburg (Saale) als Mittelzentrum festlegt, sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (Grundsatz 23).
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 ausgefertigt und stellt fast den gesamten Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar (s. Abb. 2).
Der Bebauungsplan weicht nicht von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist dennoch erforderlich, da im Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Darstellung erfolgt. So verläuft die westliche Grenze im GFNP nicht auf dem tatsächlichen Straßenverkehrsgrundstück und soll deshalb im Zuge der Berichtigung angepasst werden.
Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Bernburg (Saale) wird nicht beeinträchtigt.
Östlich und südlich grenzt ebenfalls Wohnbaufläche an den Geltungsbereich, während im Norden und Westen Fläche für die Landwirtschaft angrenzt.

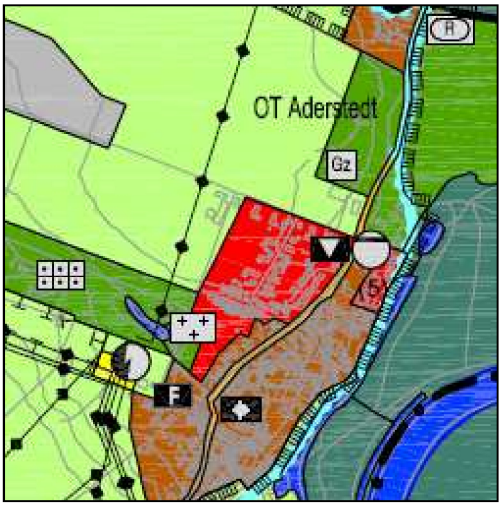

Abb.2:
Auszug aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg

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

Landschaftsplan

Die Inhalte der Landschaftsplanung sind gemäß § 12 Satz 3 NatSchG LSA in den Planungen, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können, als Abwägungsgrundsatz zu berücksichtigen.
Der Landschaftsplan empfiehlt für die Gemarkung Aderstedt eine Verdichtung der bestehenden Siedlungsflächen durch Schließen vorhandener Baulücken sowie der Wiedernutzbarmachung von verfallender und ungenutzter Bausubstanz (FROELICH & SPORBECK 1998) und stellt den Geltungsbereich bereits vollständig als Siedlungsraum dar. Außerdem gehört der Geltungsbereich zum Kernbereich von Umstrukturierungsmaßnahmen der Dorfentwicklungsplanung.

Ziele und Maßnahmen für den Siedlungsraum Aderstedt sind:

- Nutzungsänderungen und Ersatzbebauung z.B. Parzellenneuordnung, Umnutzung leerstehender Gebäude und
- Pflege / Entwicklung und Ergänzung / Neuanlage von Gehölzstrukturen und Baumreihen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

2.1 Planungsziele

Der Bebauungsplan schafft die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

Die Planungsziele stellen sich in diesem Zusammenhang wie folgt dar:

- Sicherung einer gesunden Siedlungsentwicklung,
- Schaffung der städtebaulichen Ordnung,
- Sicherung der Erschließung,
- Schaffung von Baurecht für attraktive Wohngrundstücke.

Ziel des Bebauungsplanes ist die kurzfristige Bereitstellung von erschlossenem Bauland zur Errichtung von etwa 8 Wohnhäusern und der Erhalt von bestehenden Wohngebäuden. Die vorhandenen Wohngebäude entlang der Straßen südlich der Mühlbreite, westlich Am Birkenweg und nördlich Aderstedter Siedlung werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen, bleiben aber im nachfolgenden städtebaulichen Entwurf unberücksichtigt. Vorgesehen ist eine aufgelockerte Bebauung, die den Eigentümern möglichst freie Gestaltungsmöglichkeiten bietet.
Der Bebauungsplan soll gleichzeitig einen harmonischen städtebaulichen Abschluss zur freien Landschaft hin schaffen. Diesem Ziel entsprechend wird die Zahl der Vollgeschosse begrenzt.

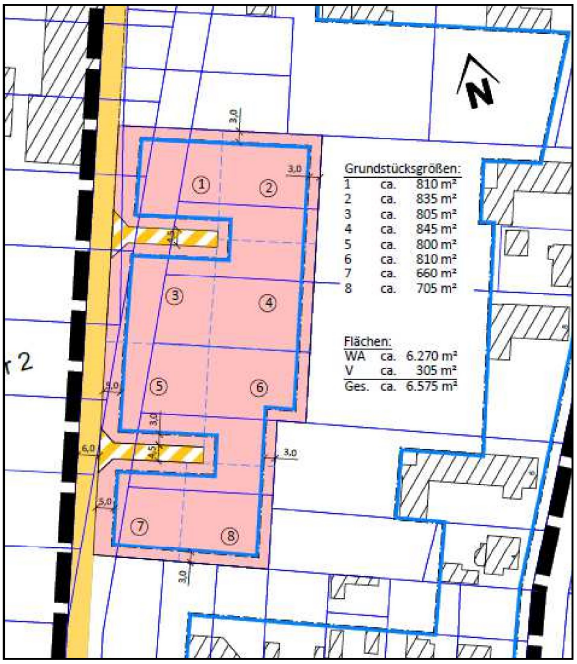

Abb. 3: mögliche Aufteilung der Baugrundstücke

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte /April 2020, © GeoBasis DE / LVermGeo LSA 2020, A18-224-2009-7

Die Stichstraßen werden als Privatstraßen errichtet und verbleiben als Privatstraße im Besitz der künftigen Grundstückseigentümer.

2.2 Bauflächenbilanz

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

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die aktuellen Baugebiete der Stadt Bernburg (Saale). Bei einem durchschnittlichen Neubaugeschehen von ca. 20 Eigenheimen pro Jahr, reicht die Zahl der erschlossenen Baugrundstücke in Bernburg für maximal 2 Jahre.

Bebauungspläne	Ausweisung in WE (2020)	
	erschlossen	in Entwicklung
73 „Wohngebiet an der Brunnenstraße“	1	-
74 „Wohngebiet an der Ilberstedter Straße gegenüber Friedhof III (ehemals GPG „Saaleblick“)“	1	-
75 „Straße Sondergebiet für Photovoltaikanlagen an der Dessauer Straße (ehemaliges Trocknungswerk)“	8	-
77 „Wohngebiet ehemalige Junkerssiedlung“	-	30
78 „Wohngebiet an der Kanzlerstraße (ehemalige Garnison)“	2	-
82 „Wohngebiet an der Olga-Benario-Straße zwischen Bruno-Hinz-Straße und Robert-Koch-Straße“	-	15
83 „Wohngebiet Poley Süd“ in Poley	-	6
84 „Bauernwinkel“ in Baalberge	5	-
85 „Wohngebiet nördlich der Südstraße (Roschwitz)“	2	-
87 „Wohngebiet Am Mühlberg in Peißen“	15	6
95 „Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger“	-	14
98 „Wohngebiet an der ehemaligen Hopfendarre in Aderstedt	**-**	**8**
Gesamt:	**34**	**79**
	113	

Tab. 1: aktuelle Baugebiete (Stand: August 2020)

Bernburg als Mittelzentrum konzentriert die Wohnraumentwicklung vorrangig auf die Nachnutzung von vorgeprägten Flächen und Abrundung der Siedlungsentwicklung in der Kernstadt und folgt damit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.
Für die Ortsteile bedeutet dies, dass keine ausgedehnten Neubaugebiete ausgewiesen werden, jedoch die Errichtung neuer Eigenheime im Sinne der Eigenentwicklung der Ortsteile ausdrücklich gewünscht ist. Etwa ein Drittel (40 Baugrundstücke) der in der Tabelle 1 ausgewiesenen 113 Baugrundstücke mit Planungsrecht befinden sich in den Ortsteilen der Stadt Bernburg (Saale).

Der Bebauungsplan dient der Errichtung von attraktivem Wohnraum in Aderstedt und verfolgt das konkrete städtebauliche Ziel, die Nachfrage nach Baugrundstücken auch in den Ortsteilen zu befriedigen.
Die Nutzbarmachung der Flächen trägt zur Stärkung der Wirtschaftskraft der Stadt Bernburg (Saale) bei und verhindert die Abwanderung Bauwilliger in Nachbargemeinden.

3. Planinhalte und Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung werden **allgemeine Wohngebiete** (WA 1 und 2) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihres Flächenanspruchs als städtebaulich nicht integrierbar, bzw. hinsichtlich ihrer Auswirkungen in Bezug

auf den Verkehr als konfliktträchtig eingeschätzt. Sie entsprechen nicht dem angestrebten Charakter des Baugebietes als Wohngebiet. Auch wegen der räumlichen Lage sind diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

Der Bebauungsplan verändert die bestehende Rechtslage für die bebauten Grundstücke im WA 1 nicht bzw. nur geringfügig. Eine Bebauung innerhalb der nunmehr festgesetzten überbaubaren Flächen war bereits auf Grundlage von § 34 BauGB zulässig. Der Bebauungsplan stellt eine Präzisierung und Vereinheitlichung dar und erleichtert die Bearbeitung von Bauanträgen.

Festsetzungen hinsichtlich des Einzelhandels sind nicht erforderlich, da ohnehin nur der Gebietsversorgung dienende Läden zulässig sind und darüber hinaus die überbaubaren Grundstücksflächen einzelhandelsstrukturprägende Flächengrößen nicht erlauben.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt.
Im Sinne einer flächensparenden städtebaulichen Entwicklung wird die Obergrenze für die **Grundflächenzahl** nach BauNVO ausgeschöpft. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 sichert das Planungsziel, eine durchgrünte Eigenheimsiedlung als Fortsetzung der bestehenden Bebauung innerhalb des Quartiers zu entwickeln.
Die gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen erlaubt einen Versiegelungsanteil bis 60 % der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke und ist für Wohnnutzungen ausreichend.

Um die Größe der Gebäude und deren Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu begrenzen, wird die Zahl der **Vollgeschosse** festgesetzt. Die Bebauung soll für eine größere Vielfalt der Gebäudetypen und flächensparendes Bauen durchaus zweigeschossig möglich sein. Eine höhere Geschosszahl als zwei ist aufgrund der vorgesehenen Bebauung mit Eigenheimen weder erforderlich noch siedlungsstrukturell begründbar.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Charakteristisch für die bestehende Bebauung sind Einzelhäuser. Diese Baustruktur entspricht dem vorwiegend nachgefragten Gebäudetyp, weshalb im gesamten Quartier eine offene **Bauweise** festgesetzt wird. Die Einhaltung seitlicher Grenzabstände zum Nachbargrundstück gewährleistet eine kleinstrukturierte Bebauung mit hinreichender Belichtung und Belüftung und wirkt somit positiv auf das Mikroklima.

Die Festsetzung der **Baugrenzen** im WA 1 vollzieht den Bestand nach und definiert die überbaubaren Flächen. Die Orientierung an der gewachsenen dörflichen Struktur begründet auch den unterschiedlichen Abstand zur Straßenverkehrsfläche und die Tiefe der überbaubaren Flächen.

Auch im WA 2 definieren Baugrenzen die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Der Abstand der Baugrenze zur Straßenverkehrsfläche Verbindung Siedlung-Osmarslebener Weg beträgt 5 m. Dieser Abstand vermeidet ein enges Erscheinungsbild der Straße. Der Abstand der Baugrenze zu den Privatstraßen beträgt 3 m.
Die gewählten Bautiefen gewährleisten ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten der Bauherren, so dass die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Nebengebäuden zwischen den Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB unzulässig ist.

3.3 Verkehrsflächen und Stellplätze

Im Norden wird ein Abschnitt der Mühlbreite und im Süden der Straße „Aderstedter Siedlung“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Sie dienen der Anbindung des Baugebietes an das örtliche Straßennetz.
Im Zuge der Erschließung des WA 2 wird die Straße „Verbindung Siedlung-Osmarslebener Weg“ ausgebaut. Wegen des sehr geringen Verkehrsaufkommens wird die Straße mit 6,0 m Breite sparsam dimensioniert, der maßgebliche Begegnungsfall zwischen Lkw (Müllfahrzeug, Lieferfahrzeug) und Pkw liegt zugrunde. Dies erlaubt zudem das Vorbeifahren an haltenden oder parkenden Fahrzeugen. Im Ausnahmefall wäre sogar das Begegnen zweier Lkw möglich.
Ein separater Gehweg ist nicht geplant.
Die verbleibende Grundstücksfläche, die für die Befestigung der Straße nicht benötigt wird, soll als Verkehrsgrün angelegt werden.

Die beiden Stichstraßen sollen die im inneren liegenden Grundstücke erschließen und werden mit einer Breite von 4,50 m als sogenannte Wohnwege errichtet. Das Begegnen zweier PKW ist in der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatstraße“ ausnahmsweise möglich.

Stellplätze im öffentlichen Straßenraum werden nicht festgesetzt. Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken Rechnung getragen.

Öffentlicher Personennahverkehr
Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. An das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist der Geltungsbereich über die in der Hauptstraße verkehrenden Buslinien angeschlossen. Die Haltestelle Aderstedt befindet sich in einer Entfernung von ca. 500-600 m.

3.4 Versorgungsleitungen sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung

Versorgungsanlagen
Zur Versorgung des Wohngebiets ist grundsätzlich die Verlegung zusätzlicher Leitungen erforderlich. Im Geltungsbereich sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird vorsorglich einer Errichtung von oberirdischen Leitungen (z.B. Telekommunikation, Elektrizität) vorgebeugt. Oberirdische Leitungen würden das Ortsbild beeinträchtigen und die städtebauliche Qualität des Wohngebietes mindern.

Trinkwasser
Die Trinkwasserversorgung der vorhandenen Wohngebäude erfolgt über den vorhandenen Leitungsbestand des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethe“.
Das geplante Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist über die Verbindung Siedlung-Osmarslebener Weg zu erschließen.

Löschwasser
Für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu zwei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis zu 0,7 beträgt der Grundbedarf an Löschwasser nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 48 m³ je Stunde. Dieser Grundbedarf setzt eine kleine Gefahr der Brandausbreitung voraus, d.h.

feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen. Bei der Ermittlung des Grundbedarfs an Löschwasser wird für das Plangebiet eine kleine Gefahr der Brandausbreitung angenommen, da Wohngebäude in der Regel mit harten Bedachungen und feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen neu errichtet werden.

Für die Versorgung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 2 mit Löschwasser sind deshalb gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) 800 l Wasser je Minute (48 m³ je Stunde) über 2 Stunden bereitzustellen. Dieser Grundbedarf an Löschwasser wird durch die Stadt Bernburg (Saale) bereitgestellt.
An der Kreuzung Verbindung Siedlung-Osmarslebener Weg und Aderstedter Siedlung befindet sich ein Löschwasserhydrant (Unterflurhydrant) mit einer max. Leistung von 95m³/h. Weitere drei Hydranten, die die Löschwasserversorgung im Plangebiet sichern, befinden sich im Birkenweg.

Abwasser
Der Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“ betreibt in Aderstedt ein Trennsystem zur Ableitung des anfallenden Abwassers.
Über die Verbindung Siedlung-Osmarslebener Weg muss das geplante Allgemeine Wohngebiet WA 2 an das Abwasserortsnetz des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethe“ angeschlossen werden.

Strom- und Gasversorgung
Für die Strom- und Gasversorgung wird das bestehende Netz der Stadtwerke Bernburg GmbH erweitert.

Telekommunikation
Der Geltungsbereich ist durch Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH an das Telekommunikationsfestnetz angeschlossen.

Abfallbeseitigung
Die Abfuhr des Hausmülls wird durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises durchgeführt und erfolgt über die turnusmäßige Müllabfuhr.
Da die geplanten Stichstraßen ohne Wendeanlage gebaut werden, wird davon ausgegangen, dass die Anlieger ihre Abfall- und Wertstoffbehälter an den Abfuhrtagen an Standplätze im Einmündungsbereich Straße „Verbindung Siedlung-Osmarslebener Weg“ stellen.

3.5 Grünordnung

Die privaten Grünflächen nehmen die rückwärtigen Grundstücksbereiche hinter dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ein.
Innerhalb der privaten Grünflächen im Inneren des Quartiers ist die Zulässigkeit baulicher Anlagen stärker eingeschränkt, zulässig sind ausschließlich bauliche Anlagen die für eine Gartennutzung typisch sind, z. B. Gartenhäuser, Kompostanlagen, Geräteschuppen, Sitzplätze und Schwimmbecken. Zusätzlich sind in begrenztem Umfang auch Ställe und Unterstände für die Tierhaltung zulässig. Die Haltung von Pferden, Schafen oder Geflügel auch auf einem Wohngrundstück im rückwärtigen Grundstücksbereich oder unbebauten Grundstück prägt den dörflichen Charakter.
Zum Erhalt des dörflichen Charakters, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Freiflächen zwischen Verkehrsfläche und vorderer Gebäudeflucht (Vorgarten), die nicht für Zufahrten, Wege

oder Stellplätze benötigt werden, als wasserdurchlässige, begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Nicht zulässig sind Abdeckungen von mehr als 10% der Freiflächen mit Kies und Schotter als Mittel der gärtnerischen Gestaltung (sogenannte „Schottergärten“).

Es wird darauf hingewiesen, dass Oberflächenbefestigungen jeder Art zu den baulichen Anlagen gemäß § 2 (1) BauO LSA zählen und folglich anzurechnen sind, ebenso Schwimmteiche und auch nicht fest mit dem Boden verbundene Schwimmbecken.

3.6 Immissionsschutz

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

3.6.1 Lärm

Der Geltungsbereich liegt abseits stark befahrener Straßen, lediglich die BAB 14 verläuft etwa 1.300 m westlich des Geltungsbereiches.
Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur BAB 14 wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (DEGES, 1996). Damals wurde von einem täglichen Verkehrsaufkommen von 58.100 Kfz/24h ausgegangen. Aktuelle Zahlen liefert die automatische Straßenverkehrszählung in Sachsen-Anhalt aus dem Jahr 2018 und ermittelte an der Zählstelle Plötzkau (Zählstelle 3832) eine Verkehrsbelastung von 36.312 Kfz pro Tag.
Das schalltechnische Gutachten zur BAB 14 errechnete Abstandskorridore, in denen die in der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) vorgegebenen Immissionsrichtwerte überschritten werden und Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.
Für Wohngebiete liegt der Immissionsrichtwert der 16.BImSchV tags bei 59 und nachts bei 49 dB(A). Erst nach einer Entfernung von tags 340 m und nachts 640 m zur Autobahn können diese Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Aufgrund der Entfernung der Autobahn von ca. 1.300 m zum Geltungsbereich sind keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.
Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde keine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm sind nicht erforderlich.

3.6.2 Gerüche/Staub

Gerüche können entsprechend dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in die Kategorie erheblicher Belästigungen fallen. Im Sinne des Gesetzes sind sowohl vorbeugend im Rahmen der Genehmigung neuer emittierender Anlagen bzw. durch Anordnung nachträglicher
Maßnahmen bei bereits bestehenden Anlagen sicher zu stellen, dass Belästigungen vermieden werden.

Westlich des Geltungsbereichs befinden sich in ca. 600 m Entfernung die Wetterschächte Neuwerk I/II der K+S Minerals and Agriculture GmbH (ehemals esco). Seit 2017 wurden von Einwohnern der Gemeinde Aderstedt vermehrt Geruchsbelästigungen gemeldet, die in der Folge zu umfangreichen Untersuchungen zur Ermittlung der möglichen Ursachen führten. Daraufhin

wurden detaillierte Messungen und Analysen der Abwetter durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass die in der Abluft enthaltenen Schadstoffe eine so geringe Konzentration haben, dass sie weit unter den Grenzwerten der TA Luft bleiben. Zusätzlich werden sie über die räumliche Distanz zur Ortschaft Aderstedt (ca. 600 m) weiter verdünnt. Jetzt werden für einen längeren Zeitraum und über das geforderte Maß hinaus zusätzliche Messungen durchgeführt, um Substanzen mit sehr niedrigen Bestimmungsgrenzen zu erfassen und die Einhaltung der Zulassungsbedingungen zu dokumentieren (Anlage 1: Presseinformation K+S Minerals and Agriculture GmbH „Salzwerk Bernburg arbeitet intensiv an Verbesserungen“, 06.07.2020).

Im Ortsrandbereich kann es zeitweise zu Immissionen aus Feldbewirtschaftung und landwirtschaftlichem Verkehr kommen. Diese sind im üblichen Rahmen hinzunehmen. Die zukünftigen Eigentümer insbesondere der Randgrundstücke werden darauf hingewiesen. Immissionen durch Stäube und versprühte Flüssigkeiten können durch Anpflanzung von Schutzhecken gemindert werden.

4. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Daraus folgt, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB die Umweltprüfung nach Maßgabe von § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht anzuwenden ist.
Ungeachtet dessen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die betroffenen Umweltbelange abwägend berücksichtigt.

4.1 Schutzgebiete

In ca. 350 m Entfernung östlich vom Plangebiet befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet), Auenwälder bei Plötzkau (FFH0164). Geprägt wird das Schutzgebiet von natürlichen nährstoffreichen Seen und Hartholzauenwäldern. Wegen der räumlich deutlich getrennten Lage des Geltungsbereichs angrenzend an den östlichen Ortsrand Aderstedts und auch aufgrund der unterschiedlichen Biotopausstattung besteht kein räumlich-funktionaler Zusammenhang. Die Schutz und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets beziehen sich hauptsächlich auf Hartholzauenwälder und sonstige vorkommenden Auenwälder, Auengrünland, Feuchtbiotope und natürliche Gewässer. Die Verträglichkeit des Wohnbaustandorts mit dem nahegelegenen FFH-Gebiet ist gegeben.

Ein weiteres Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung liegt im Norden in 800 m Entfernung. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Wipper unterhalb Wippra“ (FFH0257), das vom Flusslauf der Wipper, feuchten Hochstaudenfluren, mageren Flachland-Mähwiesen und Auenwäldern geprägt wird. Auch zu diesem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ist die Verträglichkeit gegeben, da ebenfalls aufgrund der unterschiedlichen Biotopausstattung kein räumlich-funktionaler Zusammenhang besteht.

Zu den Europäischen Schutzgebieten „Natura 2000“ gehören neben den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) auch die Schutzgebiete der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG). Durch das Vorhaben des Bebauungsplanes werden keine Europäischen Schutzgebiete „Natura 2000“ beeinträchtigt, da sie sich in nicht beeinflussbarer Distanz befinden.
Weitere Schutzgüter sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

4.2 Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung) nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Bebauungspläne, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m^2, können im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist etwa 3,5 ha groß. Davon wird eine Fläche von 22.556 m² als Baugebiet (Allgemeine Wohngebiete WA 1 und 2), mit einer Grundflächenzahl von 0,4, festgesetzt. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der Gesamtgröße der festgesetzten Baugebiete und der der in ihnen festgesetzten Grundflächenzahl. Auf diese Weise ergibt sich für den Geltungsbereich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 9.022 m².
Der Bebauungsplan setzt eine geringere zulässige Grundfläche fest, so dass er nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft für Eingriffe, die durch die Verwirklichung des Bebauungsplans zu erwarten sind, ist deshalb nicht erforderlich.

Neben den Bebauungsplanfestsetzungen 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.

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

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.

Sind in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführte Arten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
Ob durch die Verwirklichung des Bebauungsplans gegen Artenschutzvorschriften verstoßen wird, ist somit vom Vorkommen entsprechender Arten abhängig. Falls solche Arten vorkom-

men, kommt es darauf an, ob die ökologische Funktion der von der Verwirklichung des Bebauungsplans betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Nach dem Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) sind im Geltungsbereich keine Vorkommen von in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten bekannt. Keiner der im Landschaftsplan dargestellten Biotopkomplexe liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Baurechte beschränken sich im Wesentlichen auf Flächen ohne Gehölzbestand.
Durch die Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zusammenspiel mit den im Quartiersinneren festgesetzten Grünflächen verbleibt ausreichend Freiraum als Lebensraum für wild lebende Tiere und wird sich positiv auf den Artenschutz auswirken.
Es wird eingeschätzt, dass durch die Planung die gesetzlichen Verpflichtungen des Artenschutzrechts eingehalten werden und es zu keinen Beeinträchtigungen entsprechender Arten kommt.

5. Kennzeichnungen / Hinweise

Altlasten
Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
Für den Geltungsbereich sind keine Eintragungen im Altlastenkataster des Salzlandkreises vorhanden.

Bergbau
Der gesamte Geltungsbereich liegt im Bereich des Bergwerkseigentums 54/90 „Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde“ zur untertägigen Gewinnung von Steinsalz und zur Nutzung als Untergrundgasspeicher. Rechtsinhaber des Bergwerkseigentums ist das Unternehmen K+S Minerals and Agriculture GmbH (ehemals european salt company GmbH & Co KG). Das Bergwerkseigentum wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.
Seitens der K+S Minerals and Agriculture GmbH ist bekannt, dass im Geltungsbereich mit Senkungen an der Tagesoberfläche zu rechnen ist (Stellungnahme der esco, european salt company GmbH vom 04.07.2003 zum Bebauungsplan Nr. 58 „Wohngebiet An der Strenge, Ortsteil Aderstedt“. Dort bildet sich eine großräumige, flache Senkungsmulde aus. Im Plangebiet werden sich im Laufe der nächsten 50 Jahre Gesamtsenkungen von 60 cm einstellen. Dies führt zu Schieflagewerten von 2 mm/m mit Neigung in südliche Richtung. Im gleichen Zeitraum sind maximale Zerrungen von 1 mm/m zu erwarten.

Das Bundesberggesetz (BBergG) sieht in § 110 vor, dass die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen den zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen auf die Oberfläche durch Anpassung von Lage, Stellung oder Konstruktion Rechnung trägt. Der Rechtsinhaber des Bergwerkseigentums hält es im Rahmen der Anpassungspflicht gemäß § 110 BBergG für erforderlich, dass Verbindungs- und Anbauten zur Vermeidung von Schäden aus ungleichen Setzungen durch ausreichend bemessene Dehnungsfugen getrennt werden. Zu diesen Anpassungsmaßnahmen zählt ggf. auch die Berücksichtigung von Grundwasserständen. Weiterhin sind bei der Planung und Bauausführung die o.g. zu erwartenden Einflüsse zu beach-

ten. Dies trifft insbesondere auf Fundamentierung und erdverlegte Leitungen zu. Hier sind auch die sich ändernden Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen. Für die Ableitung von Abwasser bzw. Niederschlagswasser hält das Unternehmen ein Mindestgefälle von 1 : 50 für erforderlich.

Denkmäler nach Landesrecht
Bau- und Bodendenkmäler sind der Stadt Bernburg (Saale) für den Planbereich nicht bekannt.

Kampfmittel
Auch wenn derzeit keine Kenntnisse über eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln vorliegen, ist ein Auffinden von Kampfmitteln nicht generell auszuschließen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt zu informieren.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung
Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.
Zur Bildung der neuen Baugrundstücke im WA 2 ist die Teilung und ggf. Verschmelzung von Flurstücken erforderlich.
Die Stichstraßen werden nicht von der Stadt Bernburg (Saale) übernommen, sie verbleiben als Privatstraße im Besitz der künftigen Grundstückseigentümer.
Die Kosten der erforderlichen Vermessungsarbeiten übernimmt der Investor.
Bodenordnende Maßnahmen sind außerdem an der Ecke Aderstedter Siedlung und Verbindung Siedlung-Osmarslebener Weg notwendig. Hier muss der Kreuzungsbereich durch Vermessung bereinigt werden.

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

Erschließung
Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Verbindungsstraße Siedlung-Osmarslebener Weg und die Mühlbreite. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Bau der festgesetzten Stichstraßen notwendig.
Die Erschließung der Baugrundstücke mit Versorgungsleitungen erfolgt über die Verbindungsstraße Siedlung-Osmarslebener Weg und wird von der Straße Aderstedter Siedlung bis zu den privaten Stichstraßen verlegt.
Erschließungsmaßnahmen, insbesondere die Herstellung der Verkehrsflächen, der Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden durch den Investor als Erschließungsträger übernommen. Näheres regelt der städtebauliche Vertrag. Der Stadt Bernburg entstehen keine Kosten.

Ausgleichsmaßnahmen
Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Dennoch gilt selbstredend die Baumschutzsatzung der Stadt Bernburg (Saale).

7. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt
Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet und seiner Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen. Das Gebiet, am Siedlungsrand liegend, hat eine hohe Aufenthaltsqualität.

Eine Beeinträchtigung durch die in ca. 1.300m verlaufenden A 14 ist nicht vorhanden.
Temporär kann es zu Immissionen aus der angrenzenden Feldbewirtschaftung kommen.
Untersuchungen zu Geruchsbelästigungen aus den ca. 600 m entfernten Wetterschächten Neuwerk I/II der K+S Minerals and Agriculture GmbH führten zu dem Ergebniss, dass die in der Abluft enthaltenen Schadstoffe eine so geringe Konzentration haben, dass sie weit unter den Grenzwerten der TA Luft bleiben. Die K+S Minerals and Agriculture GmbH führt weitere Maßnahmen zur Beseitigung dieser temporären Geruchsbelästigung durch (s. Anlage 1).

Städtebauliche Entwicklung
Die Verwirklichung des Bebauungsplanes schafft attraktiven Wohnraum und vermeidet die Nutzung von Flächen im bisherigen Außenbereich für eine Wohnbebauung. Mit der Erschließung des WA 2 ist der Ortsrand Aderstedt eindeutig definiert.
Negative städtebauliche Auswirkungen für die Gesamtstadt sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht gegeben.
Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, nicht jedoch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bernburg (Saale) soll für die festgesetzten Wohngebiete berichtigt werden.

Auswirkungen auf die Wirtschaft
Gemäß § 9 Satz 1 Mittelstandsförderungsgesetz (MFG LSA) sind bei Erlass von Satzungen die Auswirkungen auf die mittelständische Wirtschaft zu prüfen.
Der Bebauungsplan setzt ein Wohngebiet fest und dient der Deckung des bestehenden Bedarfs an Wohnbaufläche.
Mit Bereitstellung von Fläche für den individuellen Wohnungsbau wird auch die Wirtschaftskraft der Stadt Bernburg (Saale) gestärkt. Kleine und mittelständische Unternehmen profitieren vom Bau von Eigenheimen.
Zusammenfassend entstehen positive Auswirkungen auf Arbeits- und Ausbildungsplätze innerhalb der mittelständischen Wirtschaft Bernburgs.

Städtischer Haushalt
Die Stadt Bernburg (Saale) trägt die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Erschließung ist gemäß § 123 Abs. 1 BauGB Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht einem anderen obliegt. Ziel der Stadt Bernburg (Saale) ist es, die Erschließung nach § 124 Abs. 1 BauGB durch Vertrag einem Dritten zu übertragen. Für die Errichtung der Stichstraßen werden deshalb keine Haushaltsmittel der Stadt Bernburg (Saale) benötigt.

Für die Erschließung der neuen Baugrundstücke ist der Erwerb einer Teilfläche eines städtischen Flurstücks erforderlich. Die Stadt Bernburg (Saale) verkauft die noch zu vermessene Teilfläche an den Investor, die Fleischer/Filusch GbR, die gleichzeitig die Vermessungs-, Kaufneben- und Erschließungskosten im vollen Umfang tragen.

Im Zuge der Grundstücksbereinigung im Kreuzungsbereich an der Ecke Aderstedter Siedlung und Verbindung Siedlung-Osmarslebener Weg verkauft die Stadt Bernburg (Saale) eine noch zu vermessene Teilfläche an den Eigentümer des Eckgrundstücks.

8. Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat am 28.08.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.98 mit dem Kennwort: „Wohngebiet an der ehemalige Hopfendarre in Aderstedt“ gefasst. Der Beschluss wurde am 02.09.2020 im Amtsblatt des Salzlandkreises bekanntgemacht.

Wird während des Planverfahrens ergänzt.

9. Flächenbilanz

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

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in m²		Flächenanteil in %	
Allgemeine Wohngebiete (WA)	22.556		63,1	
Straßenverkehrsflächen gesamt:	4.848		13,6	
Privatstraße		302		0,8
private Grünfläche	8.308		23,3	
Gesamt:	35.712		100,0	

Tab. 3: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

DEGES Straßenbauverwaltung des Landes Sachsen-Anhalt (1996):
Neubau der Bundesautobahn A 14 Magdeburg – Halle (Saale), Schalltechnische Untersuchung, Northeim

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (1987):
DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“. Berlin.

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (1989):
DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“. Berlin.

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (2008):
Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Bonn.

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

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

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

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

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

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

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

Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR 97) vom 02.06.1997 (VkBl. S. 434), geändert durch Rundschreiben vom 04.08.2006 (VkBl. S. 665)

Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

Land Sachsen-Anhalt

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) vom 7.06.2001, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. LSA S. 133)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) v. 21.10.1991, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes v. 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

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

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

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

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

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 2. Entwurf vom 29.09.2020, Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg

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

Internetquellen

www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_dtv.html; Zugriff am 28.05.2020

https://www.kpluss.com/de-de/.pdf/news/ks-bernburg-presse-200706.pdf; Zugriff am 30.07.2020

Presseinformation

Bernburg, 6. Juli 2020

Geruchsbelästigung in Aderstedt:
Salzwerk Bernburg arbeitet intensiv an Verbesserungen

Das Salzwerk Bernburg führt bis zum Jahresende ein breit angelegtes Messprogramm durch und plant weitere betriebliche Maßnahmen, um die vor allem in Teilen der Gemeinde Aderstedt zeitweise noch wahrzunehmende Geruchsbelästigung durch Abwetter aus den Schächten Neuwerk I/II zu reduzieren. Teilerfolge konnten bereits erzielt werden.

„Wir wollen das Problem der Geruchsbelästigungen für alle Betroffenen so gut wie möglich lösen“, sagt Benjamin Groß, Leiter der Untertage-Verwertung im Werk Bernburg. „Das Salzwerk Bernburg“, so Groß weiter, “hat seit 2018 bereits eine Reihe von Maßnahmen auf Wirksamkeit geprüft und einen Teil auf den Weg gebracht. Daran wollen wir anknüpfen. Wichtig ist aber vor allem, dass die Schadstoffkonzentration in den Abwettern nachweislich so gering ist, dass davon keine gesundheitliche Beeinträchtigung für die Einwohner von Aderstedt ausgeht.“

Die Gerüche in der Abluft des Bergwerkes entstehen durch Bestandteile der Versatzbaustoffe, die in älteren Grubenbereichen zur Stabilisierung des Bergwerkes eingebaut werden. Dafür werden mineralische Reststoffe unterschiedlicher Herkunft, sogenannte Abfälle zur Verwertung, genutzt. Sie müssen als Versatzbaustoffe definierte physikalische Eigenschaften besitzen und tragen im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes zur Schonung natürlicher Ressourcen bei.

Keine Gesundheitsgefährdung

Die Geruchsbelästigungen wurden von Einwohnern der Gemeinde Aderstedt vermehrt ab 2017 dem Werk gemeldet und führten in der Folge zu umfangreichen Untersuchungen zur Ermittlung der möglichen Ursachen. In diesem Zusammenhang wurden auch detaillierte Messungen und Analysen der Abwetter durchgeführt. Deren Fazit ist, dass die in der Abluft enthaltenen Schadstoffe eine so geringe Konzentration haben, dass sie weit unter den Grenzwerten der TA Luft bleiben. Zusätzlich werden sie über die räumliche Distanz zur Ortschaft Aderstedt (ca. 600 Meter) weiter verdünnt. In einem breit angelegten Messprogramm werden jetzt für einen längeren Zeitraum über das geforderte Maß hinaus zusätzliche Messungen durchgeführt, um Substanzen mit sehr niedrigen Bestimmungsgrenzen zu erfassen und die Einhaltung der Zulassungsbedingungen zu dokumentieren.

Betriebliche Maßnahmen haben schon Teilerfolge gebracht

Ungeachtet der chemischen und medizinischen Bewertung der Abluft bleibt das Problem der Geruchsbelästigung, die vor allem bei bestimmten Wetterlagen auftritt. Um hier Abhilfe zu schaffen, hat das Werk bereits 2018 begonnen, systematisch die Bestandteile der Versatzbaustoff-Mischungen auf mögliche geruchsbildende Komponenten zu überprüfen. In einer Reihe von Fällen ist es gelungen, bestimmten Abfällen eine Mitwirkung an der Geruchsbildung zuzuordnen und solche Abfälle von der Annahme auszuschließen. AUREC hat für diesen Zweck einen Schnelltest bei Anlieferung der Abfälle eingeführt, um das Geruchspotential zuverlässig vor dem Herstellen der Baustoffmischungen feststellen zu können. Eine weitere Maßnahme zur Lösung des Problems zielt darauf ab, die Abfallerzeuger zur Änderung ihrer betrieblichen Abläufe und Verfahren zu bewegen, wenn damit eine Reduzierung des Geruchspotentials möglich wird. Wichtig ist in jedem Fall die Mitwirkung der Anwohner in Aderstedt, deren Hinweise auf störende Gerüche über das Nachbarschaftstelefon eine entscheidende Hilfe bei der Suche nach den Ursachen sind. Diesen Weg hält das Werk auch für besonders aussichtsreich, um zukünftig weitere Fortschritte zu erzielen.

Technische Maßnahmen zur Problemlösung ungeeignet

In einem umfangreichen Arbeitsprogramm hat K+S insgesamt rund zehn technische, laboranalytische und organisatorische Maßnahmen geprüft, um die Geruchsbildung zu verhindern. Im Ergebnis ist allerdings festzustellen, dass keine der Maßnahmen den gewünschten nachhaltigen Erfolg gebracht hätte, da die störende Geruchsempfindung vor allem subjektiv beeinflusst wird. Überdies bestand insbesondere bei Maßnahmen zur Geruchsüberdeckung oder Zersetzung geruchsbildender Verbindungen erhebliche Unsicherheit bezüglich der Schadlosigkeit der Verfahren.

Das Werk Bernburg setzt deshalb weiterhin vor allem auf die Optimierung des Annahmeregimes der Abfälle und auf die enge Zusammenarbeit mit den Anwohnern, da Hinweise auf das Auftreten störender Gerüche weiterhin eine wichtige Information darstellen. Das dafür eingerichtete Nachbarschaftstelefon (Tel. 0176-1234 8135) ist durchgehend erreichbar oder nimmt außerhalb der Betriebszeiten Meldungen auf dem Anrufbeantworter entgegen. Auch das Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) ist für entsprechende Meldungen erreichbar (Tel. 0151-61321422).

Über K+S und das Salzwerk Bernburg

K+S versteht sich als ein auf den Kunden fokussierter, eigenständiger Anbieter von mineralischen Produkten für die Bereiche Landwirtschaft, Industrie, Verbraucher und Gemeinden. Unsere über 14.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter helfen Landwirten bei der Sicherung der Welternährung, bieten Lösungen, die Industrien am Laufen halten, bereichern das tägliche Leben der Konsumenten und sorgen für Sicherheit im Winter. Die stetig steigende Nachfrage nach mineralischen Produkten bedienen wir aus Produktionsstätten in Europa, Nord- und Südamerika sowie einem weltweiten Vertriebsnetz. Wir streben nach Nachhaltigkeit, denn wir bekennen uns zu unserer Verantwortung gegenüber Menschen, der Umwelt, den Gemeinden und der Wirtschaft in den Regionen, in denen wir tätig sind. Erfahren Sie mehr über K+S unter www.kpluss.com.

Das Salzwerk Bernburg gehört zur K+S Minerals and Agriculture GmbH und ist Teil der K+S Gruppe, eines international tätigen Rohstoffunternehmens mit weit zurückreichender Erfahrung im Salz- und Kalibergbau.

Das Werk Bernburg begann 1913 zunächst als Kalibergwerk und verarbeitet seit 1921 hochwertiges Steinsalz, das in einer Tiefe von bis zu 700 Metern abgebaut wird. Zusätzlich wird im Solfeld Gnetsch Sole produziert und Kavernen für die Gasspeicherung genutzt. Die Produktpalette des Werkes Bernburg reicht von verschiedenen Siedesalzprodukten und Speisesalz bis zu Steinsalzerzeugnissen für Gewerbe und Industrie sowie Auftausalz zur Aufrechterhaltung der Mobilität im Winter.

Im Salzwerk Bernburg sind rund 500 Mitarbeiter beschäftigt. Das Werk ist auch ein wichtiger Auftraggeber für zahlreiche Dienstleister, Handwerksbetriebe und Lieferanten im regionalen Umfeld.

Ihr Ansprechpartner

Presse:
Ulrich Göbel
Telefon: +49 561 9301-1722
ulrich.goebel@k-plus-s.com