

Stadt Bernburg (Saale)

Bebauungsplan Nr. 98

Kennwort:

**„Wohngebiet an der ehemaligen Hopfendarre in
Aderstedt“**

BEGRÜNDUNG

2. Entwurf

Stand: 19.02.2021

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



SALESTADT IN ANHALT

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
1.3 Übergeordnete Planungen.....	3
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	5
2.1 Planungsziele.....	5
2.2 Bauflächenbilanz	6
3. Planinhalte und Festsetzungen	7
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen	8
3.3 Verkehrsflächen und Stellplätze	8
3.4 Versorgungsleitungen sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung	9
3.5 Grünordnung.....	11
3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	11
3.7 Immissionsschutz	11
3.7.1Lärm	12
3.7.2Gerüche/Staub.....	12
4. Umweltbelange	13
4.1 Schutzgebiete.....	13
4.2 Eingriffsregelung	13
4.3 Artenschutz	14
4.4 Berücksichtigung der Umweltschutzbelange	15
4.4.1Schutzgüter.....	15
4.4.2Prognose über Durchführung / Unterbleiben der Planung.....	16
4.4.3Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	17
5. Kennzeichnungen / Hinweise	17
6. Maßnahmen zur Verwirklichung	19
7. Wesentliche Auswirkungen	20
8. Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	21
9. Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	26
10. Flächenbilanz	27
Literaturverzeichnis	28

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 Baugrundstücke bilden gleichzeitig den Abschluss des Siedlungsraumes.

Während der Auslegung des Planentwurfs ergab sich für die Investoren die Möglichkeit zusätzliche Grundstücke zu erwerben. Dies eröffnet nun neue städtebauliche Ziele für dieses Quartier, was die Erarbeitung eines 2. Entwurfes nach sich zieht.

Der Bebauungsplan dient 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, das auch eine Vervielfältigungserlaubnis beinhaltet.

Aufstellungsverfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung innerörtlicher Bereiche dient, soll er als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a 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, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bestimmte zulässige Grundfläche liegt mit ca. 9.622 m² deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². In der räumlichen Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine weiteren Bebauungspläne in zeitlichem Zusammenhang vorhanden oder beabsichtigt.

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 (UVP) unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

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.

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete. Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

Die beiden dem Geltungsbereich nächstgelegenen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder Plötzkau“ (FFH0164) und „Wipper unterhalb Wippra“ (FFH0257) befinden sich in einer Entfernung von etwa 350 m östlich dieses Geltungsbereichs und von etwa 800 m nördlich dieses Geltungsbereichs. Aufgrund der unterschiedlichen Biotopausstattung besteht kein räumlich-funktionaler Zusammenhang zum Geltungsbereich, Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ werden durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erwartet.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 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.

Im beschleunigten Verfahren soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Mit der Nachverdichtung des Quartiers wird die Bevölkerung mit Wohnraum (Eigenheimstandorten) versorgt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan weicht geringfügig von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren der Flä-

chennutzungsplan 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) und 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 / LVerm-
Geo 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 eine Gewerbebrache, die ehemalige Hopfendarre, an. Der Geltungsbereich umfasst die bestehende Bebauung entlang der Straßen mit ihren Grünflächen im Quartiersinneren sowie eine ungenutzte Brachfläche im Westen und liegt etwa auf einer Höhe von 65m ü NNH.

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.

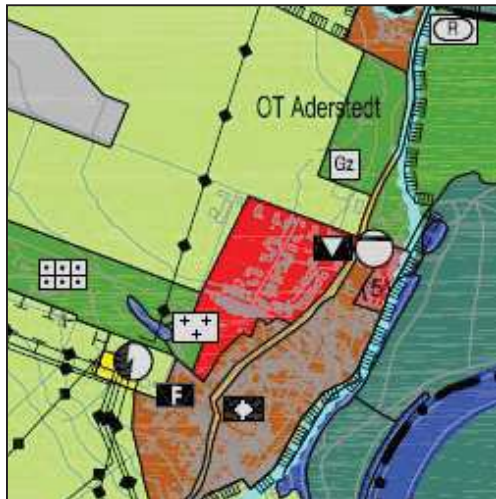


Abb.2:
Auszug aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg

(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 10 Wohnhäusern und der Erhalt von bestehenden Wohngebäuden. Der städtebauliche Entwurf (s. Abb. 3) zeigt eine Bebauung, wie sie anhand der Festsetzungen möglich ist. Beabsichtigt 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. Die Stichstraßen werden als Privatstraßen errichtet und verbleiben als Privatstraße im Besitz der künftigen Grundstückseigentümer.



Abb. 3: städtebaulicher Entwurf

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

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.

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. 37 Baugrundstücke der in der Tabelle 1 ausgewiesenen 108 Baugrundstücke mit Planungsrecht befinden sich in den Ortsteilen der Stadt Bernburg (Saale).

Bebauungspläne	Ausweisung in WE (2021)	
	erschlossen	in Entwicklung
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)“	1	-
87 „Wohngebiet Am Mühlberg in Peißen“	10	6
95 „Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger“	-	14
98 „Wohngebiet an der ehemaligen Hopfendarre in Aderstedt	-	10
Gesamt:	27	81
	108	

Tab. 1: aktuelle Baugebiete (Stand: Januar 2021)

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 wird ein **allgemeines Wohngebiete (WA)** 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 bereits bebauten Grundstücke 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 Geltungsbe- reich 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 erforder- lich 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 **Bau- weise** festgesetzt wird. Die Einhaltung seitlicher Grenzabstände zum Nachbargrundstück ge- währleistet eine kleinstrukturierte Bebauung mit hinreichender Belichtung und Belüftung und wirkt somit positiv auf das Mikroklima.

Die Festsetzung der **Baugrenzen** entlang der Mühlbreite, Am Birkenweg und Aderstedter Sied- lung vollzieht den Bestand nach und definiert die überbaubaren Flächen. Die Orientierung an der gewachsenen dörflichen Struktur begründet auch den unterschiedlichen Abstand zur Stra- ßenverkehrsfläche und die Tiefe der überbaubaren Flächen.

Auch entlang der Verbindung Siedlung - Osmarslebener Weg definieren Baugrenzen die über- baubaren 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 Privat- straßen beträgt 3 m.

Die gewählten Bautiefen gewährleisten ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglich- keiten der Bauherren, so dass die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Nebengebäuden zwischen den Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflä- chen 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 Bau- gebietes an das örtliche Straßennetz.

Im Zuge der Erschließung der Baugrundstücke wird die Straße „Verbindung Siedlung- Osmarslebener Weg“ als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Ver- kehrsberuhigter Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Wegen des zu erwartenden 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.

Da die Privatstraßen als Stichstraßen keinerlei Verbindungs- sondern ausschließlich Erschließungsfunktion für die Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke sowie der zuständigen Medienträger besitzt, besteht kein allgemeines öffentliches Verkehrsinteresse. Die Verkehrsflächen werden deshalb als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Privatstraße und einer Breite von 4,50 m festgesetzt. Das Begegnen zweier PKW ist in der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatstraße“ ausnahmsweise möglich.

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung unterteilt sich in öffentliche und private Verkehrsfläche und wird durch eine Straßenbegrenzungslinie (zeichnerisch) abgegrenzt.

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-Ziethen“.

Die Trinkwasserversorgung der zusätzlichen Grundstücke kann über die Leitungen in den Straßen „Mühlenbreite“ und Kreuzung „Osmarslebener Weg/ Aderstedter Siedlung“ abgesichert werden.

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 des Allgemeinen Wohngebietes WA 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-Ziethen“ betreibt in Aderstedt ein Trennsystem zur Ableitung des anfallenden Abwassers.

Für die **Schmutzwasser**entsorgung könnten die Anschlüsse des Plangebietes an den Kanalanlagen in den Straßen Mühlbreite und Aderstedter Siedlung erfolgen. Maßgebend sind hier die vorhandenen Sohlhöhen der Bestandsanlagen.

Das anfallende **Niederschlagswasser** sollte nach Möglichkeit vor Ort versickern. In der Aderstedter Siedlung, Höhe Haus-Nr. 13B, befindet sich der Anfangsschacht des Regenwasserkanals vom Wasserzweckverband. Maßgebend sind ebenfalls die Sohlhöhen und die Leistungsfähigkeit des Kanals.

Strom- und Gasversorgung

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

In der Verbindung Siedlung - Osmarslebener Weg verlaufen zwei Hochspannungskabelsysteme, die das gesamte Gewerbegebiet Bernburg-West an der BAB 14 versorgen. Tiefbauarbeiten in diesem Bereich sind erst nach örtlicher Einweisung durch Mitarbeiter der Stadtwerke Bernburg GmbH zulässig.

Zur Versorgung des neuen Baugebiets mit Niederspannung muss zwischen den Freileitungsendmasten in Höhe Aderstedter Siedlung 13c und Mühlbreite 10 ein Kabel verlegt werden.

Parallel zu diesem Kabel kann eine Gasleitung von der Einmündung Aderstedter Siedlung/Osmarslebener Weg mitverlegt werden.

Telekommunikation

Eine Versorgung des Wohngebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist möglich. Zur Versorgung der Wohngrundstücke mit Hausanschlüssen ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

Die vorhandenen unterirdischen Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 m. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.

Der Salzlandkreis plant und koordiniert den geförderten **Breitbandausbau**. Für den Ortsteil Aderstedt ist in Teilbereichen ein geförderter Ausbau geplant und teilweise abgeschlossen. Eine Abstimmung mit der Deutsche Telekom AG (DTAG) als ausbauendes Unternehmen, wird dringend empfohlen. Speziell in Aderstedt wurden die förderfähigen Gebiete mit „fibre to the home (FTTH)“ ausgebaut. Ungeachtet dessen ist gemäß §77i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabel, mitverlegt werden.

Abfallbeseitigung

Die Abfuhr des Hausmülls wird durch den Kreiswirtschaftsbetrieb 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 den bereits bebauten Grundstücken ein.

Innerhalb der privaten Grünflächen (Hausgärten) 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. Die Festsetzung der privaten Grünfläche dient der Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Lebensgemeinschaften und Mensch und Gesundheit.

Zur Entwicklung eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft und ansprechenden Ortsbildes wurden die Baugrenzen mit Abstand zur jeweiligen Straße festgesetzt. Die Freiflächen zwischen Verkehrsfläche und vorderer Gebäudeflucht (Vorgarten), die nicht für Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als wasserdurchlässige, begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Als Vorgärten gelten die Gartenflächen zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudefluchtlinie. (vgl. die Definition in § 24 Abs. 1 Satz 1 der Hessischen Bauordnung vom 06.07.1957 <GVBl. S. 101>; zitiert nach dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Kassel vom 07.11.1996 - 4 UE 1216/93). Dies entspricht auch der allgemeinen Bedeutung des Wortes Vorgarten. In den Vorgärten sind Abdeckungen von mehr als 10% der Freiflächen mit Kies und Schotter als Mittel der gärtnerischen Gestaltung (sogenannte „Schottergärten“) nicht zulässig.

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 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die textliche Festsetzung 4 setzt für die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Privatstraße ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke und ein Leitungsrecht zugunsten der Benutzer der angrenzenden Grundstücke und der zuständigen Medienträger fest. Mit der Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird die Erschließung der Grundstücke gesichert.

3.7 Immissionsschutz

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

3.7.1 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.

Die K+S Minerals and Agriculture GmbH weist auf die behördlich genehmigte Nutzung des Außenschachtgeländes nordwestlich des Plangebietes hin. Hier können Lärmbeeinträchtigungen sowohl durch den Betrieb der Außenschächte als auch durch LKW-Verkehre auftreten.

3.7.2 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).

In ihrer Stellungnahme vom 19.01.2021 weist die K+S Minerals and Agriculture GmbH darauf hin, dass gemäß der behördlichen Zulassung bis zu 10 % Geruchsstunden pro Jahr, verursacht durch die K+S Minerals and Agriculture GmbH, durch die Anwohner zu erdulden sind.

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, Feuchtbiotop 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 Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

4.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen, Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung) jedoch 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 m², können im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist etwa 3,5 ha groß. Davon wird eine Fläche von 24.056 m² als Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet), mit einer Grundflächenzahl von 0,4, festgesetzt. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der Gesamtgröße der festgesetzten Baugebiete und der in ihnen festgesetzten Grundflächenzahl. Auf diese Weise ergibt sich für den Geltungsbereich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 9.622 m².

Somit entfällt die Notwendigkeit der Eingriffskompensation. Festsetzungen zu Grünflächen und Pflanzgebieten dienen als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

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

Auf die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird verwiesen. So ist es nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG 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 vorkommen, 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.

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) durchzuführen,
- Baumrodungen außerhalb der Brutzeit sind vor Beginn der Rodungen auf überwinternde Arten zu überprüfen,
- Kontrolle von Anwesenheit geschützter Tierarten vor Baubeginn.

Werden dennoch Verbotstatbestände berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG zu beantragen.

Die mit dem Bebauungsplan neu festgesetzten Baurechte beschränken sich im Wesentlichen auf Flächen ohne Gehölzbestand.

Durch die Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zusammenspiel mit der im Quartiersinneren festgesetzten Grünfläche 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 Artenschutzes eingehalten werden und es zu keinen Beeinträchtigungen entsprechender Arten kommt.

4.4 Berücksichtigung der Umweltschutzbelange

4.4.1 Schutzgüter

Pflanzen und Tiere: Das Plangebiet im Westen des Ortsteils Aderstedt der Stadt Bernburg (Saale) umfasst die vorhandene Bebauung südlich der Mühlbreite, westlich der Straße Am Birkenweg sowie nördlich der Straße Aderstedter Siedlung. Im Quartiersinneren befindet sich eine Grünfläche, die als Hausgärten der angrenzenden Bebauung dient. Der westliche Bereich, der für die Bebauung mit Eigenheimen vorgesehen ist, besteht momentan aus einem artenarmen Grünland. Gehölze sind auf dieser Fläche nicht vorhanden.

Vorkommen schutzwürdiger Arten von Flora und Fauna sind nicht bekannt. Auch der Landschaftsplan trifft dazu keine Aussage.

Boden: Speziell im Südteil des Geltungsbereichs sind Löss und Geschiebemergel verbreitet (LAGB, 2021). Im Bereich östlich der Verbindung Siedlung-Osmarslebener Weg ist keine Bodenversiegelung zu finden, ansonsten ist im Plangebiet eine lockere Wohnbebauung anzutreffen. Gefährdungen durch Altlasten sind nicht bekannt.

Wasser: Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Klima und Luft: Im Plangebiet besteht Stadtrandklima, das aufgrund der offenen Bauweise durch ein günstiges Bioklima gekennzeichnet ist. Phänomene des Stadtklimas wie Überhitzung, Windturbulenzen und Smog spielen in Aderstedt, das abseits des Stadtzentrums von Bernburg liegt und eine dörfliche Struktur besitzt, keine bedeutende Rolle.

Landschaft: Das für den Betrachter vom öffentlichen Raum erlebbare Landschaftsbild entlang der Straße Am Birkenweg sowie der Straße Aderstedter Siedlung ist durch lockere Bebauung gekennzeichnet. Der Mühlbreite grenzt die Bebauung ab und stellt den Übergang zur offenen Landschaft dar. Östlich der Straße Verbindung Siedlung-Osmarslebener Weg liegt eine offene unbebaute Grünfläche.

Mensch und seine Gesundheit: Das Gebiet gehört angrenzend an die freie Landschaft zu einem Siedlungsbereich mit sehr hoher Aufenthaltsqualität. Das Verkehrsaufkommen der benachbarten Straßen ist als gering einzuschätzen. Die getroffenen Festsetzungen tragen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in hoher Wohnqualität bei. Negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, Erholungsfunktion) der Bevölkerung von Aderstedt ergeben sich durch die Festsetzungen nicht.

Kultur- und Sachgüter: Kultur- und Sachgüter sind die vorhandenen Wohngebäude im Geltungsbereich. Sonstige Sachgüter sind auch die vorhandenen Leitungsbestände im Plangebiet.

Weitere Schutzgüter sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sind durch die Planung nicht betroffen.

4.4.2 Prognose über Durchführung / Unterbleiben der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung – dem Verzicht auf Aufstellung des Bebauungsplanes – würde sich der Versiegelungsgrad zunächst nicht grundlegend verändern. Im Bereich der bestehenden Bebauung würden Vorhaben danach beurteilt werden, ob sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Grünland östlich der Verbindung Siedlung-Osmarslebener Weg würde langfristig verbuschen.

Bei Durchführung der Planung – der Umsetzung des Bebauungsplanes – wird die Zulässigkeit von Wohngebäuden und sonstigen wohngebietstypischen Nutzungen ermöglicht. Dies dient der Herstellung der städtebaulichen Ordnung am Ortsrand und sichert eine gesunde Siedlungsentwicklung von Aderstedt.

Pflanzen und Tiere: Der vorhandene Baum- und Gebüschbestand im Quartiersinneren wird kaum beeinträchtigt. Mit der Zulässigkeit von Wohngebäuden in offener Bauweise entlang der Verbindung Siedlung-Osmarslebener Weg entstehen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Boden: Die Bodenversiegelung wird sich bei der vorgesehenen Bauweise gegenüber dem jetzigen Zustand nur östlich der Verbindung Siedlung-Osmarslebener Weg verändern. Die Bodenversiegelung nimmt in diesem Bereich zu, bei einer GRZ von 0,4 dürfen ca. 40% des Allgemeinen Wohngebietes befestigt werden.

Die private Grünfläche im Quartiersinneren verbleibt als unversiegelter Boden mit seiner gegenwärtigen naturräumlichen Ausstattung. Die natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Regelung des Wasserkreislaufes, Schadstofffilter) bleiben hier erhalten.

Wasser: Dem Maß an Bodenversiegelung entsprechend geht eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser einher.

Klima und Luft: Der Luftmassenaustausch wird aufgrund der offenen Bebauung nur geringfügig beeinträchtigt, das günstige Bioklima bleibt erhalten.

Mensch und seine Gesundheit, Landschaftsbild: Die beabsichtigte Bebauung wertet das städtebauliche Erscheinungsbild auf, indem das Quartier geschlossen und der Ortsrand eindeutig definiert wird. Das Plangebiet selbst wird durch seine neuen Bewohner als Ort mit hoher

Wohnqualität bereichert. Eine nennenswerte Veränderung des Verkehrsaufkommens im unmittelbaren Umfeld ist nicht zu erwarten.

Weitere Schutzgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Die Europäischen Schutzgebiete „Natura 2000“ sind ebenfalls nicht betroffen, da aufgrund der unterschiedlichen Biotopausstattung kein räumlich-funktionaler Zusammenhang besteht.

4.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zu den Maßnahmen des Bodenschutzes gehört gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der sparsame Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen wird durch die Nachverdichtung und den getroffenen Festsetzungen nicht begründet, weitere Eingriffe in Natur und Landschaft werden vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Stadtentwicklung wird entsprochen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt. Auch die Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung trägt zur sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden bei.

Die textlichen Festsetzungen 5 und 6 tragen ebenfalls zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen, besonders der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Lebensgemeinschaften und Mensch und Gesundheit bei.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sichern die Festsetzungen eine menschenwürdige Umwelt, schützen die natürlichen Lebensgrundlagen und erhalten und entwickeln das Orts- und Landschaftsbild.

Dennoch ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB 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.

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.

Geologie / Bergbau

Geologie

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt. Nach vorliegenden Daten und Kartenmaterialien ist ab 2-4 m unter Gelände mit anstehendem Festgestein zu rechnen (Landesamt für Geologie und Bergwesen, Stellungnahme vom 19.01.2021).

Speziell im Südteil des Plangebietes sind gemäß Geologischem Messtischblatt Löss und Geschiebemergel verbreitet. Auf Grund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Schichten ist eine nur eingeschränkte Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu erwarten.

Es wird empfohlen, vor dem Beginn der Baumaßnahmen Baugrunduntersuchungen hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichtung am konkreten Standort vorzunehmen (Landesamt für Geologie und Bergwesen, Stellungnahme vom 19.01.2021).

Bergbau

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig in der nachfolgend nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBerG) aufgeführten **Bergbauberechtigung**. Die Bergbauberechtigung räumt dem Rechtsinhaber bzw. dem Eigentümer die in den §§ 6 ff BBerG aufgeführten Rechte ein und stellt eine durch Artikel 14 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland geschützte Rechtsposition dar. Das Bergwerkseigentum wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.

Art der Berechtigung	Bergwerkseigentum
Feldesname	Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde
Nr. der Berechtigung	III-A-d/h-54/90/878-4235
Bodenschatz	Steinsalz einschl. auftretender Sole und als Gestein zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	K+S Minerals and Agriculture GmbH, Bertha-von-Suttner-Str. 7, 34131 Kassel (ehemals esco - european salt company GmbH & Co KG)

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem die nachfolgend aufgeführte **Bergwerksanlage** betrieben wird:

Name	Steinsalzbergwerk Bernburg
Abbautechnologie	Tiefbau
Abbauzeitraum	seit 1911
Abbauteufe	Ab 350 m
Bodenschatz	Steinsalz
Rechtsnachfolge	K+S Minerals and Agriculture GmbH, Bertha-von-Suttner-Str. 7, 34131 Kassel

Seitens der K+S Minerals and Agriculture GmbH ist bekannt, dass der im Bereich des Standortes gelegene Salzabbau zu Senkungen an der Tagesoberfläche führen wird. Dort wird sich eine großräumige, flache Senkungmulde ausbilden. Es werden sich im Laufe der nächsten 100 Jahre Gesamtsenkungen von 80 cm einstellen. Im gleichen Zeitraum sind max. Schiefagen von 2 mm/m zu erwarten. Die gleichfalls auftretenden Zerrungen werden maximal 1 mm/m betragen. Gemäß § 110 BbergG hat der Bauherr bei der Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung einer baulichen Anlage den zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen auf die Oberfläche durch Anpassung von Lage, Stellung oder Konstruktion der baulichen Anlage Rechnung zu tragen, folgende Maßnahmen entsprechen dieser Anpassungspflicht:

- Verbindungs- und Anbauten sind zur Vermeidung von Schäden aus ungleichen Setzungen durch ausreichend bemessene Dehnungsfugen zu trennen.
- Die zu erwartenden Gefälleänderungen sind in der Planung und Ausführung der Abwassersysteme zu berücksichtigen. Für Abwasserleitungen sowie die Ableitung von Regenwasser ist ein Mindestgefälle von 1:50 vorzusehen.

Aus der Nichtbeachtung anerkannter Fachregeln resultierende Schäden stehen auch bei einem gemeinsamen Auftreten mit bergbaulichen Einwirkungen außerhalb der Verantwortung der K+S Minerals and Agriculture GmbH (K+S Minerals and Agriculture GmbH, Stellungnahme vom 19.01.2021).

In diesem Zusammenhang weist der Salzlandkreis auf die Lage des Plangebietes in einem **Baubeschränkungsgebiet** des ehemaligen untertägigen Salzabbaus nach § 107 BbergG hin. Daher ist insbesondere der § 108 Abs. 1 i.V.m. § 69 BbergG (Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen nur mit Zustimmung der zuständigen [Berg-] Behörde) zu beachten (Salzlandkreis, Stellungnahme vom 03.02.2021).

Denkmäler nach Landesrecht

Bau- und Bodendenkmäler sind für den Planbereich nicht bekannt. Dennoch gelten grundsätzlich für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 (3) DenkmSchG LSA. Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Kampfmittel

Auch wenn derzeit keine Kenntnisse über eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln vorliegen, ist ein Auffinden von Kampfmitteln niemals ganz auszuschließen. Sollte es bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten bzw. von erdeingreifenden Maßnahmen zu einem Kampfmittelfund kommen, so sind unverzüglich die Bauarbeiten einzustellen, ist die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen, die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich. Zur Bildung der neuen Baugrundstücke im WA 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.

Erschließungsmaßnahmen, insbesondere die Herstellung der Verkehrsflächen, der Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden durch den Investor als Erschließungsträger übernommen. Näheres regelt der städtebauliche Vertrag, der mit dem Investor geschlossen wird. 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). Die K+S Minerals and Agriculture GmbH weist darauf hin, dass gemäß der behördlichen Zulassung bis zu 10 % Geruchsstunden pro Jahr, verursacht durch die K+S Minerals and Agriculture GmbH, durch die Anwohner zu erdulden sind (Stellungnahme vom 19. 01.2021).

Städtebauliche Entwicklung

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes schafft attraktiven Wohnraum und vermeidet die Nutzung von Flächen im bisherigen Außenbereich für eine Wohnbebauung. Mit der Erschließung der 10 Baugrundstücke wird 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 das festgesetzte Wohngebiet 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 der Eigenheime. 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 § 11 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 war der Erwerb einer Teilfläche eines städtischen Flurstücks erforderlich. Die Stadt Bernburg (Saale) verkaufte diese Teilfläche an den Investor, die Fleischer/Filusich GbR, die gleichzeitig die Vermessungs-, Kaufneben- und Erschließungskosten im vollen Umfang übernahm.

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. Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Immissionsschutz

- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Stellungnahme vom 21.12.2020

Aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Was **Verkehrslärm**immissionen von der knapp 1.350 Meter entfernt verlaufenden Autobahn A14 (DTV2017 35.000 Kfz/24h, davon 9.300 LKW) anbelangt, werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die Planung von WA- Gebieten von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts überschlägig betrachtet am Tage deutlich und während der Nacht knapp unterschritten.

Was **Geruchs**belästigungen durch Abwetter ausgehend von den ca. 600 Meter west- nordwestlich gelegenen Wetterschächten Neuwerk I/II (Fa. K+S) anbelangt, muss auf das zuständige Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) verwiesen werden.

Des Weiteren wird auf mögliche Immissionen ausgehend von dem direkt westlich angrenzenden Gewerbebetrieb hingewiesen, zuständig ist hier die untere Immissionsschutzbehörde.

- Salzlandkreis, Stellungnahme vom 03.02.2021

Die untere Immissionsschutzbehörde führt aus, dass sich das geplante Wohngebiet in der Nähe von Wetterschächten der Firma K+S Minerals and Agriculture GmbH befindet. Durch diese Wetterschächte treten Geruchsemissionen auf, die das zukünftige Wohngebiet beeinflussen können. Die auftretenden Geruchsimmissionen entstehen durch die unterirdische Lagerung von Abfällen bei der Firma K+S Minerals and Agriculture GmbH. Die Wetterschächte werden zur Belüftung des gesamten Bergwerksfeldes in Bernburg/Aderstedt benötigt. Es ist davon auszugehen, dass sie noch viele Jahre betrieben werden. Dementsprechend ist im Plan darauf hinzuweisen, dass Geruchsimmissionen entstehen können.

Geologie / Bergbau

- Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Stellungnahme vom 19.01.2021

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt. Zum Baugrund des Vorhabens gibt es ebenfalls keine Bedenken. Nach uns vorliegenden Daten und Kartenmaterialien ist ab 2-4 Meter unter Gelände mit anstehendem Festgestein zu rechnen.

Speziell im Südteil des Plangebietes sind gemäß Geologischem Messtischblatt Löss und Geschiebemergel verbreitet. Auf Grund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Schichten ist eine nur eingeschränkte Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu erwarten.

Es wird empfohlen, vor dem Beginn der Baumaßnahmen Baugrunduntersuchungen hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichtung am konkreten Standort vorzunehmen.

Das Planungsgebiet befindet sich vollständig in den nachfolgend nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG) aufgeführten **Bergbauberechtigung**:

Art der Berechtigung	Bergwerkseigentum
Feldesname	Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde
Nr. der Berechtigung	III-A-d/h-54/90/878-4235
Bodenschatz	Steinsalz einschl. auftretender Sole und als Gestein zur unterirdischen Behälterlosen Speicherung geeignet
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	K+S Minerals and Agriculture GmbH, Bertha-von-Suttner-Str. 7, 34131 Kassel

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem die nachfolgend aufgeführte **Bergwerksanlage** betrieben wird:

Name	Steinsalzbergwerk Bernburg
Abbautechnologie	Tiefbau
Abbauzeitraum	seit 1911
Abbauteufe	Ab 350 m
Bodenschatz	Steinsalz
Rechtsnachfolge	K+S Minerals and Agriculture GmbH, Bertha-von-Suttner-Str. 7, 34131 Kassel

Aussagen zu Bergschadensfragen, insbesondere zur Anpassungspflicht gemäß § 110 BBergG können nur vom Rechtsnachfolger gegeben werden.

- K+S Minerals and Agriculture GmbH, Stellungnahme vom 19.01.2021

Der Standort des Vorhabens befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes „Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde“. Unser im Bereich des Standortes gelegener Salzabbau wird zu Senkungen an der Tagesoberfläche führen. Dort wird sich eine großräumige, flache Senkungsmulde ausbilden. Im Bereich des Standortes werden sich im Laufe der nächsten 100 Jahre Gesamtsenkungen von 80 cm einstellen. Im gleichen Zeitraum sind max. Schiefelagen von 2 mm/m zu erwarten. Die gleichfalls auftretenden Zerrungen werden maximal 1 mm/m betragen.

Das BBergG sieht in § 110 vor, dass der Bauherr bei der Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung einer baulichen Anlage den zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen auf die Oberfläche durch Anpassung von Lage, Stellung oder Konstruktion der baulichen Anlage Rechnung zu tragen hat. Wir erwarten, dass dieser Anpassungspflicht im Rahmen des Bauvorhabens durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen wird:

- Verbindungs- und Anbauten sind zur Vermeidung von Schäden aus ungleichen Setzungen durch ausreichend bemessene Dehnungsfugen zu trennen.
- Die zu erwartenden Gefälleänderungen sind in der Planung und Ausführung der Abwassersysteme zu berücksichtigen. Für Abwasserleitungen sowie die Ableitung von Regenwasser ist ein Mindestgefälle von 1:50 vorzusehen.

Aus der Nichtbeachtung anerkannter Fachregeln resultierende Schäden stehen auch bei einem gemeinsamen Auftreten mit bergbaulichen Einwirkungen außerhalb unserer Verantwortung.

Es wird auf die behördlich genehmigte Nutzung des Außenschachtgeländes nordwestlich des Plangebietes hingewiesen. Hier können Lärmbeeinträchtigungen sowohl durch den Betrieb der Außenschächte als auch durch LKW-Verkehre auftreten.

Ergänzend erlauben wir uns den Hinweis, dass gemäß der behördlichen Zulassung bis zu 10 % Geruchsstunden pro Jahr, verursacht durch unser Unternehmen, durch die Anwohner zu erdulden sind.

- Salzlandkreis, Stellungnahme vom 03.02.2021

Das Plangebiet liegt im Bergwerkseigentum „Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde, Inhaber: K+S Minerals and Agriculture GmbH, Rohstoff: Steinsalz/Sole. Aus den Planunterlagen geht hervor, dass dies bekannt ist. Seitens des Inhabers der Bergbauberechtigung (vormals: esco) erfolgte 2003 im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des B-Plan Nr. 58 „Wohngebiet an der Strenge“ (ca. 200 m weiter östlich) eine Stellungnahme. Man ging davon aus, dass dort mit Senkungen zu rechnen ist. Dies sei insbesondere bei der zukünftigen Bebauung zu beachten (§110 BBergG). Da dieses Plangebiet in nur unwesentlicher Entfernung liegt, geht man hier davon aus, dass die Senkungsproblematik auch hier, also für den vorliegenden Planentwurf zutrifft.

In diesem Zusammenhang befindet sich das Plangebiet in einem **Baubeschränkungsgebiet** des ehemaligen untertägigen Salzabbaus nach § 107 BBergG. Daher ist insbesondere der § 108 Abs. 1 i.V.m. § 69 BBergG (Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen nur mit Zustimmung der zuständigen [Berg-] Behörde) zu beachten.

Leitungsträger

- Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“, Stellungnahme vom 14.01.2021

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann über die Leitungen des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ in den Straßen „Mühlenbreite“ und Kreuzung „Osmarslebener Weg/Aderstedter Siedlung“ abgesichert werden.

Für die Schmutzwasserentsorgung könnten die Anschlüsse des Plangebietes an den Kanalanlagen in den Straßen Mühlbreite und Aderstedter Siedlung erfolgen. Maßgebend sind hier die vorhandenen Sohlhöhen der Bestandsanlagen.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit vor Ort versickern. In der Aderstedter Siedlung, Höhe Haus-Nr. 13B, befindet sich der Anfangsschacht unseres Regenwasserkanals. Maßgebend sind ebenfalls die Sohlhöhen und die Leistungsfähigkeit des Kanals.

Zu gegebener Zeit ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem alle Modalitäten geregelt sind, technische Details der Anschlussherstellungen sind rechtzeitig abzustimmen.

- Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 11.01.2021

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Unmittelbar betroffen sind mehrere Hausanschlüsse. In der Anlage zur Stellungnahme ist ein Bestandsplan der Telekommunikationsanlagen beigelegt. Alle Angaben zu den Telekommunikationslinien sind nur zweckgebunden zu verwenden, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Die vorhandenen unterirdischen Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 m. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.

Eine Versorgung der Wohnanlage mit Telekommunikationsinfrastruktur ist möglich. Zur Versorgung der Wohnanlage mit Hausanschlüssen ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Planungsbereiches erforderlich.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung der Wohnanlage durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Möglichst 6 Monate vor Baubeginn ist die Deutsche Telekom AG in die Ausführungsplanungen einzubeziehen, damit notwendige Maßnahmen der Telekom Deutschland GmbH im Einzelnen abgestimmt werden können. Die notwendigen Maßnahmen der Telekom sind dann nach der Bauentscheidung vom Vorhabenträger der Telekom rechtzeitig, objektkonkret, begründet und terminiert zur Bauausführung in Auftrag zu geben. Wenn eine koordinierte Verlegung/Änderung Sicherung unserer vorhandenen TK-Linien nicht möglich ist, ist es zur Realisierung notwendig, dass der Deutschen Telekom AG ein Zeitfenster im Rahmen der Baumaßnahme für ihre Arbeiten eingeräumt wird.

- Salzlandkreis, Stellungnahme vom 03.02.2021

Der Salzlandkreis plant und koordiniert den geförderten Breitbandausbau. Für Aderstedt ist in Teilbereichen ein geförderter Ausbau geplant und teilweise abgeschlossen. Es wird dringend empfohlen, sich mit der Deutsche Telekom AG (DTAG), als ausbauendes Unternehmen, abzustimmen. Speziell in Aderstedt wurden die förderfähigen Gebiete mit „fibre to the home (FTTH)“ ausgebaut. Ungeachtet dessen ist gemäß §77i Abs. 7 TKG im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabel, mitverlegt werden.

- Stadtwerke Bernburg GmbH, Stellungnahme vom 19.01.2021

Als Anlage zur Stellungnahme ist ein Lageplan mit dem derzeitigen Leitungsbestand beigefügt. Im Osmarslebener Weg verlaufen zwei Hochspannungskabelsysteme, die das gesamte Gewerbegebiet Bernburg-West an der BAB 14 versorgen. Tiefbauarbeiten in diesem Bereich sind erst nach örtlicher Einweisung durch Mitarbeiter der Stadtwerke Bernburg GmbH zulässig.

Zur Versorgung des neuen Baugebiets mit Niederspannung muss zwischen den Freileitungsendmasten in Höhe Aderstedter Siedlung 13c und Mühlbreite 10 ein Kabel verlegt werden.

Parallel zu diesem Kabel kann eine Gasleitung von der Einmündung Aderstedter Siedlung/Osmarslebener Weg mitverlegt werden, hierzu sind gesonderte Absprachen zu treffen.

Mindestens 14 Tage vor Baubeginn sind Schachtscheine zu beantragen.

Vorhandene Kabel und Leitungen dürfen in Längsrichtung nicht überbaut werden. Lageänderungen stimmen wir nicht zu.

Freigelegte Kabel und Leitungen sind durch geeignete Maßnahmen in ihrer Lage zu fixieren. Wir weisen darauf hin, dass die Angaben zu unserem Leitungsbestand nur zu Planungszwecken und zur Information dienen sollen. Rechtliche Grundlagen können daraus nicht abgeleitet werden, da die Lage unserer Versorgungsleitungen jederzeit Änderungen unterworfen sein kann.

Archäologische Kulturdenkmale

- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Stellungnahme vom 04.12.2020

Für alle Erdarbeiten gelten die Bestimmungen des § 9 (3) DenkmSchG LSA. Diese besagen: Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Eingriffsregelung

- Salzlandkreis, Stellungnahme vom 03.02.2021

Gegen den Planentwurf bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde Bedenken.

Da das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiermit erübrigt sich zwar das Erstellen einer vollständigen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, die gesetzliche Verpflichtung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie die prinzipielle Berücksichtigung der Umweltbelange in der planungsrechtlichen Abwägung sind davon jedoch nicht ausgenommen. Zu den zu erwartenden Eingriffen sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen i. S. v. geeigneten planungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen vorzusehen und zu erläutern.

Artenschutz

- Salzlandkreis, Stellungnahme vom 03.02.2021

Für die Beseitigung von Gehölzen ist der allgemeine Artenschutz nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Gemäß dieser Norm ist es verboten, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Vor der Fällung von Gehölzen sind diese auf besetzte Brutvogelnester sowie auf das Vorhandensein von höhlenbewohnenden Vögeln oder Fledermäusen zu kontrollieren. Sollten diese vorgefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Naturschutzbehörde ist zur Abstimmung über die weitere Vorgehensweise zu informieren. Auf Grund der Lage und der Beschaffenheit der Grundstücke sind artenschutzrechtliche Belange nicht auszuschließen, die sich auf besonders geschützte bzw. streng geschützte Singvogelarten, Reptilienarten und Säugetierarten (Hamster, Maulwurf) beziehen. Derzeit bietet das Gelände einen Lebensraum von Arten, die u. a. in der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie („FFH-Richtlinie“) aufgeführt sind. Bei den geplanten Maßnahmen können Belange des Artenschutzes berührt werden. Der Ausschluss der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 5 BNatSchG setzt voraus, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Die ökologische Funktion der Lebensstätten bleibt erhalten, wenn die für eine erfolgreiche Fortpflanzung oder Ruhemöglichkeit erforderlichen Habitatstrukturen in gleicher Qualität und Größe erhalten bleiben. Es darf nicht zu einer Minderung des Fortpflanzungserfolgs bzw. der Ruhemöglichkeiten für das Individuum oder die Individuengruppe der betroffene Fortpflanzungs- oder Ruhestätten kommen. Auf Grund der in der Nähe befindlichen Strukturen ist das Vorkommen der Zauneidechse abschließend nicht auszuschließen, daher ist der Lebensraum als solcher gesetzlich geschützt und muss nach Beendigung der Maßnahme an anderer Stelle wiederhergestellt sein.

Brand- und Katastrophenschutz

- Salzlandkreis, Stellungnahme vom 03.02.2021

Die Stadt Bernburg (Saale) als Träger der Freiwilligen Feuerwehr ist nach § 2 BrSchG6 zuständig für den Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Bereich. Dazu ist auch insbesondere die Einhaltung des Zeitkriteriums nach § 2 Abs. 2 BrSchG durch die örtlich zuständige Feuerwehr zu gewährleisten. Der Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz, Rettungswesen weist daraufhin, dass geprüft werden muss, ob sich durch Maßnahmen Änderungen oder Anpassungen in der für die Freiwillige Feuerwehr erlassenen Alarm- und Ausrückeordnung (AAO) ergeben und ob durch die Planung eine Fortschreibung der aktuellen Risikoanalyse für die Stadt erforderlich wird.

Gesundheit

- Salzlandkreis, Stellungnahme vom 03.02.2021

Der Fachdienst Gesundheit stimmt dem Planentwurf nach der Gesundheitsverträglichkeitsprüfung gemäß dem § 6 GDG LSA zu. Die Auswirkungen des Klimawandels können die Luftqualität in Innenräumen negativ beeinflussen. Dieser Aspekt ist bei der Planung von Bauvorhaben und Wohnkonzepten nicht außer Acht zu lassen. Präventiv ist auf ein verändertes Lüftungsverhalten im Sommer zu verweisen

Für die Umsetzung des B-Planes werden folgende Hinweise angeführt:

Nach Verlegung der Trinkwasserleitungen sind die hygienischen Vorschriften der §§ 13 Abs. 1 bis 3, 14 Abs. 1 und 2 sowie 14b TrinkwV i. V. m. § 37 IfSG einzuhalten. Des Weiteren ist zu beachten, dass dem Fachdienst Gesundheit gemäß §§ 13 und 14 Abs. 1 und 3 TrinkwV sowie dem § 37 IfSG die Überwachung von Trinkwasser und deren Anlagen obliegt. Demzufolge ist der Fachdienst Gesundheit 4 Wochen vor Inbetriebnahme der Leitungssysteme zwecks Trinkwasserprobeentnahme und Freigabe der Leitungen zu informieren.

Ein wichtiger Aspekt aus hygienischer Sicht ist die Besonnung von Wohnräumen. Die Ausrichtung der Wohnhäuser sollte so erfolgen, dass eine ausreichende Besonnung eines Wohnraumes gewährleistet ist. Die in der DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen festgeschriebenen Werte sind als Mindestnorm anzusehen. Auf die Gefahr einer gegenseitigen Verschattung von Wohnräumen ist zu achten. Die anzustrebende Sonnenscheindauer für einen Raum sollte bezogen auf den 17. Januar 1 h betragen.

Um für alte und behinderte Menschen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen, sollte bei der Gestaltung der Außenbereiche (Straßen, Gehwege etc.) auf ein barrierefreies Überwinden von Hindernissen (DIN 18024) geachtet werden.

Kampfmittel

- Salzlandkreis, Stellungnahme vom 03.02.2021

Aus Sicht der Kampfmittelbeseitigung wurden die Unterlagen anhand der vorliegenden Daten (Kampfmittelbelastungskarte 2018) geprüft, mit dem Ergebnis, dass keine kampfmittelgefährdete Flächen ausgewiesen sind. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die bei der Polizeispektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt (PI ZD) vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollte es bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten bzw. von erdeingreifenden Maßnahmen zu einem Kampfmittelfund kommen, so sind unverzüglich die Bauarbeiten einzustellen, ist die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen, die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

9. 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.

Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde am 26.11.2020 durch den Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) gefasst, die Bekanntmachung erfolgte am 02.12.2020 im Amtsblatt des Salzlandkreises.

Zum Planverfahren hat die öffentliche Auslegung vom 04.01.2021 bis 05.02.2021 in der Stadtverwaltung Bernburg, Rathaus II gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Außerdem wurden die Auslegungsunterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet eingestellt. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die berührten Träger wurden mit Schreiben vom 27.11.2020 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

Stellungnahmen von Dritten sind während der öffentlichen Auslegung nicht abgegeben worden. Die von Trägern öffentlicher Belange vorgetragene Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gemacht. Im Wesentlichen waren Hinweise in der Begründung und im Plan zu aktualisieren bzw. zu ergänzen.

- Erneute öffentliche Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung konnten durch den Investor zusätzliche Grundstücke erworben werden. Die Vergrößerung des Allgemeinen Wohngebietes bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche macht eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

10. Flächenbilanz

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

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in m ²	Flächenanteil in %
Allgemeine Wohngebiete (WA)	24.056	67,4
Verkehrsfläche gesamt:	4.843	13,6
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.111	8,8
Verkehrsfläche, Zweckbest. Öffentlich	1.437	4,0
Verkehrsfläche , Zweckbest. Privatstraße	295	0,8
private Grünfläche	6.817	19,0
Gesamt:	35.716	100,0

Tab. 2: 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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 (VkB1. S. 434), geändert durch Rundschreiben vom 04.08.2006 (VkB1. S. 665)

Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes, 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-berndburg-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