

STADT ASCHERSLEBEN

**7. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 02**

"GEWERBEGEBIET – GÜSTENER STRASSE"

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

STAND: 07/2023

PLANVERFASSER:

**BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**
Steinstraße 3i
06406 Bernburg (Saale)
www.baumeister-bernburg.de

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

M. Sc. Verena Zumhasch

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	9
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG	10
3.1	Raumordnung	10
3.2	Landschaftsplan	19
3.3	Flächennutzungsplan	19
4.	ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	21
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	22
5.1	Art der baulichen Nutzung	22
5.2	Maß der baulichen Nutzung	23
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	24
5.4	Verkehrsflächen	25
5.5	Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	26
5.6	Immissionsschutz	30
5.7	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	30
6.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	31
7.	KENNZEICHNUNGEN	32
8.	HINWEISE	32
9.	VORPRÜFUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	33
9.1	Merkmale der 7. Änderung des Bebauungsplans	33
9.2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	35
9.3	Einschätzung	37
10.	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	38
10.1	Eingriffsregelung	38
10.2	Durchführung und Sicherung des Ausgleichs	46
11.	VERTRÄGLICHKEIT MIT DER FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE	47
12.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	51
13.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	52
14.	FLÄCHENBILANZ	53
	LITERATUR	53

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben	9
Abbildung 2:	Ausschnitt aus der Beikarte 1 zum Landesentwicklungsplan 2010	11
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010	13
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Harz	15
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (2. Entwurf)	17
Abbildung 6:	Ausschnitt aus der Maßnahmenkarte 11, Landschaftsplan Stadt Aschersleben	19
Abbildung 7:	Darstellung Ausschnitt der Inhalte des Flächennutzungsplans der Stadt Aschersleben	20
Abbildung 8:	Planzeichenerklärung zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Aschersleben im Plangebiet	21
Abbildung 9:	Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblatts W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“	28

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Ermittlung Biotopwert für die Flächen des Unternehmens Novo-Tech	41
Tabelle 2:	Ermittlung Biotopwert für die Flächen des Unternehmens Fine Art Print	42
Tabelle 3:	Ermittlung Biotopwert für die Flächen der Stadtwerke Aschersleben	42
Tabelle 4:	Ermittlung Biotopwert für die Flächen des Unternehmens Mitnetz Strom	42
Tabelle 5:	Ermittlung Biotopwert für die Flächen der Stadt Aschersleben	42
Tabelle 6:	Ermittlung Biotopwert im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans	43
Tabelle 7:	Ermittlung Planwert für die Flächen des Unternehmens Novo-Tech	44
Tabelle 8:	Ermittlung Planwert für die Flächen des Unternehmens Fine Art Print	44
Tabelle 9:	Ermittlung Planwert für die Flächen der Stadtwerke Aschersleben	44
Tabelle 10:	Ermittlung Planwert für die Flächen des Unternehmens Mitnetz Strom	45
Tabelle 11:	Ermittlung Planwert für die Flächen der Stadt Aschersleben	45
Tabelle 12:	Ermittlung Planwert im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans	45
Tabelle 13:	Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft	46
Tabelle 14:	Flächenbilanz	53

1. Veranlassung

Bisherige Entwicklung

Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.04.2023 den Beschluss gefasst, die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02 "Gewerbegebiet – Güstener Straße" in der Stadt Aschersleben aufzustellen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben stellt das Plangebiet weit überwiegend als Gewerbegebiet dar.

Das Baugebiet im räumlichen Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans soll nach diesem Beschluss als Gewerbegebiet (§ 8 Baunutzungsverordnung) festgesetzt werden. Ziel der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet – Güstener Straße" ist die Schaffung von Baurecht für eine private Werkstraße und die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl innerhalb des Gewerbegebiets.

Der Aufstellungsbeschluss über die 7. Änderung des Bebauungsplans wurde am 21.04.2023 im Amtsblatt der Stadt Aschersleben bekannt gemacht. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses enthält nicht die nach § 13a Abs. 3 BauGB zu machenden Angaben, daher ist die Bekanntmachung zu ändern oder neu aufzustellen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses enthält nicht die Angabe, dass die 7. Änderung des Bebauungsplans ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden soll. Die erneute, nunmehr vollständige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 09.06.2023 im Amtsblatt Nr. 223 der Stadt Aschersleben veröffentlicht.

Zur Übernahme der Kosten durch den Vorhabenträger NOVO-TECH Trading GmbH & Co. KG, Siemensstraße 31 in 06449 Aschersleben und zur Haftungsfreistellung der Stadt Aschersleben soll ein Städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt Aschersleben abgeschlossen werden.

Der Urplan des Bebauungsplans Nr. 02 „Gewerbegebiet Güstener Straße“ wurde am 30.10.1991 durch den Stadtrat der Stadt Aschersleben als Satzung beschlossen und am 07.08.1992 wurde die Satzung öffentlich bekannt gemacht. Der Urplan setzt den im Plangebiet gelegenen Randstreifen östlich der heutigen Hertzstraße als Gewerbegebiet GE mit der Bindung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern fest.

Von der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 02 „Gewerbegebiet Güstener Straße“, die am 04.11.1993 als Satzung beschlossen wurde, blieb der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans unberührt.

Am 09.11.2005 wurde die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 02 „Gewerbegebiet Güstener Straße“ als Satzung beschlossen, am 13.05.2006 wurde die Satzung öffentlich bekanntgemacht. Innerhalb des Plangebietes der 7. Änderung des Bebauungsplans setzte die 2. Änderung und Erweiterung ein Gewerbegebiet, Flächen für Versorgungsanlagen, öffentliche Grünflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen (Hertzstraße) fest. Das Gewerbegebiet GE3 wurde mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,2, einer abweichenden Bauweise sowie einer maximalen Trauf- und Fürsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl wurde weder eingeschränkt noch ausgeschlossen.

Die 3. Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 21.10.2009 durch den Stadtrat der Stadt Aschersleben als Satzung beschlossen. Die 3. Erweiterung und 1. Änderung setzt weitere Flächen östlich der in der 2. Änderung und Ergänzung als Gewerbegebiet GE3 ausgewiesenen Flächen als Gewerbegebiet GE1 fest. Außerdem setzt die 3. Erweiterung und 1. Änderung ebenfalls öffentliche Grünflächen sowie einen Pflanzstreifen

entlang der nördlichen Grenze des Gewerbegebietes GE1 als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest.

Die 3. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 20.02.2019 als Satzung beschlossen und am 09.03.2019 öffentlich bekannt gemacht. Die 3. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans berührt Festsetzungen der 3. Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplans, ebenso die 3. Erweiterung des Bauungsplans, die am 09.07.2008 als Satzung beschlossen wurde. Somit ist die 3. Erweiterung und 2. Änderung des Bauungsplans aus dem Jahr 2019 die zum jetzigen Zeitpunkt jüngste und somit rechtskräftige Änderung des Bebauungsplans innerhalb seines Geltungsbereiches.

Die 3. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans setzt ein Gewerbegebiet GE1 und eine öffentliche Grünfläche fest. Ebenfalls setzt die 3. Erweiterung die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der südlichen Grenze des Gewerbegebietes GE1 fest. Innerhalb des Gewerbegebiets GE1 wird eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 1,2 sowie eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl wurde weder eingeschränkt noch ausgeschlossen.

Somit sind zum jetzigen Zeitpunkt im Geltungsbereich der 7.Änderung des Bebauungsplans drei verschieden alte Fassungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet – Güstener Straße“ rechtskräftig.

Die Festsetzungen des Urplans (1991) gelten fortan auf dem heutigen Flurstück 478 der Flur 6.

Die Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung (2005) gelten fortan auf den heutigen Flurstücken (von Osten nach Westen) 315, 308, 300, 293, 284, 277, 283 (teilweise), 272, 440, 441, 442, 267, 260, 259, 266, 265, 257, 258, 446, 445, 367, 366, 248, 247, 246, 242, 243, 244, 429, 428, 416 sowie 413 allesamt Flur 6.

Die Festsetzungen der 3. Erweiterung und 2. Änderung (2019) gelten fortan auf den Flurstücken 410 und 457 der Flur 6.

Der in den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans einbezogene Zwickel des Flurstückes 68 der Flur 96 liegt im Außenbereich, jedoch im Siedlungsbereich, und wird bisher nicht durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans überplant.

Das Baugebiet im räumlichen Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans soll nach diesem Beschluss als Gewerbegebiet (§ 8 Baunutzungsverordnung) festgesetzt werden. Ziel der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet – Güstener Straße" ist die Schaffung von Baurecht für eine private Werkstraße innerhalb des Gewerbegebietes GE sowie die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl innerhalb des Gewerbegebietes.

Verfahrensart

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung, jedoch mit Durchführung der Eingriffsregelung aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung. In der 7. Änderung des Bebauungsplans wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden von weniger als 70.000 m², bereits der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans ist kleiner.

Nach der Begründung zum „Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“, mit dem das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB eingeführt wurde, vom 4. September 2006 (Bundestags-Drucksache 16/2496, Sei-

te 12) sind in das beschleunigte Verfahren auch einbezogen solche Bebauungspläne, die der Umnutzung von Flächen dienen. In Betracht kommen danach insbesondere auch innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll.

Bei der Änderung dieses Bebauungsplans handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weil deren Geltungsbereich in einem Gebiet mit einem Bebauungsplan liegt, das sich innerhalb des Siedlungsbereichs befindet, und der Bebauungsplan infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll.

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplans wird ein Teilbereich (Zwickel) des Flurstückes 68 der Flur 96 in den Geltungsbereich einbezogen. Der Zwickel ist ca. 28 m² groß und liegt im baurechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, jedoch im Siedlungsbereich. Gegenwärtig wird das gesamte Flurstück als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

Der in den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans einbezogene Zwickel liegt nicht innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB, es handelt sich auch nicht um eine Baulücke noch um eine „Außenbereichsinsel“ bzw. einen „Außenbereich im Innenbereich“ (vgl. OVG Koblenz Urt. v. 24.2.2010- 1 C 10 852/09).

Die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach dem § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist für nicht qualifiziert beplante Gebiete nicht zwingend auf eine Überplanung von Flächen beschränkt, die nach der bodenrechtlichen Vorgabe des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB der im Zusammenhang bebauten Ortslage zugerechnet werden. In Ortsrandbereichen oder bei Vorliegen so genannter weiträumig von Bebauung umschlossener "Außenbereichsinseln" können grundsätzlich auch solche Flächen überplant werden, die von einem Bebauungszusammenhang nicht mehr erfasst und daher nach der Systematik der §§ 34, 35 BauGB im Umkehrschluss dem Außenbereich im Sinne der letztgenannten Bestimmung zuzurechnen sind. Gerade in Übergangszonen von Innen- und Außenbereich, in denen die Beurteilung der Zugehörigkeit bisher baulich genutzter Grundstücke einer gewissen faktischen "Deutungsbreite" zugänglich ist, ist es zur Ausräumung von Zweifeln durchaus sinnvoll, diese Bereiche durch eine Festlegung im Wege der Bauleitplanung eindeutig und im Falle des Vorliegens der sonstigen Verfahrensvoraussetzungen gegebenenfalls im Wege der "Innenentwicklung" eindeutig der - dann beplanten - Ortslage zuzuordnen. (vgl. OVG Saarland Bes. v. 11.10.2012 Az. 2 B 272/12)

Entscheidend ist, ob nach der Verkehrsauffassung und Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende nicht oder nicht mehr baulich genutzte Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist oder nicht. Für die räumliche Lage des Zwickels im Siedlungsbereich spricht auch, dass für ihn ein Bodenrichtwert für Bauland ausgewiesen wird. Somit handelt es sich beim dem Zwickel auch nach der Verkehrsauffassung um einen Bestandteil des Siedlungsbereichs.

Im Sinne des Beschlusses vom OVG Saarland vom 11.10.2012 handelt es sich bei dem Zwickel um einen zum Siedlungsbereich gehörenden Ortsrandbereich bzw. einer Übergangszone von Innen- und Außenbereich.

Ein beschleunigtes Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB für die Nachverdichtung im Innenbereich durchgeführt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt wird von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung eines Ortsrandbereiches. In der 7. Änderung des Bebauungsplans wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden von weniger als

70.000 m², bereits der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans ist kleiner.

Für die 7. Änderung des Bebauungsplans soll gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewendet werden, jedoch nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB unter Durchführung der Eingriffsregelung zur Bilanzierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahme. Eine Umweltverträglichkeits-Vorprüfung nach Anlage 2 des BauGB ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ebenfalls erforderlich.

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans hat eine Größe von 6,85 ha, somit unterschreitet bereits die Größe des gesamten Plangebiets den Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 70.000 m². Das Plangebiet liegt weit überwiegend im bisherigen Innenbereich und in der 7. Änderung des Bebauungsplans wird das Baugebiet als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur Inanspruchnahme von Flächen sowie „Ortsrandbereichen“ in das beschleunigte Verfahren sind gegeben.

Nachfolgend wird auf die Voraussetzungen für die entsprechende Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB eingegangen.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Denn in dem Gewerbegebiet sind keine Arten der baulichen Nutzung zulässig, für die nach der Anlage 1 zum UVPG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 UVPG oder nach Landesrecht eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

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 (FFH-Gebiete) und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

Das dem Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet – Güstener Straße“ nächstgelegene FFH-Gebiet "Wipper unterhalb Wippra" (EU-Code: DE 4235 301) befindet sich südöstlich dieses Geltungsbereichs in einer Entfernung von etwa 3,1 km.

Die FFH-Gebiete "Wipper unterhalb Wippra" umfasst gemäß der Anlage 3.104 der Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA) drei Quellflüsse der Wipper, die nördlich Hayn (Harz), Wolfsberg und Rotha entspringen. Insgesamt besteht das Schutzgebiet aus zwei Teilflächen.

Nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblatt-Nr. 223¹ kommt der dem Plangebiet nächstgelegene Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie, der Lebensraumtyp 91E0* - Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion,

¹ https://www.natura2000-lsa.de/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten/FFH/FFH_Detail_223_n.pdf

Alnion incanae, Salicion albae), bereits direkt angrenzend an die nordwestliche Grenze des Schutzgebietes vor. Der Abstand zwischen dem Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans und dem nächstgelegenen Lebensraumtyp des Anhangs I der FFH-Richtlinie in dem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Wipper unterhalb Wippra" beträgt ca. 3,1 km.

Es ist angesichts der in der 7. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten zulässigen Arten baulicher und sonstiger Nutzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sowie der vorherrschenden Windrichtung und der Entfernung nicht ersichtlich, wie die Lebensräume in dem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Wipper unterhalb Wippra" durch die Verwirklichung der 7. Änderung des Bebauungsplans beeinträchtigt werden könnten. Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ durch die Verwirklichung der 7. Änderung des Bebauungsplans werden deshalb nicht erwartet.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, bestehen wenn aufgrund der Verwirklichung eines Vorhabens, das zugleich benachbartes Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG ist, innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG die Möglichkeit besteht, dass ein Störfall im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) eintritt, sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalls vergrößert oder sich die Folgen eines solchen Störfalls verschlimmern können, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (siehe auch § 8 UVPG).

Benachbarte Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete. Die 7. Änderung des Bebauungsplans setzt mit einem Gewerbegebiet keine Nutzungen fest, die Schutzobjekte sind.

Im Gebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans und der näheren Umgebung ist kein Betriebsbereich vorhanden, der unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung fällt. Deshalb bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 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 der 7. Änderung des Bebauungsplans soll von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 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; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Deshalb wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Anzuwenden ist jedoch die Eingriffsregelung zur Bilanzierung des notwendigen Umfangs der Ausgleichsmaßnahme durch die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die 7. Änderung des Bebauungsplans.

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." Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans soll zur Sicherung von Arbeitsplätzen beitragen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, [...] und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfinden.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.04.2023 im Amtsblatt der Stadt Aschersleben. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses enthält nicht die Angabe, dass der Bebauungsplan ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist mit vollständigen Angaben zu wiederholen.

Die neue Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wird im Amtsblatt der Stadt Aschersleben erfolgen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben stellt die den weit überwiegenden Geltungsbereich der 7. Änderung als Gewerbegebiet dar.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans wird weit überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt, entspricht damit jedoch nicht vollständig den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Aschersleben. Somit wird die 7. Änderung des Bebauungsplans teilweise nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans setzt lediglich auf den Flurstücken 440 und 441 der Flur 6 Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ fest. Die im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellten Bereiche werden durch die 7. Änderung des Bebauungsplans weit überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt. Lediglich im nordwestlichen und östlichen Randbereich setzt der Bebauungsplan weiterhin Grünflächen fest.



Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben

Planzeichnung

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte mit Stand vom April 2023 verwendet. Die Vermessung wurde von der Stadt Aschersleben bereitgestellt.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im nördlichen Randbereich des Siedlungsbereiches der Stadt Aschersleben weitüberwiegend innerhalb der Flur 6 der Gemarkung Aschersleben.

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 129/31 (teilweise), 242, 243, 244, 246, 247, 248, 249, 257, 258, 259, 260, 265, 266, 267, 272, 277, 283 (Hertzstraße, teilweise), 284, 293, 300, 308, 315, 366, 367, 410, 413, 416, 428, 429, 440, 441, 442, 445, 446 und 457 der Flur 6 der Gemarkung Aschersleben sowie das Flurstück 68 (teilweise) der Flur 96 der Gemarkung Aschersleben.

Das Gewerbegebiet GE bildet einen schmalen Fortsatz von der Hertzstraße Richtung Osten, weg vom restlichen Plangebiet. Die östlichste Grenze des Plangebiets grenzt an den Zornitzer Weg.

Im Norden grenzt das gesamte Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Westlich der Hertzstraße (Gewerbegebiet GE3) verläuft die Grenze des Plangebiets entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 283 der Flur 6 (Hertzstraße) in südliche Richtung bis zur Siemensstraße. Von dort folgt die Grenze des Plangebietes den südlichen Grenzen der Flurstücke (Osten nach Westen) 441, 442, 267, 260, 258, 367, 366, 248, 247, 249, 244, 428, 416, 413, 410 und 457 der Flur 6.

Im Westen bilden die östlichen Grenzen der Flurstücke 460 und 461 der Flur 6 die Grenze des Plangebiets. Westlich der Hertzstraße verläuft die östliche Grenze des Plangebiets entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 283 der Flur 6.

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einem bebauten Gewerbegebiet im Siedlungsbereich. Der im Plangebiet gelegene Abschnitt der Hertzstraße ist nicht befestigt.

Die innerhalb des Gewerbegebiets GE festgesetzten Flächen (Flurstücke 284, 293, 300, 308, 315, 478 der Flur 6 (von Westen nach Osten) sowie teilweise Flurstück 68 der Flur 96 sind gegenwärtig unbebaut und werden als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

Mit Ausnahme des Flurstücks 68 (teilweise) der Flur 96 liegen alle Flurstücke des Plangebiets innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Teilfläche des Flurstückes 68 der Flur 96, die in den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans einbezogen werden soll, liegt gegenwärtig nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, jedoch innerhalb des Siedlungsbereiches, und hat eine Gesamtgröße von ca. 28 m².

Die Ausdehnung des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans beträgt von West nach Ost zwischen der westlichen Grenze des Flurstückes 410 der Flur 6 und der westlichen Grenze des Flurstückes 23 der Flur 96 ca. 970 m. Die Ausdehnung zwischen West nach Ost westlich der Hertzstraße beträgt ca. 605 m. Im Bereich des Gewerbegebiets GE2 beträgt die Ausdehnung von Nord nach Süd ca. 10 m, im Bereich des Gewerbegebiets GE1 ca. 110 m. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt etwa 6,85 ha.

Das Plangebiet ist von Norden nach Süden nahezu eben, von Osten nach Westen abschüssig. Die Geländehöhe liegt im Osten bei ca. 162 m ü. NHN und im Westen bei ca. 149 m ü. NHN, ein Höhenunterschied von ca. 13 m.

3. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung

3.1 Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen (nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG auch Bauleitpläne) sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich bestimmten oder bestimmbar, abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein. Von der einzelnen Zielaussage verlangt der Grundsatz der Rechtsklarheit eine Formulierung, die dem Verbindlichkeitsanspruch gerecht wird. Der von Zielen der Raumordnung ausgehende Anspruch auf Beachtung muss dem Gebot hinreichender Bestimmtheit genügen.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Harz vom 9. März 2009 enthalten. Der LEP-LSA wurde als Verordnung mit Datum vom 16. Februar 2011 beschlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11. März 2011 erfolgte, im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten.

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales hat am 09.03.2022 die Allgemeine Planungsabsicht zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt bekannt gemacht. Für die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans wurde bislang kein Entwurf veröffentlicht.

Der Regionale Entwicklungsplan Harz (REP Harz) vom 9. März 2009 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 21. April 2009 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft in Kraft getreten. Von der 1. und 2. Änderung des Regionalen Entwicklungsplans im Jahr 2010 sowie der Ergänzung des Plans im Jahr 2011 ist das Gebiet der Stadt Aschersleben nicht betroffen.

Nachfolgend wird auf wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen. Es wird jedoch nicht als zweckmäßig angesehen, alle bezogen auf den Geltungsbereich relevanten Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse darzustellen.

Landesentwicklungsplan

Die Stadt Aschersleben gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum ländlichen Raum. Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind nach Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Die Stadt Aschersleben gehört zu dem Grundtyp "Ländlicher Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus".

Zielstellung für den ländlichen Raum mit günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus ist es, diese Standorte zu sichern und dafür Sorge zu tragen, dass sich die beiden Nutzungsformen ergänzen. In Räumen mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft soll landwirtschaftliche Nutzfläche für andere Nutzungen nur in dem unbedingt erforderlichen Maß in Anspruch genommen werden.

Durch die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans werden landwirtschaftliche Nutzflächen geringfügig in Anspruch genommen.

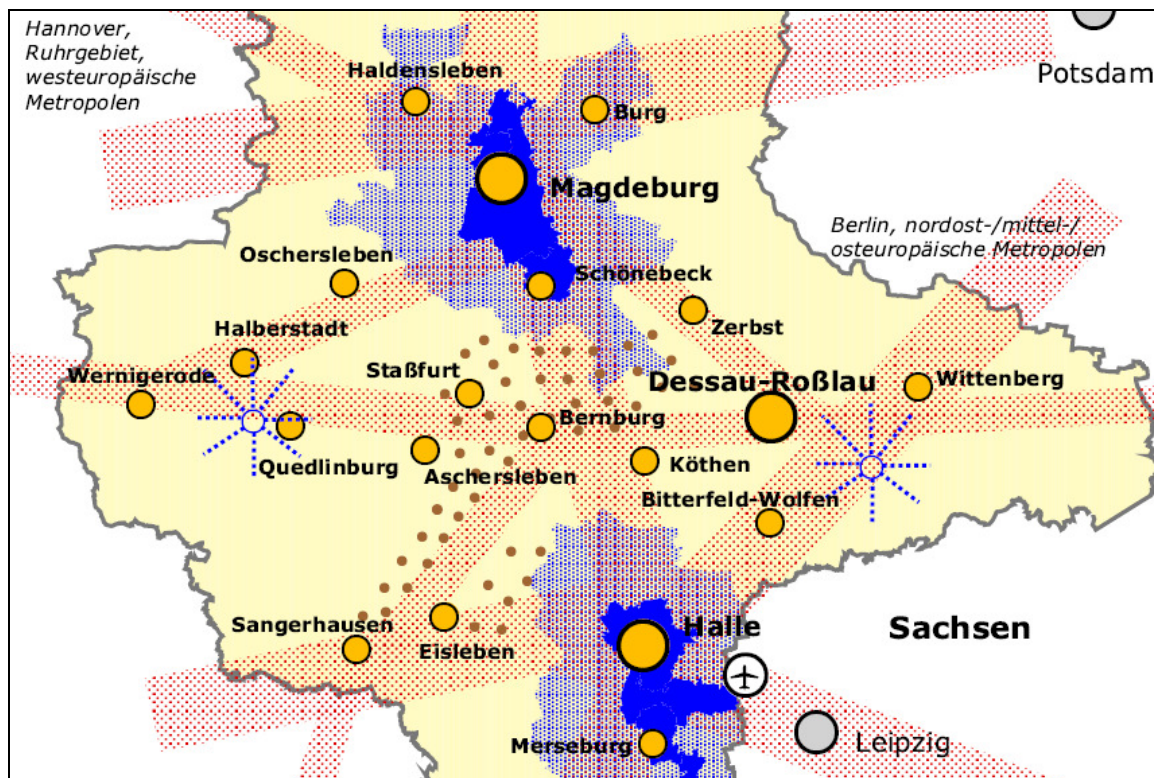


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Beikarte 1 zum Landesentwicklungsplan 2010

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Bei der 7. Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um die Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbegebietes, im Sinne des Grundsatz 13 handelt es dabei um die Nutzung einer Brachfläche.

Gemäß dem Ziel 58 des Landesentwicklungsplans wird Aschersleben als Vorrangstandort für landesbedeutsame bereits vorhandene Standorte für Industrie- und Gewerbeflächen festgesetzt, die entsprechend dem Bedarf weiter zu entwickeln sind. Begründet wird die Ausweisung von Vorrangstandorten für Industrie- und Gewerbeflächen damit, dass so Neuausweisung von Gebieten an anderer Stelle vermieden werden sollen. Das dient der Verkehrsvermeidung und der Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft sowie der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme an einem neuen Standort.

Gemäß Grundsatz 48 des Landesentwicklungsplans werden die Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe räumlich gesichert, um infrastrukturell gut erschlossene Standorte für Industrieansiedlungen vorzuhalten. Sie sollen für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zur Verfügung stehen. Die Vorhaltung dieser Standorte für die Ansiedlung von Industrie und produzierendem Gewerbe liegt im öffentlichen Interesse. Sie sollen bei Bedarf für weitere Industrieansiedlungen flächenmäßig weiterentwickelt werden können. Die 7. Änderung des Bebauungsplans setzt die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl in einem bestehenden Gewerbegebiet fest, damit das Gewerbegebiet weiterentwickelt werden kann. Außerdem wird durch die 7. Änderung des Bebauungsplans Baurecht für eine Werkstraße geschaffen, um eine bessere infrastrukturelle Erschließung des ansässigen Unternehmens zu ermöglichen und den öffentlichen Verkehrsraum zu entlasten.

Gemäß Grundsatz 49 des Landesentwicklungsplans soll vor einer Erweiterung oder Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an den Vorrangstandorten für Industrie- und Gewerbeflächen auch die Eignung von innerstädtischen Industriebrachen und anderer baulich vorgenutzter Brachflächen geprüft werden, um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden. Bei der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans handelt es sich weder um die Neuausweisung eines Gewerbegebiets noch um die Erweiterung eines Gewerbegebiets.

Für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden sind gemäß Grundsatz 115 des Landesentwicklungsplans zu erhalten. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann.

Die Flächen, in denen die Landwirtschaft den Produktionsfaktor Boden nutzt, sind in Sachsen-Anhalt dadurch gekennzeichnet, dass sie innerhalb von Feldblöcken im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der InVeKoS-Verordnung (InVeKoSV) liegen. Danach handelt es sich bei einem Feldblock um eine von dauerhaften Grenzen umgebene zusammenhängende landwirtschaftliche Fläche. Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans liegt weit überwiegend nicht innerhalb eines Feldblocks. Die im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke 227 (teilweise), 284, 293, 399, 308, 315 sowie 478 der Flur 6 und teilweise die neu in das Plangebiet einbezogene Teilfläche des Flurstückes 68 der Flur 96 liegen innerhalb von Ackerflächen des Feldblocks „DESTLI0506440045“.

Gegenwärtig werden die innerhalb des Feldblocks liegenden Flurstücke landwirtschaftlich genutzt, obwohl diese weit überwiegend als Gewerbegebiet mit Bindung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Urplan des Bebauungsplans bzw. als öffentliche Grünflächen mit Bindung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans festgesetzt worden sind.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Anders als bei einer konventionellen landwirtschaftlichen Ackernutzung ist der Betrieb eines Gewerbegebietes mit höheren Eingriffen in den Boden verbunden. Zwar erfolgt in der konventionellen Landwirtschaft ein regelmäßiges Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln und von Düngemitteln, die oberste Bodenschicht wird zudem durch Bodenbearbeitung regelmäßig gewendet, jedoch werden keine Flächen versiegelt. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf landwirtschaftlicher Nutzfläche, geht der Landwirtschaft langfristig Boden verloren.

Gemäß Grundsatz 121 des Landesentwicklungsplans können Vorranggebiete für die Landwirtschaft durch die Regionalplanung aus den im Landesentwicklungsplan festgelegten Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft und dem Agraratlas Sachsen-Anhalt entwickelt werden. Nach der Begründung zu Grundsatz 121 des Landesentwicklungsplans sind Vorranggebiete für die Landwirtschaft aufgrund der natürlichen oder wirtschaftlichen Standortgüte, spezieller oder traditioneller Anbaueignung, ihrer Bedeutung als Wirtschaftsfaktor in der Region, auch für die Lebensmittelproduktion oder als Lieferant nachwachsender Rohstoffe, einschließlich der energetischen Verwertung, sowie als Standort für die Agrarforschung besonders für eine nachhaltige landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet.

Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind gemäß Ziel 128 des Landesentwicklungsplans Gebiete, in denen Grund und Boden ausschließlich für die landwirtschaftliche Bodennutzung in Anspruch genommen werden darf. Nach der Begründung zu diesem Ziel sind jegliche raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die Grund und Boden in Anspruch nehmen, mit diesem Vorrang nicht vereinbar und damit nicht genehmigungsfähig. Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans befindet sich nach dem Landesentwicklungsplans nicht innerhalb eines Vorranggebietes für die Landwirtschaft.

Gemäß Grundsatz 122 des Landesentwicklungsplans befindet sich der gesamte Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans innerhalb des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft 4 „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“. Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind gemäß Ziel 129 des Landesentwicklungsplans Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe

sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Das Plangebiet wird innerhalb der Flurstücke 227 (teilweise), 284, 293, 399, 308, 315 sowie 478 der Flur 6 und teilweise innerhalb der neu in das Plangebiet einbezogenen Teilfläche des Flurstückes 68 der Flur 96 tatsächlich landwirtschaftlich genutzt. Deshalb wird durch die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans von der Landwirtschaft genutzter Grund und Boden in Anspruch genommen. Die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke innerhalb des Plangebiets wurden im Urplan des Bebauungsplans bzw. in der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans weit überwiegend als Gewerbegebiet bzw. als öffentliche Grünfläche festgesetzt, sodass die Grundsatzentscheidung gegen die landwirtschaftliche Nutzung dieses Gebiets bereits getroffen worden ist.

Regionaler Entwicklungsplan Harz

Der am 21.04.2009 genehmigte Regionale Entwicklungsplan Harz (REP Harz) legt die regionalplanerischen Ziele fest.

Auf die Inhalte des Regionalen Entwicklungsplans Harz wird nur eingegangen, soweit diese nicht bereits im Landesentwicklungsplan enthalten sind.

Von den Festlegungen von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Gemäß Kapitel 4.4.1 Ziel 1 des Regionalen Entwicklungsplans Harz wird Aschersleben als Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen festgelegt. Im Plangebiet ist der industrielle Hersteller von Holzwerkstoffen NOVO-TECH Trading GmbH & Co. KG ansässig. NOVO-TECH ist mit über 150 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Europas größter Hersteller von Holzwerkstoffen.

Gemäß Kapitel 4.5.3 Grundsatz 1 des Regionalen Entwicklungsplans Harz werden im Regionalen Entwicklungsplan Harz zur Vermeidung und Minderung von Isolationseffekten zwischen Biotopen oder ganzen Ökosystemen Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt. Diese sollen die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes aufgrund ihres eigenen Wertes und als natürliche Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen sowie die Gestaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft im Zusammenwirken mit anderen raum- und entwicklungsgehaltenden Planungsträgern gewährleisten.

Die Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems umfassen laut Kapitel 4.5.3 Grundsatz 2 des Regionalen Entwicklungsplans Harz großräumige, naturbetonte, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften und Lebensräume sowie Verbundachsen zum Schutz besonders gefährdeter Tier- und Pflanzenarten, naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften. Zum ökologischen Verbundsystem gehören in der Regel auch die Vorranggebiete für Hochwasserschutz, die Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft sowie für Wiederbewaldung/Erstaufforstung und teilweise die Vorranggebiete für Wassergewinnung und die Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz.

In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Im Einzelnen werden nach Kapitel 4.5.3 Ziel 1 des Regionalen Entwicklungsplans Harz die Vorbehaltsgebiete Nr. 8 „Heckenlandschaft zwischen Aschersleben und Groß Börnecke“ festgelegt. Die im Urplan des Bebauungsplans sowie in der 3. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans mit Bindung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt-

ten Flächen im Übergang zur freien Landschaft, sollten bereits der Eingrünung des Gewerbegebiets zur offenen Landschaft und damit zur Ortsrandeingrünung dienen.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Harz

Teilflächen des im östlichen Abschnitt des Plangebiets gelegenen Flurstück 478 der Flur 6 liegen innerhalb des Vorbehaltsgebiets für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 8 „Heckenlandschaft zwischen Aschersleben und Groß Börnecke“. Dabei handelt es sich um Flächen eines festgesetzten Gewerbegebiets mit der Bindung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern das gegenwärtig weit überwiegend als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt wird. Im südlichen Abschnitt des Flurstücks befindet sich ein Abschnitt der den Zornitzer Weg begleitenden Hecke. Die 7. Änderung des Bebauungsplans setzt im südlichen Abschnitt des Flurstückes 478 der Flur 6 eine private Grünfläche mit der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern fest. Somit wird der Aufbau des ökologischen Verbundsystems Nr. 8 „Heckenlandschaft zwischen Aschersleben und Groß Börnecke“ durch die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Durch die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel der Errichtung einer privaten Werkstraße sowie der Anhebung der zulässigen Grundflächenzahl werden durch die Überplanung eines bereits rechtskräftigen Gewerbegebiets innerhalb eines Vorrangstandorts für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen sowohl Konflikte mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes als auch mit anderen Raumnutzungen vermieden. Das Plangebiet liegt weit überwiegend im Innenbereich und vollständig innerhalb des Siedlungsbereiches. Die Grundsatzentscheidung gegen eine landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet wurde bereits durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie dem daraus entwickelten bereits rechtskräftigen Bebauungsplan im Plangebiet getroffen.

Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg (2. Entwurf)

Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg lag in der Zeit vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 öffentlich aus. Mit Beschluss vom 29. September 2020 hat die Regionalversammlung den 2. Entwurf mit Begründung sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung frei gegeben. Die Regionalversammlung hat mit diesem Beschluss auch festgelegt, dass die Auslegungsfrist 3 Monate beträgt. Die Auslegung ist noch nicht erfolgt. Der 2. Entwurf ist bereits veröffentlicht. Die Frist für Äußerungen zum 2. Planentwurf, seiner Begründung und zum Umweltbericht wird festgesetzt vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021. Somit sind die Ziele des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 15.11.2022 die Allgemeine Planungsabsicht zur Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ bekannt gemacht. Für die Aufstellung dieses Sachlichen Teilplans wurde bislang kein Entwurf veröffentlicht.

Mit Beschluss vom 29. September 2020 hat die Regionalversammlung den 2. Entwurf mit Begründung sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung frei gegeben. Die Regionalversammlung hat mit diesem Beschluss auch festgelegt, dass die Auslegungsfrist 3 Monate beträgt. Die Auslegung ist noch nicht erfolgt. Der 2. Entwurf ist bereits veröffentlicht². Die Frist für Äußerungen zum 2. Planentwurf, seiner Begründung und zum Umweltbericht wurde festgesetzt vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021. Somit sind die Ziele des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen.

Sobald das Aufstellungsverfahren für den Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg beendet sein wird, sind bei der Aufstellung von nachfolgenden Bebauungsplänen die Ziele des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg zu beachten und dessen Grundsätze zu berücksichtigen. Deshalb sollen vorsorglich bereits jetzt die in Aufstellung befindlichen Ziele des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg beachtet werden.

Der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg stellt den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans weder als Vorranggebiet noch als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dar.

Das Ziel 37 des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg (2. Entwurf) legt den bereits vorhandenen Standort Aschersleben als landesbedeutenden Industrie- und Gewerbebestandort fest. Dieser ist entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln (LEP 2010; Z 58).

Bei einer beabsichtigten Erweiterung der landesbedeutenden Industrie- und Gewerbebestandort legt Ziel 37 des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg (2. Entwurf) fest, dass eine Alternativenprüfung durchzuführen ist. Der Auslastungsgrad der bestehenden Standorte muss mindestens 80% betragen, erst dann ist eine Erweiterung nach außen möglich (summarische Auslastung sämtlicher Gewerbe- und Industrieflächen des im Landesentwicklungsplan angegebenen Standortes).

Die Begründung zu Ziel 37 des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg (2. Entwurf) erklärt, dass die landesbedeutenden Industrie- und Gewerbebestandorte überwiegend bereits etabliert sind und sich größere, ungenutzte Areale zwischen den einzelnen wirtschaftlichen

²

<https://www.regionmagdeburg.de/Regionalplanung/index.php?object=tx,493.1018.1&NavID=493.6&La=1>

Nutzern befinden, wobei die ungenutzten Grundstücke bereits eine Anbindung an die technische Infrastruktur aufweisen. Die Inanspruchnahme dieser ungenutzten Areale ist daher durch ein effizientes Flächenmanagement prioritär auszuschöpfen. Zur Gewährleistung einer geordneten räumlichen Entwicklung, zur Vermeidung von Nutzungskonkurrenzen, insbesondere im Verdichtungsraum und in dem Verdichtungsraum umgebenden Raum, in dem sich Böden mit hoher Bodengüte befinden sowie in Freiräumen, die eine wichtige mikroklimatische Funktion ausüben (Kaltluftentstehungsgebiete), sind die Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen erst ab dem festgelegten Auslastungsgrad von mindestens 80% weiter in die äußeren Bereiche zu entwickeln.

Das Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplans setzt innerhalb des Gewerbegebietes GE3 eine Grundflächenzahl von 0,95 fest, um eine Weiterentwicklung des Standortes innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes zu ermöglichen. Innerhalb des Gewerbegebietes GE wird durch die 7. Änderung des Bebauungsplans eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

In das Gewerbegebiet GE wird durch die 7. Änderung des Bebauungsplans eine ca. 28 m² große Fläche einbezogen, die gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt wird und teilweise Bestandteil eines Feldblocks ist. Auf Grund der in der 7. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ist die Einbeziehung dieser Fläche in das Gewerbegebiet mit dem Ziel 37 des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg (2. Entwurf) vereinbar. Auf Grund der Größe der einbezogenen Fläche, insbesondere gemessen am Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans, ist die Einbeziehung zu vernachlässigen. Es handelt sich dabei nicht um eine Einbeziehung von Flächen im Sinne der Erweiterung eines Gewerbebestandes.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (2. Entwurf)

Gemäß Grundsatz 126 sollen für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden erhalten werden. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann.

Durch die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans wird lediglich im geringfügigen Umfang landwirtschaftlich genutzter Boden beansprucht, dadurch wird der Landwirtschaft an diesem Standort nicht die wirtschaftliche Grundlage entzogen.

Mit der Errichtung des Werksgebäudes und dem Betrieb der NOVO-TECH Circular GmbH & Co. KG in der Heinrich-Lapp-Straße im Industriegebiet „Zornitzer Weg“ besteht die Notwendigkeit einer direkten Wegeverbindung zum Betriebsstandort der NOVO-TECH in der Siemensstraße (Plangebiet). Zwischen beiden Standorten findet ein regelmäßiger Werksverkehr statt. Weiterhin werden in der NT Circular Fertigprodukte hergestellt, die über die Logistik der NOVO-TECH in der Siemensstraße mit kommissioniert und versendet werden müssen. Gleichzeitig fallen in der NOVO-TECH Anfahrprodukte und Prüfschrott an, welche in der NT Circular wiederaufbereitet werden müssen, um diese erneut im Produktionsprozess mit einbinden zu können. Insgesamt findet so ein jährlicher Warenaustausch von ca. 10.000 Tonnen statt, was umgerechnet etwa 500 Lkw-Ladungen entspricht.

Über öffentliche Straßen beträgt die Wegestrecke zwischen beiden Betriebsstandorten ca. 2.500 m, durch eine direkte Werkstraße kann sie auf ca. 550 m verkürzt werden. Durch die direkte Werkstraßenverbindung wird der öffentliche Verkehrsraum mit den etlichen im Streckenverlauf vorhandenen Kreuzungen deutlich entlastet. Die Werkstraße soll zukünftig die beiden Standorte NOVO-TECH GmbH & Co. KG in der Siemensstraße und NOVO-TECH Circular GmbH & Co. KG in der Heinrich-Lapp-Straße miteinander verbinden.

Durch die geplante Werkstraße, auch zur Entlastung des öffentlichen Verkehrsraum, wird in der 7. Änderung des Bebauungsplans das Gewerbegebiet GE festgesetzt, in das auch die landwirtschaftlich genutzte Teilfläche des Flurstücks 68 der Flur 96 einbezogen wird. Die Einbeziehung der Teilfläche ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle Anbindung der geplanten Werkstraße an den Zornitzer Weg, sodass die Einbeziehung einer anderen ggf. nicht landwirtschaftlich genutzten Fläche nicht möglich ist.

Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems werden im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (2. Entwurf) gemäß Grundsatz 98 festgelegt, so auch die Nummer 21 „Heckenlandschaft zwischen Aschersleben und Groß Börnecke“.

Die Heckenlandschaften bilden einen bedeutenden Biotopverbund in der ausgeräumten intensiv genutzten Agrarlandschaft zwischen Groß Börnecke und Aschersleben. Gliedernde Elemente liegen oft nur in Form von Windschutzstreifen, kleineren Feldgehölzen oder Baumreihen vor. Diese Elemente sind wertvolle Trittsteinbiotope.

Gemäß dem Grundsatz 97 des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg (2. Entwurf) soll in den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems die Zugänglichkeit der Landschaft für Erholungssuchende sichergestellt und durch geeignete Erschließungsmaßnahmen gelenkt werden.

Die Festsetzung des Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems 21 „Heckenlandschaft zwischen Aschersleben und Groß Börnecke“ erstrecken sich im Umfeld des Plangebietes im Wesentlichen auf die wegbegleitenden Hecken der ländlichen Wege „Zornitzer Weg“ und „Mastenweg“. Der den Zornitzer Weg begleitende Abschnitt der Hecke innerhalb des Plangebiets (Flurstück 487, Flur 6) bleibt von der 7. Änderung des Bebauungsplans unbeeinträchtigt, da die Zufahrt von der geplanten Werkstraße in den Zornitzer Weg nördlich der Hecke erfolgen soll. Die Zufahrt befindet sich im Bereich der einbezogenen Teilfläche des Flurstückes 68 der Flur 9 sowie einer Teilfläche des Flurstückes 478 der

Flur 6. Im Bereich der im Plangebiet gelegenen Hecke setzt die 7. Änderung des Bebauungsplans eine öffentliche Grünfläche mit der Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern fest.

Die Verwirklichung der 7. Änderung des Bebauungsplans ist somit mit den Zielen des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg vereinbar.

3.2 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind die Inhalte der Landschaftsplanung gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG zu begründen.

Der Landschaftsplan der Stadt Aschersleben aus dem Jahr 1996 vom Büro für Umweltplanung Dr. Michael ist nicht mehr vollständig verfügbar. Es liegt die Karte 11 „Maßnahmen“ des Landschaftsplans der Stadt Aschersleben vor.

Die Karte 11 des Landschaftsplans „Maßnahmenplanung“ stellt das gesamte Plangebiet als Flächen für die „Ackernutzung zum Erhalt/ Förderung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit“ dar.

Auf Grund der bereits aufgestellten und rechtskräftigen Bebauungspläne für den Gewerbestandort nach dem Jahr 1996, ist ein Erhalt oder eine Förderung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit durch Ackernutzung im Plangebiet nicht mehr möglich. Die Ziele der 7. Änderung des Bebauungsplans und das Ziel der Maßnahmenplanung des Landschaftsplans der Stadt Aschersleben sind nicht mit einander vereinbar.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben aus dem Jahr 2007 stellt das Plangebiet weit überwiegend als Gewerbegebiet und als Versorgungsflächen dar. Somit wurde die Grundsatzentscheidung gegen eine Ackernutzung zum Erhalt/ Förderung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben getroffen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben liegt in der Fassung aus dem Jahr 2007 vor. Der Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans als Gewerbegebiet (GE) dar.

Zusätzlich zu den Gewerblichen Bauflächen stellt der Flächennutzungsplan im Plangebiet Versorgungsflächen, Verkehrsflächen, Grünflächen und eine Hochspannungsleitung dar.

Die Hertzstraße ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben als Verkehrsfläche dargestellt und wird in der 7. Änderung des Bebauungsplans ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Hochspannungsleitung 110 kV quert gemäß der Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Aschersleben den nordöstlichen Randbereich des Plangebiets.

Die Darstellung der Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ ist im wirk-
samen Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben größer als die festgesetzten Flächen
für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ in der 7. Änderung des Be-
bauungsplans. Die in der 7. Änderung des Bebauungsplans nicht als Versorgungsflächen
festgesetzten Flurstücke 260, 266, 267 sowie 442 der Flur 6 werden als Gewerbegebiet GE3
festgesetzt.

Im gesamten nördlichen Randbereich sowie entlang des Zornitzer Weges stellt der Flächen-
nutzungsplan der Stadt Aschersleben Grünflächen dar. Unter anderem der Urplan des Be-
bauungsplans sowie die 3. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans sahen die
Eingrünung des Gewerbegebiets zur Ortsrandbegrünung vor. Abgesehen von einer kleinen
Grünfläche im nordwestlichen Bereich des Flurstückes 410 sowie im südlichen Abschnitt des
Flurstückes 478 der Flur 6 setzt die 7. Änderung des Bebauungsplans innerhalb der im Flä-
chennutzungsplan dargestellten Grünflächen die Gewerbegebiete GE und GE3 fest.

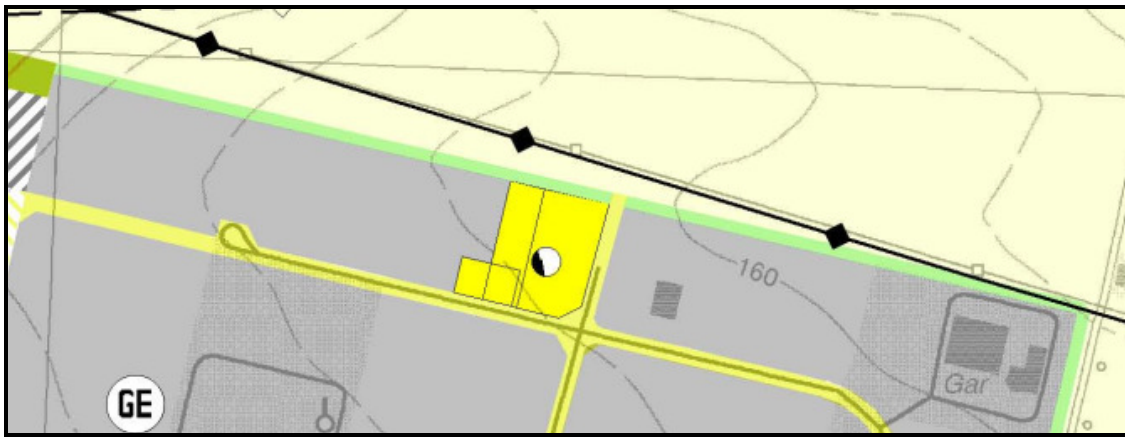


Abbildung 7: Darstellung Ausschnitt der Inhalte des Flächennutzungsplans der Stadt Aschersleben

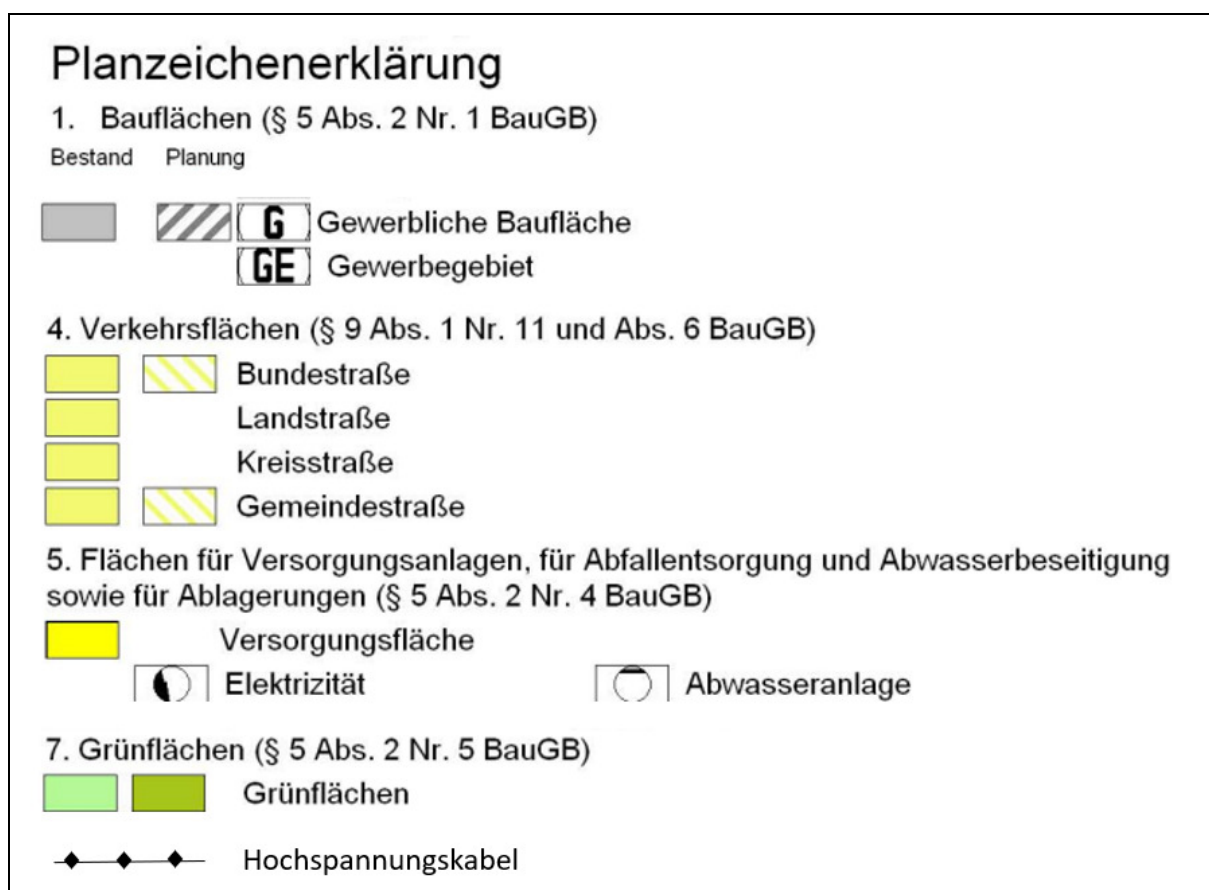


Abbildung 8: Planzeichenerklärung zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Aschersleben im Plangebiet

Somit wird die 7. Änderung des Bebauungsplans teilweise nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Aschersleben wird durch die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplans

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

Vorrangige Ziele der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans sind die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl in einem bestehenden Gewerbegebiet sowie die Schaffung von Baurecht für eine private Werksstraße.

Der Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB)
- die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die 7. Änderung des Bebauungsplans enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

Für das Plangebiet sollen durch die 7. Änderung des Bebauungsplans keine örtlichen Bauvorschriften als auf Landesrecht beruhend Regelungen im Sinne des § 9 Abs. 4 BauGB erlassen werden.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Geltungsbereich wird weit überwiegend als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Gewerbegebiete (GE) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung:

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

(textliche Festsetzung 1.2)

Im Gewerbegebiet sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig

Somit sind im festgesetzten Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 allgemein zulässige Nutzungsarten:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Nach der textlichen Festsetzung 1.2 werden in dem Gewerbegebiet nicht alle Nutzungen ausgeschlossen, die nach § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden können. Ausnahmsweise zugelassen werden in dem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im räumlichen Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans soll das Gewerbegebiet GE3 mit einer Grundflächenzahl von 0,95 und das Gewerbegebiet GE mit einer Grund-

flächenzahl von 0,8 festgesetzt werden. Im gesamten Gewerbegebiet sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ist der Verkauf von Lebensmitteln innerhalb des in der 7. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Gewerbegebiets unzulässig.

Das Gewerbegebiet GE umfasst die Flurstücke 478, 315, 308, 300, 293, 284, 277, 283 (teilweise) und 272 der Flur 6 (von Osten nach Westen) sowie 68 (teilweise) der Flur 96. Die Bezeichnung „GE“ wurde aus der festgesetzten Bezeichnung des Urplans des Bebauungsplans übernommen.

Das Gewerbegebiet GE3 umfasst die Flurstücke 440, 441, 442, 267, 266, 265, 260, 259, 258, 257, 367, 366, 445, 248, 247, 246, 249, 244, 243, 242, 428, 429, 416, 413, 410 und 457 der Flur 6. Die Bezeichnung „GE3“ wurde aus der festgesetzten Bezeichnung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans übernommen.

Das Ortsbild im festgesetzten Gewerbegebiet soll darüber hinaus nicht durch Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke beeinträchtigt werden, die im Gebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans und dessen näherer Umgebung bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind. Die Nutzung des Gewerbegebiets durch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind städtebaulich nicht gewollt und werden daher ebenfalls ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO), die Baumassenzahl (§ 21 Abs. 1 BauNVO) sowie das Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen (OK) (§18 Abs. 1 BauNVO) bestimmt.

Im Gewerbegebiet GE3 wird die **Grundflächenzahl** mit 0,95 im Gewerbegebiet GE mit 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht im Gewerbegebiet GE dem Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl im Gewerbegebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8. Die festgelegte Grundflächenzahl von 0,95 im Gewerbegebiet GE3 überschreitet den Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl im Gewerbegebiet deutlich. Gemäß des Landesentwicklungsplans sowie des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg (2. Entwurf) sollen die Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe entsprechend dem Bedarf weiterentwickelt werden. Die Überschreitung des Orientierungswertes für die zulässige Grundflächenzahl dient der Weiterentwicklung des Gewerbegebietes GE3 innerhalb des bereits bebauten Betriebsgeländes und somit der Weiterentwicklung und Sicherung des Vorrangstandortes für Industrie und Gewerbe in Aschersleben.

Durch die Verdichtung eines bestehenden Gewerbebetriebes werden außerdem andere Flächen von einer gewerblichen Nutzung und der damit einhergehenden hohen Versiegelung freigehalten.

Die **Geschossflächenzahl** wird im Gewerbegebiet GE und GE3 mit 2,4 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert für die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 17 BauNVO eingehalten.

Die **Baumassenzahl** wird im Gewerbegebiet GE und GE3 mit 10,0 festgesetzt. Die Baumassenzahl gibt gemäß § 21 Abs. 1 BauNVO an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quad-

ratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 zulässig sind. Damit wird der Orientierungswert für die Obergrenze für die Baumassenzahl in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 17 BauNVO eingehalten.

Im Gewerbegebiet GE3 wird die Höhe baulicher Anlagen als **Höchstmaß für die Oberkante** baulicher Anlagen (OK) festgesetzt. Das festgesetzte Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen für die Oberkante (OK) im Gewerbegebiet GE3 bezieht sich gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO auf die Geländehöhe (textliche Festsetzung 2). Da das Gelände in westliche Richtung ansteigt, ist eine Bezugnahme auf die Höhenlage in m ü. NHN nicht sinnvoll. Das Höchstmaß wird mit 15,0 Metern über Gelände festgesetzt. Dieses Höchstmaß gilt für alle baulichen Anlagen im Plangebiet, sodass dieses Höchstmaß auch für die Nebenanlagen gilt.

Die Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** wurde aus städtebaulichen Gründen als nicht notwendig erachtet.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Plangebiet wird in dem Gewerbegebiet GE3 eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, in der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind (textliche Festsetzung 3). Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Absicherung für bereits bestehende bauliche Anlagen, die eine Bauweise in einer Länge von mehr als 50 m aufweisen.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Festsetzung von Baulinien, auf denen gebaut werden muss, erscheint städtebaulich nicht erforderlich.

Die Baugrenzen werden räumlich so festgesetzt, dass deren Verlauf die Mindestdtiefe der Abstandsflächen berücksichtigt. Nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO LSA beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, mindestens 3,0 m. Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich gemäß § 6 Abs. 4 BauO LSA nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Baugrenzen innerhalb des Gewerbegebiets GE3 werden als ein durchgehendes Baufenster festgesetzt, um eine flexible Bebaubarkeit zu ermöglichen.

Im Nordwesten verläuft die Baugrenze des Baufensters innerhalb des Gewerbegebiets GE3 zunächst entlang der südlichen Grenze der Grünfläche, fortan verläuft die nördliche Baugrenze in einem Abstand von 3,0 m parallel geradlinig zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplans. Westlich der Flächen für die Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ knickt die Baugrenze Richtung Süden ab und verläuft in einem Abstand von 3,0 m parallel geradlinig zu den Flächen für die Versorgungsanlagen.

Die südliche Baugrenze verläuft ebenfalls 3,0 m parallel geradlinig zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplans. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplans wird keine Baugrenze festgesetzt, da die westliche Grenze der 7. Änderung des Bebauungsplans in mitten des im Bebauungsplan Nr. 02 „Gewerbegebiet – Güstener Straße“ festgesetzten Gewerbegebiets liegt.

Durch den Verzicht auf eine Baugrenze wird eine zusammenhängende Bebauung weiterhin ermöglicht.

Innerhalb der Gewerbegebietes GE wird auf die Festsetzung von Baugrenzen gänzlich verzichtet, da innerhalb des Gewerbegebietes GE eine private Straße entstehen soll, sodass auf die Festsetzung von Baugrenzen städtebaulich verzichtet werden kann.

5.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die „Hertzstraße“ und die „Siemensstraße“, die in die Güstener Chaussee/ K 1374 münden, an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die K 1374 verbindet Aschersleben mit Bernburg (Saale) über Güsten. Außerdem führt die K 1374 zum Autobahnzubringer der A36 „Aschersleben-Ost“.

Das Gewerbegebiet soll zukünftig weiterhin durch die Hertzstraße und die Siemensstraße erschlossen werden.

Die Fahrbahn der Hertzstraße ist gegenwärtig nicht durchgehend asphaltiert und weist eine Fahrbahnbreite von ca. 10,00 m auf.

Es ist vorgesehen, dass die Flächen des Gewerbegebiets GE als private Werkstraße genutzt werden sollen, um eine direkte Wegverbindung zwischen dem Betriebsstandort der NOVO-TECH in der Siemensstraße (Plangebiet) und dem Werksgebäude und dem Betrieb der NOVO-TECH Circular GmbH & Co. KG in der Heinrich-Lapp-Straße im Industriegebiet ‚Zornitzer Weg‘ zu schaffen.

Die private Werkstraße wird zur Verbesserung der betrieblichen Abläufe sowie zur Entlastung des öffentlichen Verkehrsraums beitragen.

Der im Plangebiet gelegene Abschnitt der Hertzstraße wird in der 7. Änderung des Bebauungsplans als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich der Hertzstraße werden die Verkehrsflächen in der 7. Änderung des Bebauungsplans in der gesamten Breite des Flurstücks 283 der Flur 6 festgesetzt. Die nördliche Grenze des im Plangebiet liegenden Abschnittes der Hertzstraße wird durch die südliche Grenze des Flurstückes 68 der Flur 96 festgesetzt, die östliche Grenze wird durch die westliche Grenze des Flurstückes 277 der Flur 6 festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche wird in der Breite des Straßenflurstücks der Hertzstraße festgesetzt. Die nördliche und südliche Grenze wird gebildet durch die Grenze des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans, die westliche Grenze wird durch die östliche Grenze des Flurstückes 272 festgesetzt. Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans befindet sich kein Gehweg entlang der Hertzstraße.

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Das Plangebiet liegt fußläufig sehr gut erreichbar zur Bushaltestelle "Siemensstraße", die von der Buslinie 142 Kaufland „Aschersleben – Friedhof Aschersleben – Siemensstraße Aschersleben“ angefahren wird. Die Haltestelle liegt ca. 300 m südöstlich der Hertzstraße. Die Verkehrserschließung durch öffentliche Verkehrsmittel ist gegeben.

5.5 Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Versorgung

Im Plangebiet sind bereits Leitungen vorhanden.

Elektroenergie

Betreiber des Verteilnetzes für Strom im Gebiet der Stadt Aschersleben ist die Ascanetz GmbH. Im Plangebiet liegen Mittelspannungs- und Niederspannungskabel sowie Kabel für Strom-Hausanschlüsse und Beleuchtungskabel.

Innerhalb der geplanten Werkstraße/ Gewerbegebiet GE sowie in der Hertz- und der Siemensstraße verlaufen Mittelspannungskabel. Von der Siemensstraße (außerhalb Plangebiet) verlaufen Anschlüsse der Mittelspannungskabel in die südlichen Abschnitte der im Plangebiet gelegenen Flurstücke 267, 260, 249, 428, 416, 413, 410 sowie 457 der Flur 6 (Osten nach Westen). Innerhalb der Flurstücke 440 und 441 der Flur 6 (Flächen für Versorgungsanlagen „Elektrizität“) verlaufen ebenfalls Mittelspannungskabel.

Von Norden kommend verläuft ein Niederspannungskabel durch das Flurstück 272 der Flur 6 bis zur Hertzstraße. Dort knickt das Niederspannungskabel in Richtung Süden ab. Fortan verläuft das Kabel außerhalb des Plangebiets. Weitere Niederspannungskabel befinden sich in der Siemensstraße, jedoch ohne Verlauf durch das Plangebiet.

Innerhalb der geplanten Werkstraße/ Gewerbegebiet GE sowie in der Hertz- und der Siemensstraße verlaufen Kabel für Hausanschlüsse zur Versorgung mit Strom DN 150. Hausanschlüsse bestehen zu zwei baulichen Anlagen innerhalb des Flurstückes 440 der Flur 6 sowie zu einem Gebäude innerhalb des Flurstückes 442 der Flur 6.

Von Norden kommend verläuft ein Beleuchtungskabel durch das Flurstück 272 der Flur 6. Westlich der Hertzstraße knickt das Beleuchtungskabel in Richtung Süden ab und verläuft westlich parallel zur Hertzstraße innerhalb der Flurstücke 440 und 441 der Flur 6 durch das Plangebiet. Weitere Beleuchtungskabel verlaufen durch die geplante Werkstraße bzw. Flächen des Gewerbegebiets GE.

Auf einer Teilfläche des Gewerbegebiets GE wird auf mehreren Flurstücken der Flur 6 der zwischen Hertzstraße und Zornitzer Weg eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche längs einer Trinkwasserleitung DN 100 und längs von Stromkabeln zugunsten der Ascanetz GmbH für eine Stromleitung festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat längs der Trinkwasserleitung eine Gesamtbreite von je 1,0 m und längs der Stromkabel eine Gesamtbreite von je 1,0 m, insgesamt weist der Schutzstreifen somit eine Breite von 4,0 m auf.

Nördlich des Plangebietes liegen weitere Flächen für Versorgungsanlagen bzw. ein Umspannwerk. Auf einer Teilfläche des Flurstücks 272 der Flur 6 der Gemarkung Aschersleben wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Betreibers des Umspannwerks auf Flurstück 54 der Flur 96 der Gemarkung Aschersleben festgesetzt. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche entspricht der Breite des Flurstücks 272 der Flur 6.

Im Plangebiet liegen keine Hochspannungskabel der 50 Hertz Transmission GmbH.

Gas

Die Stadt Aschersleben wird durch die die Ascanetz GmbH mit Gas versorgt. Von Norden kommend verläuft eine Gasleitung durch das Flurstück 272 der Flur 6. Westlich der Hertzstraße knickt die Gasleitung in Richtung Süden ab und verläuft westlich zur Hertzstraße in-

nerhalb der Flurstücke 440 und 441 der Flur 6 durch das Plangebiet. An der Kreuzung Hertzstraße – Siemensstraße knickt die Gasleitung in Richtung Westen ab und verläuft entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches. Von dort verlaufen Anschlüsse an Gebäude innerhalb der Flurstücke 442 sowie 367 der Flur 6.

Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Ascanetz GmbH. Innerhalb der geplanten Werkstraße/ Gewerbegebiet GE sowie in der Hertz- und der Siemensstraße verlaufen Trinkwasserleitungen DN 100 PE. Aus der Hertzstraße knickt eine Leitung Richtung Westen ab und erschließt zwei bauliche Anlagen innerhalb des Flurstückes 440 der Flur 6.

Von der durch die Siemensstraße verlaufenden Trinkwasserleitung gehen Anschlüsse zu einem Gebäude innerhalb des Flurstückes 247, 428 und 442 der Flur 6. Weitere Anschlüsse liegen in den südlichen Abschnitten der Flurstücke 267, 260, 367, 428, 413, 410 und 457 der Flur 6.

Im nordwestlichen Randbereich wird das Plangebiet von einer Fernwasserleitung DN 1000 der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH gequert. Durch die textliche Festsetzung 5.1 wird auf einer Teilfläche des Flurstücks 410 der Flur 6 ein Leitungsrecht längs der Fernwasserleitung DN 1000 zugunsten der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 10,0 m.

Löschwasser

Die Gemeinden haben gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Gemeinden im Sinne des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes sind gemäß § 1 Abs. 1 BrSchG die Verbandsgemeinden und nicht die Mitgliedsgemeinden der Verbandsgemeinden, so dass die Stadt Aschersleben für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen hat. Die Bemessungsgrundlage für den Grundschutz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Der Löschwasserbedarf ist in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblattes).

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf geben gemäß Abschnitt 4.3 des Arbeitsblattes den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können. Die Richtwerte beziehen sich gemäß Abschnitt 4.4 des Arbeitsblattes auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene bzw. im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. In der Regel soll das Löschwasser gemäß Abschnitt 4.5 des Arbeitsblattes für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Baugebiete können abhängig vom Maß der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung mehreren Spalten der Tabelle des Arbeitsblattes zugeordnet werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird für Gewerbegebiete in der Tabelle des Arbeitsblattes durch die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl definiert. In der 7. Änderung des Bebauungsplans wird nur die Geschossflächenzahl festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,95 bzw. 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird mit 2,4 festgesetzt.

Eine große Gefahr der Brandausbreitung besteht bei nicht feuerhemmenden Außenwänden und weichen Bedachungen. Eine kleine Gefahr der Brandausbreitung ist bei feuerhemmenden Außenwänden und harten Bedachungen gegeben. Eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung setzt entweder feuerhemmende Außenwände oder harte Bedachungen voraus.

Tabelle 1 – Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ^{e)}

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) ^{a)}		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	–
Geschossflächenzahl ^{b)} (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	–
Baumassenzahl ^{c)} (BMZ)		–	–	–	–	BMZ ≤ 9
Löschwasserbedarf						
bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung ^{e)} :			m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
klein	48	96	48	96	96	
mittel	96	96	96	96	192	
groß	96	192	96	192	192	
Überwiegende Bauart						
feuerbeständige ^{d)} , hochfeuerhemmend ^{d)} oder feuerhemmende ^{d)} Umfassungen, harte Bedachungen ^{d)}						
Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen ^{b)}						
Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.						

Erläuterungen:

- a) soweit nicht unter kleinen ländlichen Ansiedlungen (siehe Abschnitt 5, 4. Absatz) fallend
- b) Geschossflächenzahl = Verhältnis von Geschossfläche zu Grundstücksfläche
- c) Baumassenzahl = Verhältnis vom gesamten umbauten Raum zu Grundstücksfläche
- d) Die Begriffe „feuerhemmend“, „hochfeuerhemmend“ und „feuerbeständig“ sowie „harte Bedachung“ und „weiche Bedachung“ sind baurechtlicher Art
- e) Begriff nach DIN 14011 Teil 2: „Brandausbreitung ist die räumliche Ausdehnung eines Brandes über die Brandausbruchsstelle hinaus in Abhängigkeit von der Zeit.“ Die Gefahr der Brandausbreitung wird umso größer, je brandempfindlicher sich die überwiegende Bauart eines Löschbereiches erweist.

Abbildung 9: Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblatts W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sind solche, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen. Danach müssen nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. § 27 Abs. 2 BauO LSA gilt gemäß § 27 Abs. 5 BauO LSA nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3. Gebäude werden nach § 2 Abs. 3 Satz 1 BauO LSA in die Gebäudeklassen 1 bis 5 eingeteilt. Gebäude mit einer Höhe von mehr als 7 m sind dabei stets den Gebäudeklassen 4 und 5, deren Außenwände aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen bestehen müssen, zuzuordnen. Im Plangebiet sind künftig keine anderen neuen baulichen Anlagen als mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen zu erwarten.

Harte Bedachungen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA Bedachungen, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sind. Die Bedachung muss gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein. Gebäude mit weichen Bedachungen sind gegenwärtig im Gebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans nicht vorhanden. Weiche Bedachungen sind im Gebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans auch künftig nicht zu erwarten.

Da im Gebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans künftig nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen und mit harten Bedachungen zu erwarten sind, wird von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen. Bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung beträgt der Löschwasserbedarf für Gewerbegebiete mit einer Geschossflächenzahl von $1 < GFZ \leq 2,4$ und einer Zahl der Vollgeschosse von mehr als eins < drei $96 \text{ m}^3/\text{h}$.

Aus der Löschzeit von 2 Stunden ergibt sich ein gesamter Löschwasserbedarf von 96 m^3 . Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst. Es wird davon ausgegangen, dass die nächstgelegenen Hydranten auf Trinkwasserleitungen diesen Bedarf decken.

Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt durch den Eigenbetrieb Abwasserentsorgung der Stadt Aschersleben. In der Hertzstraße liegt eine Schmutzwasserleitung DN 200, die das Plangebiet in dem als Verkehrsfläche festgesetzten Bereich der Hertzstraße quert. Die Schmutzwasserleitung befindet sich in der Rechtsträgerschaft der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalts (LSBB).

Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits an das Telekommunikations-Festnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Eine Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Deutschen Telekom AG im Plangebiet ist nicht erforderlich.

Des Weiteren verläuft eine Telekommunikationsleitung der HL Komm GmbH durch das Plangebiet. Auf einer Teilfläche des Gewerbegebiets (GE) innerhalb der Flurstücke 272, 440 und 441 der Flur 6 der Gemarkung Aschersleben westlich der Hertzstraße wird daher eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche einer Telekommunikationsleitung DN 100 zugunsten der HL Komm GmbH festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat längs der Telekommunikationsleitung eine Gesamtbreite von je $0,5 \text{ m}$

Abfall

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt über die turnusmäßige Müllabfuhr an den erschlossenen Grundstücken, die durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises durchgeführt wird. Die Güstener Chaussee kann von 3-achsigen Müllfahrzeugen befahren werden. Wertstoffe werden gesondert in Containern erfasst. Angesichts der Ziele und Zwecke der 7. Änderung des Bebauungsplans ist dort nicht mit einem nennenswerten Anstieg von Abfall zu rechnen.

5.6 Immissionsschutz

Raumbedeutsame Planungen haben gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG,
 2. von Störfällen im Sinne der Störfall-Verordnung hervorgerufene Auswirkungen
- auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Bebauungspläne sind raumbedeutsame Planungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplans sind keine zusätzlichen Lärmimmissionen aus dem Plangebiet zu erwarten. Bei dem Verkehrslärm, der durch die neu errichtete Werkstraße zu erwarten ist, handelt es sich lediglich um die Verschiebung der Quelle der Lärmimmission von der Hertzstraße bzw. Siemensstraße hin zur geplanten Werkstraße. Zwar kommt der Verkehrslärm zukünftig aus dem Plangebiet, jedoch handelt es sich dabei nicht um neue zusätzliche Lärmimmissionen, da der Werksverkehr zwischen der NOVO-TECH GmbH & Co. KG in der Siemensstraße und NOVO-TECH Circular GmbH & Co. KG in der Heinrich-Lapp-Straße bereits vorhanden ist.

Über öffentliche Straßen beträgt die Wegestrecke zwischen beiden Betriebsstandorten ca. 2.500 m, durch die direkte Werkstraße kann sie auf ca. 550 m verkürzt werden. Durch die direkte Werkstraßenverbindung wird der öffentliche Verkehrsraum mit den etlichen im Streckenverlauf vorhandenen Kreuzungen deutlich entlastet. In der Gesamtbilanz führt das zu einer Verringerung der Lärm- und CO₂-Emissionen.

5.7 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zur Vermeidung von vermeidbaren Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftspflege wird in der 7. Änderung des Bebauungsplans für eine Hecke im südlichen Abschnitt des Flurstückes 478 der Flur 6 ein Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Auf eine ergänzende textliche Festsetzung wird verzichtet.

Die Planzeichnung setzt den Abschnitt der Hecke als „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB) gemäß dem Planzeichen 13.2.2 der Planzeichenverordnung fest.

6. Nachrichtliche Übernahme

Naturschutz

Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt. § 22 Abs. 1 Nr. 8 NatSchG LSA ergänzt die in § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG genannten gesetzlich geschützten Biotope um Hecken außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 22 Abs. 1 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in Verbindung mit § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen werden.

Innerhalb der Flurstücke 478 (Plangebiet) und 479 (außerhalb Plangebiet) der Flur 6 verläuft eine Hecke. Gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 8 NatSchG LSA werden Hecken außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen in Sachsen-Anhalt zusätzlich als gesetzlich geschützte Biotope eingestuft. Da die Hecke insgesamt deutlich über 10 m lang ist, erfüllt diese gemäß Punkt 34.2 der Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt die Einstufungskriterien zum gesetzlich geschützten Biotop wird daher als gesetzlich geschütztes Biotop in der 7. Änderung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind verboten (§ 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG). Die Verbote des § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG gelten gemäß § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope. Dies betrifft die in § 22 Abs. 1 Satz 1 NatSchG LSA aufgeführten Biotope.

Sofern die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können, kann gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden. Sind auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des § 30 Abs. 2 BNatSchG zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden (§ 30 Abs. 4 BNatSchG).

Hecken

Gesetzlich geschützte Hecken sind gemäß Punkt 34.2 BTT-RL LSA überwiegend von gebietseigenen Baum- und Straucharten gebildet und weisen eine Länge von mindestens 10,0 m auf. Unbestockte Bereiche in der Hecke von über zwei Metern Länge werden nicht mit zu der Hecke gerechnet.

Innerhalb des Flurstückes 478 der Flur 6 befindet sich der nördliche Abschnitt einer insgesamt ca. 380 m langen Hecke. Aus dem Plangebiet heraus erstreckt sich die Hecke in Richtung Süden innerhalb des Flurstücks 479 der Flur 6.

Auf Grundlage einer Luftbildinterpretation im Mai 2023 wird die Einschätzung erlangt, dass es sich bei der Hecke überwiegend um heimische Laubgehölze handelt.

Auf Grund der Artzusammensetzung aus überwiegend heimischen Gehölzen und einer Länge von deutlich mehr als 10,0 m wird die Hecke gemäß Punkt 34.2 BTT-RL LSA als gesetzlich geschütztes Biotop eingestuft.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans setzt im Bereich der Hecke innerhalb des Flurstückes 478 der Flur 6 eine öffentliche Grünfläche mit der Bindung für die Erhaltung von Bäumen und

Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB fest, sodass keine Verbote nach § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG für das gesetzlich geschützte Biotop „Hecke“ zu erwarten sind.

7. Kennzeichnungen

Altlasten

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Diese Flächen umfassen Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG. Nach dem Kenntnisstand der Stadt Aschersleben sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen vorhanden.

8. Hinweise

Denkmalschutz

Kulturdenkmale unterliegen dem Schutz des Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA). Gemäß § 9 Abs. 1 DenkmSchG LSA sind sie so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gesichert ist. Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedarf gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA, wer ein Kulturdenkmal

1. instandsetzen, umgestalten oder verändern,
 2. in seiner Nutzung verändern,
 3. durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügung von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören,
 4. von seinem Standort entfernen,
 5. beseitigen oder zerstören
- will.

Erd- und Bauarbeiten, bei denen begründete Anhaltspunkte bestehen, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, bedürfen gemäß § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig anzuzeigen. Wenn die untere Denkmalschutzbehörde nicht innerhalb von zwei Wochen widerspricht, gilt die Genehmigung als erteilt. Verstößen die Maßnahmen gegen dieses Gesetz, ist die Genehmigung zu versagen.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA verlangen, dass der Eigentümer oder der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Kulturdenkmälern diese dokumentiert. Art und Umfang der Dokumentation sind im Rahmen von Auflagen festzulegen. Die Veranlasser von Veränderungen und von Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden.

9. Vorprüfung der Umweltverträglichkeit

Für die 7. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB hat eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 zum BauGB zu erfolgen. Im Ergebnis dieser Prüfung muss die Einschätzung erlangt werden, dass die 7. Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls soll festgestellt werden, ob die 7. Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat. Die Vorprüfung wird anhand der Kriterien in Anlage 2 BauGB durchgeführt.

9.1 Merkmale der 7. Änderung des Bebauungsplans

Ausmaß der Rahmensetzung

Nach Nr. 1.1 der Anlage 2 zum BauGB ist ein Kriterium das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) setzt. Nach § 35 Abs. 3 UVPG setzen Pläne einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten. Zu solchen Vorhaben zählen die in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben sowie die Vorhaben, die nach Landesrecht (UVPG LSA) einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung des Einzelfalls bedürfen. Eine Festlegung zu solchen Vorhaben enthält die 7. Änderung des Bebauungsplans nicht.

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für Städtebauprojekte wird in Nr. 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 zum UVPG geregelt. Die Nr. 18.1 bis 18.7 gelten dabei nur für die Aufstellung von Bebauungsplänen im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Das Gebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich mehrerer Bebauungspläne im Sinne des § 30 BauGB, so dass die Nr. 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 zum UVPG im vorliegenden Fall nicht relevant sind.

Darüber hinaus ist nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG für den Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 zum UVPG genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen. Im Sinne der Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG handelt es sich bei dem Gebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans um ein sonstiges Gebiet. Der Schwellenwert für die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO für die Vorprüfung für den Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen liegt nach Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis 100.000 m².

Die 7. Änderung des Bebauungsplans setzt innerhalb des Gewerbegebiets GE3 eine zulässige Grundflächenzahl von 0,95 und innerhalb des Gewerbegebiets GE eine zulässige Grundfläche von 0,8 fest. Insgesamt umfasst das Plangebiet 68.500 m².

Deshalb wird der Schwellenwert nach Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG durch die 7. Änderung des Bebauungsplans weder über- noch unterschritten, sondern liegt innerhalb des Schwellenwerts von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m². Gemäß Nr. 18.7.2 der Anlage

ge 1 zum UVPG ist für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine anlagenbezogene Vorprüfung durchzuführen. Werden Bebauungspläne im Sinne des § 2 Abs. 6 Nr. 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt, so wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Abs. 1 und 2 UVPG sowie nach den §§ 3 bis 13 UVPG im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt (§ 50 Abs. 1 Satz 1 UVPG).

Daher wird die anlagenbezogene Vorprüfung im Rahmen der Vorprüfung der Umweltverträglichkeit nach den Vorschriften der Anlage 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Beeinflussung anderer Pläne oder Programme durch den Bebauungsplan

Die 7. Änderung des Bebauungsplans wird nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Weit überwiegend stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben ein Gewerbegebiet dar. Zusätzlich werden im Plangebiet Grünflächen und Versorgungsf lächen dargestellt, die durch die 7. Änderung des Bebauungsplans teilweise als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Somit entsprechen die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird; der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Stadt Aschersleben sind keine weiteren Pläne oder Programme bekannt, die durch die 7. Änderung des Bebauungsplans beeinflusst werden könnten. Mit einer Beeinflussung anderer Pläne oder Programme durch die 7. Änderung des Bebauungsplans ist damit nicht zu rechnen.

Nachhaltige Entwicklung

Die nachhaltige Entwicklung wird durch die 7. Änderung des Bebauungsplans gefördert, weil die 7. Änderung des Bebauungsplans der Umnutzung von Flächen dient. Das Plangebiet liegt bereits vollständig innerhalb des Siedlungsbereichs. Infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen wird der Bebauungsplan geändert. Die 7. Änderung des Bebauungsplans dient auch einer nachhaltigen Entwicklung, weil der geänderte Bebauungsplan die weitere bauliche Nutzung des bestehenden Gewerbestandortes unterstützt.

Umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme

Die 7. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dieses Verfahren ist ausgeschlossen, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (siehe hierzu auch das Merkmal „Beeinflussung anderer Pläne oder Programme“). Außerdem ist dieses Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter, der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen.

Nach den Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung sind in den gewerblich genutzten Flächen keine Betriebe oder Anlagen zu erwarten, die das Wohnen wesentlich stören. Insbesondere können Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 Störfall-Verordnung (12. BImSchV) ausgeschlossen werden. Das dem Plangebiet nächstgelegene Wohngebiet liegt ca. 800 m südwestlich der Mitte des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplans, sodass auf Festsetzungen zum Lärmschutz verzichtet wurde.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans überplant einen bereits überwiegend bebauten Bereich. Die vorhandene Bebauung innerhalb des Gewerbegebiets GE3 stellt eine bereits vorhandene Überbauung nahezu der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche dar. Die Flächen des Gewerbegebiets GE sind gegenwärtig vollständig unbebaut.

Auch sind im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans keine Vorkommen streng geschützter Arten bekannt, denen eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Verwirklichung der 7. Änderung des Bebauungsplans drohen könnte.

Deshalb sind durch die 7. Änderung des Bebauungsplans keine relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme zu erwarten.

Umweltvorschriften

Aus den bereits unter dem Merkmal „Umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme“ genannten Gründen ist die 7. Änderung des Bebauungsplans für die Durchführung europäischer Umweltvorschriften nicht von Bedeutung. Nach nationalen Umweltvorschriften zu schützende Gebiete werden durch die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Vorkommen von nach nationalen oder europäischen Rechtsvorschriften besonders oder streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans oder dessen Einwirkungsbereich sind nicht bekannt.

9.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Die möglichen Auswirkungen der 7. Änderung des Bebauungsplans beziehen sich auf die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Die 7. Änderung des Bebauungsplans wird für ein bereits bebautes Gebiet innerhalb der Geltungsbereiche mehrerer rechtskräftiger Bebauungspläne aufgestellt. Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebiets im Gebiet rechtskräftiger Bebauungspläne waren die Bodenversiegelungen überwiegend bereits vorher zulässig. Angesichts der festgesetzten Grundflächenzahlen sind – verglichen mit der gegenwärtig tatsächlich überbauten Fläche – nur in geringem Umfang zusätzliche Bodenversiegelungen zu erwarten. Auf der Grundlage der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist mit keinem Auftreten von erheblich beeinflussenden Auswirkungen auf die Schutzgüter im Plangebiet oder dessen Umgebung zu rechnen.

Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Kumulative Auswirkungen können durch Vorhaben, Pläne oder Programme entstehen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans sowie dessen näheren Umgebung wird zeitgleich der Bebauungsplan Nr. 46 „Sondergebiet PV-Anlage Flugplatz“ auf Flächen die im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderlandeplatz dargestellt sind, aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 46 liegt in einer Entfernung von weniger als einem Kilometer südöstlich des Plangebietes, die Geltungsbereiche beider Pläne grenzen nicht aneinander an.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 46 steht in einem zeitlichen Zusammenhang mit der 7. Änderung des Bebauungsplans. Es kann jedoch wegen der unterschiedlichen Hauptnutzungen im Gebiet beider Bebauungspläne nicht von einem engen sachlichen Zusammenhang beider Pläne ausgegangen werden. Ebenfalls besteht kein enger räumlicher Zusammenhang.

Aufgrund der räumlichen Lage des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans und der hieraus resultierenden Entfernung zu Nachbarstaaten können grenzüberschreitende Auswirkungen ebenfalls ausgeschlossen werden.

Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit sind durch die 7. Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. In dessen Geltungsbereich sind keine Nutzungen vorhanden oder zulässig, die zum Beispiel bei Unfällen zu entsprechenden Risiken führen können.

Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Durch die in der 7. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten zulässigen Nutzungsarten sind keine Umweltauswirkungen mit einer größeren räumlichen Ausdehnung der Auswirkungen zu erwarten.

Bedeutung und Sensibilität voraussichtlich betroffener Gebiete

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans ist im Hinblick auf deren Bedeutung für die Umwelt von geringer Bedeutung. Insbesondere ist das Gebiet bereits weitgehend überbaut. Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen oder anderen Schutzgebieten. Es wird deshalb von einer geringen Bedeutung und Empfindlichkeit des Plangebietes ausgegangen. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Sträucher der Hecke entlang des Zornitzer Wegs (Flurstück 478 der Flur 6) sind gemäß der textlicher Festsetzung 7 zu erhalten.

Gebiete

Natura 2000-Gebiete

Die Natura 2000-Gebiete umfassen die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie die Vogelschutzgebiete, die gemeinsam das Netz Natura 2000 schaffen. Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans liegt weder innerhalb eines Natura 2000-Gebietes noch in der Nähe eines Natura 2000-Gebiets. Das dem Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans nächstgelegene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippa“ befindet sich in einer Entfernung von etwa 3,1 km südöstlich des Plangebietes. In Hinblick auf die Entfernung des Plangebietes zu dem Natura 2000-Gebieten sowie die zulässigen Arten baulicher Nutzungen ist mit keiner Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete zu rechnen.

Naturschutzgebiete

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans liegt weder innerhalb noch in der Nähe eines Naturschutzgebiets. Das Naturschutzgebiet „Schierstedter Busch“ weist eine Entfernung von ca. 3,1 km zum Plangebiet, das Naturschutzgebiet „Wilslebener See“ eine Entfernung von ca. 2,7 km.

Nationalparke

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans liegt weder innerhalb noch in der Nähe eines Nationalparks.

Biosphärenreservat

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans liegt weder innerhalb noch in der Nähe eines Biosphärenreservats.

Landschaftsschutzgebiet

In der weiteren Umgebung des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Harz“ in einer Entfernung von ca. 8,7 km. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu dem Landschaftsschutzgebiet sowie der zulässigen Arten der Nutzung ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung dieses Schutzgebiets zu rechnen.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope, die durch die Umsetzung der 7. Änderung des Bebauungsplans zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden könnten.

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Wasserschutzgebiets oder eines Heilquellenschutzgebiets noch in deren unmittelbarer Nähe. Das Überschwemmungsgebiet für die Eine südlich des Plangebietes reicht ebenfalls nicht in den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans.

Gebiete mit bereits überschrittenen Umweltqualitätsnormen

Ob sich in dem von Umweltauswirkungen der 7. Änderung des Bebauungsplans betroffenen Gebiet Gebiete befinden, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, kann nur anhand allgemein zugänglicher Messergebnisse beurteilt werden. Aus der Messstation „Verkehrsstation Aschersleben“ des Luftüberwachungs- und Informationssystems Sachsen-Anhalt (LÜSA) liegen für eine Reihe von Schadstoffen qualifizierte Messergebnisse vor, die im Immissionsschutzbericht 2021 des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt veröffentlicht wurden. Soweit Messergebnisse für die Verkehrsstation Aschersleben verfügbar sind, wird nur der WHO-Richtwert und der Interim Targets für Tagesmittel NO₂ überschritten. Durch die 7. Änderung des Bebauungsplans ist mit keinem zusätzlichen Ausstoß von NO₂ zu rechnen.

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte

Ein weiteres Merkmal sind mögliche Auswirkungen in Bezug auf Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG. Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind die durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) bundesweit definierten Verdichtungsräume oder die in den Raumordnungsplänen landesweit bzw. regional ausgewiesenen Verdichtungsräume. Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans liegt nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (siehe Kapitel 3.1) im ländlichen Raum. Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind nach Grundsatz 8 des Landesentwicklungsplans im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Die Stadt Aschersleben gehört nach dem Landesentwicklungsplan zu dem Grundtyp "Ländlicher Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus".

Kulturdenkmale

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Aschersleben befinden sich im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, wie Baudenkmale, Denkmalbereiche, archäologische Kulturdenkmale oder archäologische Flächendenkmale.

9.3 Einschätzung

Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 BauGB wird die Einschätzung erlangt, dass die 7. Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

10. Eingriffe in Natur und Landschaft

10.1 Eingriffsregelung

Im Rahmen der Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist zunächst zu prüfen, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt. Eingriffe sind gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Beurteilungsmaßstab sind die aufgrund der Festsetzungen der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Ermittlung des erforderlichen Umfangs zum Ausgleich

Die Bewertung und die Bilanzierung der Eingriffe, die durch die Verwirklichung der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, erfolgt für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Die Bilanzierung erfolgt dabei getrennt nach den Flächen der unterschiedlichen Grundstückseigentümer. Die räumliche Abgrenzung der Flächen der einzelnen Grundstückseigentümer kann den Plänen „Biotoptypen Bestand“ und „Biotoptypen Planung“ entnommen werden.

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

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

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

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

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

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

Beschreibung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gewerbegebiet GE und GE3, Flächen für Versorgungsanlagen sowie Verkehrsflächen und Grünflächen. Das festgesetzte Baugebiet des Gewerbegebiets erstreckt sich auf Flächen, die weit überwiegend im bisherigen Innenbereich im Sinne des § 30 BauGB liegen.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB mit einer Gesamtflächengröße von 68.500 m² aufgestellt, sodass die Eingriffe die auf Grund der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, nicht als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet, jedoch nicht auf die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft und die Pflicht zur Durchführung der sich aus der Bilanzierung ergebenden Ausgleichsmaßnahme.

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

Grundlage für die Bewertung und Bilanzierung des Ausgangszustands sind die im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans jeweils jüngeren rechtskräftigen Änderungen und Erweiterungen des Bebauungsplans mit ihren jeweiligen Festsetzungen. Die Bewertung des Biotop- sowie Planungswerts erfolgt für den gesamten Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans gemeinsam.

Der Urplan des Bebauungsplans Nr. 2 „Gewerbegebiet Güstener Straße“ aus dem Jahr 1991 setzt für das heutige nördliche Flurstück 478 die Teilfläche eines Gewerbegebiets fest, in der Bäume und Sträucher anzupflanzen sind. Die textliche Festsetzung 11.1 fordert die Anpflanzung standortverträglicher Laubgehölze der potentiell natürlichen Vegetation. Da keine folgende Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans dieses Flurstück überplant, wird dem Flurstück 478 der Flur 6 der Biototyp „Baum-Strauchhecke aus überwiegend heimischen Gehölzen“ (Code: HHB) zugeordnet.

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs wird durch die 7. Änderung des Bebauungsplans ein kleiner Zwickel (teilweise Flurstück 68 der Flur 96) mit in den Bebauungsplan einbezogen. Dabei handelt es sich um eine Fläche die zuvor nicht von einem Bebauungsplan überplant war, daher wird diese Fläche nach ihrem gegenwärtigen Zustand bewertet. Der Zwickel ist Bestandteil einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche und wird daher dem Biototypen „Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden“ (Code: AIB) zugeordnet.

Im Jahr 2005 wurde durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans innerhalb des heutigen Plangebiets das Gewerbegebiet GE 3 mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung 2.1 soll die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im Einzelfall zugelassen werden, sodass von einem überbaubaren Grundstücksflächenanteil von 80 % ausgegangen wird. Dieser Anteil wird dem Biototypen „Gewerbegebiet“ (Code: BID) zugeordnet.

Der übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächenanteil von 20 % wird dem Biototypen „Scherrasen“ (Code: GSB) zugeordnet.

Parallel westlich der Hertzstraße setzt die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ fest. Mangels einer festgesetzten Grundflächenzahl oder einer entsprechenden textlichen Festsetzung wird die gesamte Fläche als „Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage“ (Code: BEY) bewertet.

Nördlich des Gewerbegebietes GE3 und nördlich der Flächen für Versorgungsanlagen sowie östlich der Hertzstraße setzt die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans eine öffentliche Grünfläche fest, innerhalb der Bäume und Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation anzupflanzen sind. Nördlich des Gewerbegebietes GE3 und nördlich der Flächen für Versorgungsanlagen handelt es sich um die heutigen Flurstücke 242, 246, 265, 272, 429, 445, 446 der Flur 6 sowie die nördlichen Teilflächen der Flurstücke 413 und 416 der Flur 6. Östlich der Hertzstraße handelt es sich um die heutigen Flurstücke 277, 284, 293, 300, 308 sowie 315 der Flur 6. Diesen Flächen wird der Biotoptyp „Baum-Strauchhecke aus überwiegend heimischen Gehölzen“ (Code: HHB) zugeordnet.

Der Abschnitt der Hertzstraße, der sich zwischen diesen beiden Grünflächen befindetet, liegt ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und wird dem Biotoptypen „Straße (versiegelt)“ (Code: VSB) zugeordnet. Dabei handelt es sich um den nördlichen Abschnitt des Flurstückes 283 der Flur 6.

Da keine folgende Änderung des Bebauungsplans den Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans überplant, werden die Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans als Ausgangszustand für den Biotopwert zu Grunde gelegt.

Innerhalb des westlichen Abschnitts der 7. Änderung des Bebauungsplans gelten die Festsetzungen der 3. Erweiterung und 2. Änderung aus dem Jahr 2019, dabei handelt es sich um die Flurstücke 410 und 457 der Flur 6. Die 3. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans setzt das Gewerbegebiet GE1 mit einer Grundflächenzahl von ebenfalls 0,6 fest. Gemäß der textlichen Festsetzung 2.1 soll die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im Einzelfall zugelassen werden, sodass von einem überbaubaren Grundstücksflächenanteil von 80 % ausgegangen wird. Dieser Anteil wird dem Biotoptypen „Gewerbegebiet“ (Code: BID) zugeordnet.

Gemäß § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland liegt. Somit wird innerhalb der Flächen des Gewerbegebietes GE1, für die die 3. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß der textlichen Festsetzung 8.1 ein überlagerndes Pflanzgebot festsetzt, ebenfalls von einem überbaubaren Grundstücksflächenanteil von 80 % ausgegangen.

Die Flächen, für die die Erweiterung des Bebauungsplans ein überlagerndes Pflanzgebot festsetzt, werden dem nicht überbaubaren Grundstücksflächenanteil zugeordnet und als „Baum-Strauchhecke aus überwiegend heimischen Gehölzen“ (Code: HHB) konkretisiert und bewertet, da die textliche Festsetzung 8.5 für die Neuanlage von Pflanzungen ausschließlich Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation zulässt. Gemäß der Planzeichnung der 3. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans soll dieser Pflanzstreifen im Süden des Gewerbegebietes GE1 mit einer Breite von 3,0 m angepflanzt worden sein.

Der übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächenanteil von 20 % (abzüglich der Pflanzstreifen) wird dem Biotoptypen „Scherrasen“ (Code: GSB) zugeordnet. Nördlich des Gewerbegebietes GE1 setzt die 3. Erweiterung des Bebauungsplans eine öffentliche Grünfläche mit Leitungsrecht für die Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH fest, diese wird ebenfalls dem Biotoptypen „Scherrasen“ (Code: GSB) zugeordnet.

Da keine folgende Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans den Geltungsbereich der 3. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans überplant, werden die Festsetzungen der 3. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans als Ausgangszustand für den Biotopwert zu Grunde gelegt.

Zur Ermittlung des Biotopwertes der Baum-Strauchhecken bzw. dessen Alter fand eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises statt. Im Salzlandkreis wird in den naturschutzrechtlichen Stellungnahmen gefordert, dass die naturschutzrechtli-

chen Kompensationsmaßnahmen spätestens sechs Monate nach Fertigstellung der Bau-
maßnahmen (Pflanzperiode Frühjahr/ Herbst) umzusetzen sind, somit wäre das Alter der
Pflanzungen mit dem Datum der Fertigstellung der Erschließung zum Gewerbegebiet zu-
rückzurechnen und entsprechend anzusetzen.

Die Daten der jeweiligen Fertigstellungen der Erschließung zum Gewerbegebiet sind nicht
bekannt. Innerhalb des Geltungsbereichs des Urplans (Satzungsbeschluss 1991) sowie in-
nerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans (Sat-
zungsbeschluss 2005) kann jedoch eindeutig davon ausgegangen werden, dass diese über
8 Jahre zurückliegen. Daher werden die Bereiche mit der Bindung zur Anpflanzung von hei-
mischen Bäumen und Sträuchern innerhalb der Geltungsbereiche des Urplans sowie der
2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans als „Baum-Strauchhecke aus überwie-
gend heimischen Gehölzen“ (Code: HHB) mit einem Alter von über 8 Jahren bewertet und
entsprechend ihrem Alter mit einem Biotopwert von 20 Punkten bilanziert.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans
(Satzungsbeschluss 2019) wurde das Werk bereits 2009 errichtet, zeitgleich erfolgte die Er-
schließung sowie auch die Anlage der Hecke. Die „Baum-Strauchhecke aus überwiegend
heimischen Gehölzen“ (Code: HHB) wird daher mit einem Alter von über 8 Jahren bewertet
und entsprechend ihrem Alter mit einem Biotopwert von 20 Punkten bilanziert.

Es ergibt sich für die Flächen des Unternehmens Novo-Tech folgender Biotopwert:

Biototyp	Code	Biotopwert je m ²	Flächengröße in m ²	Biotopwert
Gewerbegebiet (80 % [GRZ 0,6] des festgesetzten Gewerbegebiets GE 3 der 2. Änderung und Erweiterung des Bebau- ungsplans sowie 80 % [GRZ 0,6] des festgesetzten Gewerbegebiets GE 1 der 3. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans)	BID	0	39.851	0
Scherrasen (20% des festgesetzten Gewerbegebiets GE 3 der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sowie 20% des festgesetzten Gewerbegebiets GE 1 der 3. Erweiterung und 2. Änderung des Bebau- ungsplans; abzüglich Flächen mit der Bindung zur Anlegung von Pflanzstreifen innerhalb Bauland der 3. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungs- plans und private Grünfläche)	GSB	7	10.148	71.036
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbe- reichs Flächen mit der Bindung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern; entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs des Gewerbegebiets GE 1 der 3. Erweiterung und 2. Änderung des Be- bauungsplans)	HHB	20	9.229	184.580
Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Ton- boden (nordöstlicher Randbereich; Zwickel Flurstück 23)	AIB	5	28	140
Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (Flurstücke 260, 267, 440, 441, 442)	BEY	0	775	0
Summe = Biotopwert	-	-	60.031	255.756

Tabelle 1: Ermittlung Biotopwert für die Flächen des Unternehmens Novo-Tech

Es ergibt sich für die Flächen des Unternehmens Fine Art Print folgender Biotopwert:

Biototyp	Code	Biotopwert je m ²	Flächengröße in m ²	Biotopwert
Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (<i>Flurstücke 260, 267, 440, 441, 442</i>)	BEY	0	4.665	0
Summe = Biotopwert	-	-	4.665	0

Tabelle 2: Ermittlung Biotopwert für die Flächen des Unternehmens Fine Art Print

Es ergibt sich für die Flächen der Stadtwerke Aschersleben folgender Biotopwert:

Biototyp	Code	Biotopwert je m ²	Flächengröße in m ²	Biotopwert
Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (<i>Flurstücke 260, 267, 440, 441, 442</i>)	BEY	0	1.092	0
Summe = Biotopwert	-	-	1.092	0

Tabelle 3: Ermittlung Biotopwert für die Flächen der Stadtwerke Aschersleben

Es ergibt sich für die Flächen des Unternehmens Mitnetz Strom folgender Biotopwert:

Biototyp	Code	Biotopwert je m ²	Flächengröße in m ²	Biotopwert
Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (<i>Flurstücke 260, 267, 440, 441, 442</i>)	BEY	0	2.636	0
Summe = Biotopwert	-	-	2.636	0

Tabelle 4: Ermittlung Biotopwert für die Flächen des Unternehmens Mitnetz Strom

Es ergibt sich für die Flächen der Stadt Aschersleben folgender Biotopwert:

Biototyp	Code	Biotopwert je m ²	Flächengröße in m ²	Biotopwert
Straße (versiegelt) (<i>nördliche Teilfläche Flurstück 283</i>)	VSB	0	126	0
Summe = Biotopwert	-	-	126	0

Tabelle 5: Ermittlung Biotopwert für die Flächen der Stadt Aschersleben

Ermittlung des gesamten Biotopwertes

Grundstückseigentümer	Flächengröße in m²	Biotopwert
Novo-Tech	60.031	255.756
Fine Art Print	4.665	0
Stadtwerke Aschersleben	1.092	0
Mitnetz Strom	2.636	0
Stadt Aschersleben	126	0
Summe	68.550	255.756

Tabelle 6: Ermittlung Biotopwert im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans

Der Biotopwert innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplans beträgt 255.756.

Zu erwartender Zustand von Natur und Landschaft

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

Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird im Bebauungsplan für das Gewerbegebiet GE und GE3 weder eingeschränkt noch ausgeschlossen. Für das Gewerbegebiet GE3 wird eine Grundflächenzahl von 0,95 festgesetzt, für das Gewerbegebiet GE eine Grundflächenzahl von 0,8. Somit wird mit einem überbaubaren Grundstücksflächenanteil von 95 bzw. 80 % ausgegangen.

Die 7. Erweiterung des Bebauungsplans setzt das Gewerbegebiet GE3 mit einer Grundflächenzahl von 0,95 fest, sodass von einem überbaubaren Grundstücksflächenanteil von 95 % ausgegangen wird. Dieser Anteil wird dem Biotoptypen „Gewerbegebiet“ (Code: BID) zugeordnet. Der übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächenanteil von 5 % wird dem Biotoptypen „Scherrasen“ (Code: GSB) zugeordnet. Nordwestlich des Gewerbegebietes GE3 wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ festgesetzt, diese wird ebenfalls als „Scherrasen“ (Code: GSB) bewertet.

Östlich des Gewerbegebietes GE3 werden Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Die in der 7. Änderung des Bebauungsplans als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzten Flurstücke 440 und 441 werden weiterhin nach ihrem Biotopwert für den Biotoptypen „Sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen“ (Code: BEY) Biotopwert bewertet.

Innerhalb des Gewerbegebietes GE wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, sodass von einem überbaubaren Grundstücksflächenanteil von 80 % ausgegangen wird. Innerhalb des Gewerbegebietes GE soll eine private Werkstraße zum Betriebsstandort der NOVO-TECH in der Siemensstraße entstehen. Diese soll mit Betonspurbahnen befestigt werden. Der überbaubaren Grundstücksflächenanteil des Gewerbegebietes GE2 wird daher dem Biotoptypen „Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke, gepflastert oder mit Spurbahnen)“ (Code: VWB) zugeordnet.

Der nicht überbaubare Grundstücksflächenanteil von 20 % im Gewerbegebiet GE wird als „Scherrasen“ (Code: GSB) bewertet.

Die festgesetzte Verkehrsfläche der Hertzstraße wird als „Straße (versiegelt)“ (Code: VSB) aufgenommen und nach ihrem Biotopwert bewertet.

Im südlichen Abschnitt des Flurstückes 478 der Flur 6 setzt die 7. Änderung des Bebauungsplans eine öffentliche Grünfläche mit der Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern fest. Diese wird als „Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten“ (Code: HHB) mit einem Alter von über 8 Jahren bewertet.

Es ergibt sich für die Flächen des Unternehmens Novo-Tech folgender Planwert:

Biotoptyp	Code	Planwert je m ²	Flächengröße in m ²	Planwert
Gewerbegebiet (95 % des Gewerbegebiets GE 3 [GRZ 0,95]), so- weit nicht auf den Flurstücken 266, 267 und 442	BID	0	52.975	0
Befestigter Weg (80 % des Gewerbegebiets GE [GRZ 0,8])	VWB	3	3.195	9.585
Scherrasen (5 % des Gewerbegebiets GE 3 (soweit nicht auf den Flurstücken 266, 267 und 442) und 20 % des Gewerbegebiets GE sowie Private Grünfläche)	GSB	7	3.770	26.390
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (öffentliche Grünfläche im südlichen Abschnitt Flur- stück 478 der Flur 6)	HHB	20	91	1.820
Summe = Planwert	-	-	60.031	37.795

Tabelle 7: Ermittlung Planwert für die Flächen des Unternehmens Novo-Tech

Es ergibt sich für die Flächen des Unternehmens Fine Art Print folgender Planwert:

Biotoptyp	Code	Planwert je m ²	Flächengröße in m ²	Planwert
Gewerbegebiet (95 % des Gewerbegebiets GE 3 [GRZ 0,95]) auf den Flurstücken 266, 267 und 442	BID	0	4.432	0
Scherrasen (5 % des Gewerbegebiets GE 3 auf den Flurstü- cken 266, 267 und 442)	GSB	7	233	1.631
Summe = Planwert	-	-	4.665	1.631

Tabelle 8: Ermittlung Planwert für die Flächen des Unternehmens Fine Art Print

Es ergibt sich für die Flächen der Stadtwerke Aschersleben folgender Planwert:

Biotoptyp	Code	Planwert je m ²	Flächengröße in m ²	Planwert
Sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen (Flurstücke 440 und 441 der Flur 6)	BEY	0	1.092	0
Summe = Planwert	-	-	1.092	0

Tabelle 9: Ermittlung Planwert für die Flächen der Stadtwerke Aschersleben

Es ergibt sich für die Flächen des Unternehmens Mitnetz Strom folgender Planwert:

Biotoptyp	Code	Planwert je m ²	Flächengröße in m ²	Planwert
Sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen (<i>Flurstücke 440 und 441 der Flur 6</i>)	BEY	0	2.636	0
Summe = Planwert	-	-	2.636	0

Tabelle 10: Ermittlung Planwert für die Flächen des Unternehmens Mitnetz Strom

Es ergibt sich für die Flächen der Stadt Aschersleben folgender Planwert:

Biotoptyp	Code	Planwert je m ²	Flächengröße in m ²	Planwert
Straße (versiegelt) (<i>private Straßenverkehrsfläche im nördlichen Abschnitt Flurstück 283 der Flur 6</i>)	VSB	0	126	0
Summe = Planwert	-	-	126	0

Tabelle 11: Ermittlung Planwert für die Flächen der Stadt Aschersleben

Ermittlung des gesamten Planwertes

Grundstückseigentümer	Flächengröße in m ²	Planwert
Novo-Tech	60.031	60.031
Fine Art Print	4.665	1.631
Stadtwerke Aschersleben	1.092	0
Mitnetz Strom	2.636	0
Stadt Aschersleben	126	0
Summe	68.550	61.662

Tabelle 12: Ermittlung Planwert im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans

Der Planwert innerhalb des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans beträgt 61.662.

Bilanzierung

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

Grundstückseigentümer	Biotopwert	Planwert
Novo-Tech	255.756	60.031
Fine Art Print	0	1.631
Stadtwerke Aschersleben	0	0
Mitnetz Strom	0	0
Stadt Aschersleben	0	0
Summe	255.756	61.662

Tabelle 13: Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Planwert ist kleiner als der Biotopwert. Somit verbleiben in der Summe der Grundbewertung Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Die Differenz von Biotopwert und Planwert beträgt 194.094 Wertpunkte.

Der Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen entfällt allein auf die Flächen des Unternehmens Novo-Tech.

10.2 Durchführung und Sicherung des Ausgleichs

In Abstimmung mit der Stadt Aschersleben ist als Ausgleichsmaßnahme die Anpflanzung einer Hecke unmittelbar angrenzend an den nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen. Gegenwärtig handelt es sich bei den beplanten Flächen um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

Vorgesehen ist die Anpflanzung heimischer Laubholzarten. Dabei sollen sowohl Bäume als auch Sträucher verwendet werden, um den Biotoptypen „Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten“ (Code: HHB) zu entwickeln. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt legt für den Biotoptypen „Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten“ (Code: HHB) einen Planwert von 14 Punkten fest. Das Plangebiet für die Ausgleichsmaßnahme wird dem Biotoptypen „Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden“ (Code: AIB) zugeordnet. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt sieht für intensiv genutzte Ackerflächen einen Biotopwert von 5 Punkten vor. Somit ergibt sich ein Planwert von 9 Punkten je geplanter Hecke auf der Ackerfläche.

Bei einem Kompensationsdefizit von 194.094 Wertpunkten und einem Planwert von 9 Punkten muss auf 21.566 m² eine „Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten“ (Code: HHB) angelegt werden, um die Eingriffe der 7. Änderung des Bebauungsplans vollumfänglich auszugleichen. Bei der Anpflanzung der Hecke sind die vorhandenen Leitungsverläufe und ihre jeweiligen Schutzstreifen zu beachten.

Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahme soll ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen werden. Es besteht die Möglichkeit eines dreiseitigen Vertrags zwischen der Stadt Aschersleben, dem Salzlandkreis als untere Naturschutzbehörde und der NOVO-TECH Circular GmbH & Co. KG oder einem zweiseitigen Vertrag zwischen der Stadt Aschersleben und dem Salzlandkreis als untere Naturschutzbehörde.

Unabhängig von der gewählten Vertragsart muss der Vertrag zur Sicherung des Ausgleichs vor dem Beschluss über die Satzungsfassung zur 7. Änderung des Bebauungsplans unterschrieben worden sein.

11. Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Grundlagen

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

„Natura 2000-Gebiete“ sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG die in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) eingetragenen Gebiete, auch wenn ein Schutz im Sinne des § 32 Abs. 2 bis 4 BNatSchG noch nicht gewährleistet ist. In dem Durchführungsbeschluss 2023/238/EU der Kommission vom 26.01.2023 zur Verabschiedung einer sechszehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region ist das Gebiet „Wipper unterhalb Wippra“ (EU-Code: DE 4235-301) als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung enthalten.

Das FFH-Gebiet "Wipper unterhalb Wippra" wurde mit der „Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt“ (N2000-LVO LSA) mit der Anlage Nr. 3.225 rechtlich gesichert. Die Schutzzone des nächstgelegenen FFH-Gebietes „Wipper unterhalb Wippra“ reicht nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblattnr. 223³ bis direkt an die nördliche Grenze des Naturschutzgebietes „Schierstedter Busch“.

Das Natura 2000-Gebiet befindet sich südöstlich des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans in einer Entfernung von etwa 3,1 km.

Für die gemeldeten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung besteht ein Verschlechterungsverbot, jedoch kein Veränderungsverbot. Verboten sind – gemessen an den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes – erhebliche Beeinträchtigungen.

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

Bei gestuften Verfahren ist die Vorprüfung im vorgelagerten Verfahren entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens durchzuführen. Im nachfolgenden Zulassungsverfahren sollen die im vorgelagerten Verfahren ermittelten Sachverhalte soweit wie möglich zugrunde gelegt werden. Die Vorprüfung ist deshalb Teil der Begründung.

³ https://www.natura2000-lsa.de/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten_FFH/FFH_Detail_223_n.pdf

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob die 7. Änderung des Bebauungsplans einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt. Kriterien für diese Einschätzung sind die Größe der Maßnahme, die Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie die Schwere und Dauer der Auswirkungen.

Beschreibung der Maßnahme

Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Aschersleben. In einer Entfernung von etwa 3,1 km zum Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra“.

Art der Maßnahme

Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans setzt weit überwiegend das Gewerbegebiet GE und GE3 sowie Verkehrsflächen fest.

Größe der Maßnahme

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans umfasst ca. 6,85 ha.

Darstellung der Maßnahme

Wesentlicher Inhalt der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Festsetzung des Gewerbegebietes GE und GE3 sowie die Einbeziehung einer kleinen Teilfläche in den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans.

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes GE3 wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ (0,95), die Geschossflächenzahl (2,4), die Baumassenzahl (10,0) sowie die Festsetzung des Höchstmaßes für die Höhe der baulichen Anlagen für die Oberkante (OK) von 15,0 m über Gelände. Zusätzlich wird innerhalb des Gewerbegebietes GE3 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig sind (textliche Festsetzung 3).

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes GE wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ (0,8), die Geschossflächenzahl (2,4) sowie die Baumassenzahl (10,0). Innerhalb des Gewerbegebietes GE wird ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt (textliche Festsetzung 3).

Die Verkehrsfläche, die im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird, liegt im nördlichen Abschnitt des Flurstückes 283 der Flur 6. Dabei handelt es sich um einen Abschnitt der Hertzstraße.

Empfindlichkeit der Schutzgüter

Aufgrund des Mindestabstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra“ vom Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans von etwa 3,1 km kommt es im Hinblick auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra“ auf die Empfindlichkeit gegenüber von außen auf das Gebiet einwirkenden Beeinträchtigungen an. Es zeigt sich, dass bei keinem Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass Beeinträchtigungen aus dem Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra“ überhaupt erreichen können.

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

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

Der gebietsbezogene Schutzzweck ist in § 2 der Anlage Nr. 3.225 der „Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt“ (N2000-LVO LSA) bestimmt.

Der gebietsbezogene Schutzzweck gemäß § 2 umfasst:

- (1) die Erhaltung des Flusslaufes der Wipper im Bereich der Landschaftseinheiten der Östlichen Harzabdachung und des östlichen sowie nordöstlichen Harzvorlandes mit seinen gebietstypischen Lebensräumen, insbesondere der naturnahen Fließgewässerabschnitte einschließlich der flussbegleitenden feuchten Staudenfluren, mesophilen Grünländer und artenreichen Auenwälder,
- (2) die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes insbesondere folgender Schutzgüter als maßgebliche Gebietsbestandteile:
 1. LRT gemäß Anhang I FFH-RL:
Prioritäre LRT: 91E0* Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae),
Weitere LRT: 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitrichio-Batrachion, 6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe,
einschließlich ihrer jeweiligen charakteristischen Arten, hier insbesondere Äsche (*Thymallus thymallus*) und Barbe (*Barbus barbus*); konkrete Ausprägungen und Erhaltungszustände der LRT des Gebietes sind hierbei zu berücksichtigen,
 2. Arten gemäß Anhang II FFH-RL:
Bachneunauge (*Lampetra planeri*), Biber (*Castor fiber*), Groppe (*Cottus gobio*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Stromgründling (*Romanogobio belingi*).

Nach der Darstellung der Gebietskarte „Wipper unterhalb Wippra“ (Maßstab: 1:40.000) ist das Gebiet in acht Teile untergliedert. In der Verordnung sind die Angaben nicht nach Teilgebieten des Gebietes differenziert. Nach der Detailkarte „Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)“ mit der Kartenblattnummer 223⁴ ist davon auszugehen, dass der in Anhang I der FFH-Richtlinie gelistete Lebensraumtyp „Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)“ (Code: 91E0*) in dem den Plangebiet nächstgelegenen Teil des Gebiets „Wipper unterhalb Wippra“ mit einem Abstand von etwa 3,1 km vorkommt.

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

⁴<https://www.natura2000->

[isa.de/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten_FFH/FFH_Detail_223_n.pdf](https://www.natura2000-isa.de/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten_FFH/FFH_Detail_223_n.pdf)

Schwere und Dauer der Auswirkungen

Es sind Angaben zu machen über die Auswirkungen der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra“ und gegebenenfalls auf prioritäre Arten.

Einschätzung

Die Einschätzung, ob die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen geeignet ist, einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra“ erheblich zu beeinträchtigen, erfolgt in Anlehnung an die Methoden der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn entweder einzelne Faktoren eines Wirkungsgefüges, z.B. eines Ökosystems, oder das Zusammenspiel der Faktoren negativ beeinflusst werden.

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

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

Grundsätzlich kann nur bei den Einwirkungsbereichen der Schutzgüter „Luft“ und „Landschaft“ davon ausgegangen werden, dass sie überhaupt das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra“ erreichen können. Aufgrund des Abstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra“ vom Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans von etwa 3,1 km und der Art der in der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Nutzungsarten sind Beeinträchtigungen auch für diese Einwirkungsbereiche nicht zu erwarten. Das Schutzgut „Landschaft“ umfasst vorwiegend den Aspekt des Landschaftsbildes. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die von außen in das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung hineinwirken, können jedoch – auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten – nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Lebensräume führen.

Einschätzung

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

Die Beschreibungen der einzelnen Kriterien zeigen, dass die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans – gemessen an den Erhaltungszielen des Gebiets – voraussichtlich nicht geeignet ist, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra“ erheblich zu beeinträchtigen. Deshalb wird eingeschätzt, dass die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans den Projektbegriff im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Es ist auch zu untersuchen, ob die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra“ erheblich zu beeinträchtigen. Am

06.07.2022 wurde im Stadtrat der Stadt Aschersleben der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 46 „Sondergebiet PV-Anlage Flugplatz“ gefasst. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für eine ca. 26 ha große Freiflächen-Photovoltaikanlage auf Rasenflächen des im Flächennutzungsplan als Sonderlandeplatz dargestellten Flächen.

Die Luftlinie zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet PV-Anlage Flugplatz“ und dem Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet – Güstener Straße“ beträgt weniger als einen Kilometer. Das der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage am nächsten gelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ist ebenfalls das FFH-Gebiet „Wipper unterhalb Wippra“.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung für den Bebauungsplans „Sondergebiet PV-Anlage Flugplatz“ kommt zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans „Sondergebiet PV-Anlage Flugplatz“ nicht geeignet ist das FFH-Gebiet „Wipper unterhalb Wippra“ zu beeinträchtigen.

Es ist ebenfalls nicht ersichtlich, dass die beiden Bebauungspläne kumulativ zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung führen können.

Deshalb wird die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen nicht als geeignet angesehen, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra“ erheblich beeinträchtigen zu können.

12. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Zur Verwirklichung der 7. Änderung des Bebauungsplans sind Maßnahmen der Bodenordnung nicht erforderlich.

Entschädigungen

Durch die beabsichtigten Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen keinem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten Vertrauensschäden.

Erschließung

Für die Verwirklichung der 7. Änderung des Bebauungsplans sind Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Diese betreffen insbesondere die geplante Werkstraße.

Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, nicht als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, daher muss die Durchführung einer Ausgleichsmaßnahme erforderlich.

Außerdem gilt die Satzung um Schutz des Baumbestands der Stadt Aschersleben vom 23.06.2016, nach der im gesamten Gebiet der Stadt Aschersleben einschließlich der Ortsteile Winnigen, Wilsleben, Neu Königsau, Mehlingen, Drohndorf, Freckleben, Groß Schierstedt, Klein Schierstedt, Westdorf, Schackenthal und Schackstedt bestimmte Bäume geschützt sind. Das Entfernen, Zerstören oder Beschädigen geschützter Bäume ist verboten. Von diesen Verboten können Ausnahmen erteilt werden („Fällgenehmigung“).

13. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Für die 7. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 zum BauGB erfolgt. Im Ergebnis dieser Prüfung wurde die Einschätzung erlangt, dass die 7. Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Besonders und streng geschützte Arten unterliegen den Zugriffsverboten, Besitzverboten und Vermarktungsverboten gemäß § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG (spezieller Artenschutz). Besteht die Annahme, dass besonders oder streng geschützte Arten durch ein Vorhaben beeinträchtigt werden könnten, ist auf Anweisung der zuständigen Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch ein Fachbüro durchzuführen (artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

Der Stadt Aschersleben ist kein Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten im Plangebiet bekannt.

Städtebauliche Entwicklung

Erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen für die Stadt Aschersleben sind durch die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans nicht gegeben, da die Festsetzungen insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung keine Beeinträchtigungen des Ortsbilds durch die Errichtung unangepasster Gebäude erwarten lassen. Die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Nutzung im räumlichen Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans. Die 7. Änderung des Bebauungsplans dient der Schaffung von Baurecht für eine private Werkstraße sowie der planungsrechtlichen Absicherung des Bestands durch die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl.

Verkehr

Durch die Verwirklichung der 7. Änderung des Bebauungsplans ist grundsätzlich nicht mit nennenswertem zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Im öffentlichen Verkehrsraum ist sogar mit einer Verringerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, da der Werkverkehr zwischen NOVO-TECH GmbH & Co. KG in der Siemensstraße und NOVO-TECH Circular GmbH & Co. KG in der Heinrich-Lapp-Straße zukünftig nicht mehr über die öffentlichen Straßen stattfinden muss.

Wirtschaft

Die 7. Änderung des Bebauungsplans dient der Schaffung von Baurecht für eine private Werkstraße sowie der planungsrechtlichen Absicherung des Bestands durch die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl. Somit wird die Wirtschaftskraft der Stadt Aschersleben gestärkt und die Erhaltung von Arbeitsplätzen unterstützt.

Städtischer Haushalt

Für die Verwirklichung der 7. Änderung des Bebauungsplans werden Haushaltsmittel der Stadt Aschersleben nicht benötigt.

14. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 14: Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Gewerbegebiet	6,4419	94,0
Fläche für Versorgungsanlagen	0,3729	5,4
öffentliche Grünfläche	0,0276	0,4
Straßenverkehrsfläche	0,0126	0,2
Gesamt	6,8550	100,0

Literatur

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

Landschaftsplan Aschersleben (1996): Aufgestellt durch Büro für Umweltplanung Dr. Michael

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2022):
Immissionsschutzbericht 2021. Halle.

Rechtsvorschriften

Europäische Union

Durchführungsbeschluss 2023/238/EU der Kommission vom 26.01.2023 gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer sechszehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABl. EG Nr. L 39 S. 14)

Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992 (Abl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (Abl. EG Nr. L 158 S. 193)

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

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

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)

Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.03.2023 (GVBl. LSA S. 178)

Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.02.2020 (MBL. LSA. S. 174)

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

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.10.1991 (GVBl. LSA 1991, 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S. 66), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S. 209)

Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA) gemäß § 23 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. Genehmigt am 29.05.2006. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

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

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz. Beschluss vom 09.03.2009. Regionale Planungsgemeinschaft Harz. Quedlinburg.

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