

STADT ASCHERSLEBEN

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

NR. 45 "AN DER DARRE"

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

STAND: 09.09.2025

PLANVERFASSER:

**BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**
Steinstraße 3i
06406 Bernburg

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d

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

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS	10
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG	11
3.1	Raumordnung	11
3.2	Landschaftsplan	18
3.3	Flächennutzungsplan	18
3.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	19
3.5	Sanierungssatzung	20
3.6	Erhaltungssatzung	22
4.	ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	23
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	24
5.1	Städtebauliche Gestaltung	24
5.2	Fläche für den Gemeinbedarf	26
5.3	Maß der baulichen Nutzung	27
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	28
5.5	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	29
5.6	Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen	32
5.7	Verkehrsflächen	32
5.8	Versorgungsanlagen sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung	34
5.9	Maßnahmen gegen Hochwasserschäden	36
5.10	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	38
5.11	Erhaltung von Bäumen	38
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT	39
6.1	Dachform	39
6.2	Dachgestaltung	40
6.3	Fassadengestaltung	40
6.4	Materialien	41
6.5	Einfriedungen	43
6.6	Aufschüttungen und Abgrabungen	44
6.7	Genehmigungspflicht	44
6.8	Ordnungswidrigkeiten	44
7.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	44
7.1	Denkmalschutz	44
7.2	Hochwasserschutz	45
8.	HINWEISE	45
9.	VERTRÄGLICHKEIT MIT DER FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE	47
10.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	51
11.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	52
12.	FLÄCHENBILANZ	53
	LITERATURVERZEICHNIS	53

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem Stadtplan von 1839	6
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010	13
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2030 (Entwurf)	15
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg	16
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Plan 3b Stadtstruktur des städtebaulichen Rahmenplans Aschersleben Innenstadt	21
Abbildung 6:	Abgrenzung Erhaltungssatzung (grün) und Sanierungsgebiet (blau)	22
Abbildung 7:	Ansicht Neubau Amtsgericht vom Burgplatz	24
Abbildung 8:	Schrägensicht Neubau Amtsgericht	25
Abbildung 9:	öffentlicher Platz am Übergang vom Burgplatz zur Straße „An der Darre“	26
Abbildung 10:	Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte HQ200	37
Abbildung 11:	Ausschnitt aus der Vermessung aus dem Jahr 1972	41

1. Veranlassung

Bisherige Entwicklung

Die Stadt Aschersleben verfolgt bereits seit längerem das Ziel, den städtebaulichen Missstand in dem ungeordneten Bereich der Freifläche an der Darre mitten in der historischen Altstadt zu beseitigen. Hintergrund sind Überlegungen, die Fläche unter Berücksichtigung des aktuell schon vorhandenen und sich eventuell künftig ergebenden Stellplatzbedarfs überwiegend wieder zu bebauen, um zentrale innerstädtische Nutzungen anzusiedeln. Hierbei soll auch die Möglichkeit untersucht werden, auf dem Areal eine Tiefgarage vorzusehen. Darüber hinaus soll am Burgplatz eine hochwertige Platz- und Straßenraumgestaltung vorbereitet werden.

Aufgrund der Größe der Fläche kann eine städtebauliche Ordnung nur mithilfe eines Bebauungsplanes geschaffen werden. Die Möglichkeit einer Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit eventueller Bauvorhaben über den § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) besteht in diesem Fall nicht.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Stadtrat der Stadt Aschersleben am 01.06.2022 gefasst. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde einerseits das Bebauungsplanverfahren eingeleitet und andererseits ein Signal an die Öffentlichkeit abgegeben, dass dieser Teil der historischen Altstadt Ascherslebens keineswegs in Vergessenheit geraten ist, sondern möglichst in den nächsten Jahren umgestaltet werden soll. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde am 29.11.2023 gefasst, der Bebauungsplan Nr. 45 „An der Darre“ in Aschersleben ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Aschersleben am 08.12.2023 in Kraft getreten.

Das Amtsgericht Aschersleben befindet sich gegenwärtig am Theodor-Roemer-Weg und somit am westlichen Siedlungsrand von Aschersleben. Vorgesehen ist nun, dass das Amtsgericht Aschersleben mit Grundbuchamt und mit dem Gemeinsamen Mahngericht der drei Bundesländer Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen (im weiteren Text kurz mit: „Amtsgericht Aschersleben“ bzw. „Amtsgericht“ bezeichnet) in die Ascherslebener Innenstadt in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Fläche des bisherigen Parkplatzes An der Darre ziehen wird. Damit werden das Gemeinsame Mahngericht, das Grundbuchamt und der Soziale Dienst der Justiz von Staßfurt nach Aschersleben umziehen.

Seit der Auflösung des Amtsgerichtes Staßfurt besteht nur eine Zweigstelle des Amtsgerichts Aschersleben als dem aufnehmenden Amtsgericht. Nach Artikel 9 des „Gesetz über die Neugliederung der Amtsgerichte“ vom 17.05.2000 schafft die Landesregierung nach Maßgabe der jeweiligen Haushaltsgesetze die baulichen und räumlichen Voraussetzungen zur Unterbringung der Bediensteten und der Sachmittel des aufgelösten Gerichts bei dem jeweils aufnehmenden Gericht. Mit dem Neubau des Amtsgerichts Aschersleben werden in diesem Sinne die baulichen und räumlichen Voraussetzungen zur Unterbringung der Bediensteten und der Sachmittel des aufgelösten Amtsgerichtes Staßfurt bei dem Amtsgericht Aschersleben geschaffen.

Die IPS Immobilien- und Projektmanagementgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH ist eine einhundertprozentige Gesellschaft des Landes Sachsen-Anhalt. Der Aufgabenschwerpunkt dieser Gesellschaft ist die Umsetzung und der Betrieb von Großprojekten, in diesem Fall der Neubau Amtsgericht Aschersleben. Der Neubau Amtsgericht Aschersleben wird nach dem Bewertungssystem „Nachhaltiges Bauen“ (BNB) des Bundes im Qualitätsstandard „Silber“ errichtet.

Die IPS hat für die Generalplanungsleistungen Neubau Amtsgericht Aschersleben ein europaweites Vergabeverfahren als Verhandlungsverfahren nach § 17 Vergabeverordnung (VgV) mit Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Die Ausschreibung erfolgte mit Bekanntmachung am 23.01.2024 europaweit. Es wurde ein zweistufiges Ausschreibungsverfahren durchgeführt. In der ersten Stufe konnten sich die Teilnehmer bewerben und wurden bewertet. Danach wurden

fünf Teilnehmer aufgefordert, ein Entwurfskonzept (1. Städtebauliches Konzept und 2. Gebäudekonzept) zu erarbeiten. Die Präsentation der Konzepte erfolgte in 2 Präsentationsterminen.

Die 1. Verhandlung zum Städtebaulichen Konzept fand am 30.05.2024 statt. Von der Seite der Stadt Aschersleben nahmen als Teilnehmer der Jury an dieser 1. Verhandlung teil der Oberbürgermeister Steffen Amme, die Dezernentin Stadtentwicklung Julia Rippich, Reinhard Fach vom Stadtplanungsamt, Benno Schigulski als Vorsitzender des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses und Lars Graefe von der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH. Die 2. Verhandlung zum Gebäudekonzept fand vom 26.06.2024 bis zum 28.06.2024 statt. Von der Seite der Stadt Aschersleben nahm an der 2. Verhandlung zum Gebäudekonzept der Oberbürgermeister Steffen Amme teil.

In der von dem Bauvorhaben betroffen Grundstückfläche befinden sich archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 DenkmSchG LSA, die durch die geplanten Maßnahmen erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört werden. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, vor der Zerstörung Dokumentationen durchzuführen, durch die die archäologischen Kulturdenkmale dokumentiert werden.

Die archäologischen Dokumentationen führt das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA), Richard-Wagner-Straße 9-10, 06114 Halle (Saale) auf Grundlage des DenkmSchG LSA in eigener Verantwortung durch. Infolgedessen steht seit dem 16.06.2025 die öffentliche Parkplatzfläche „An der Darre“ nicht mehr für das Parken zur Verfügung. Ausweichmöglichkeiten bestehen mit den vorhandenen Parkflächen im Innenstadtbereich und für Dauerparker insbesondere auf den öffentlichen Parkplätzen am Seegraben bzw. in der Oststraße.

Zwischenzeitlich wurde durch die Stadt Aschersleben die Verschmelzung der einzelnen Flurstücke im Bereich des Baugrundstücks für den Neubau Amtsgericht Aschersleben durchgeführt.

Am 27. September 2024 erhielt die Arbeitsgemeinschaft RKW-ZILA Amtsgericht Aschersleben GbR den Zuschlag für die Generalplanungsleistungen für den Neubau Amtsgericht Aschersleben.

Das Konzept für den Neubau Amtsgericht Aschersleben sieht eine Blockrandstruktur vor, die die historischen Raumkanten entlang von drei Straßen weitestgehend wiederherstellt und einen geschützten Innenhof entstehen lässt. Die Arbeitsgemeinschaft hat sich für eine differenzierte Gebäudestruktur mit einer unterschiedlichen Geschossigkeit entschieden. Vier eigenständige Gebäudeteile – ein Saalbau, Archivbau, Bürobau und ein Anschlussbau – vereinen sich zu einem Ensemble. Insbesondere die Verwaltungsbereiche sind dabei auf eine flexible Nutzung ausgerichtet.

Die Planung für den Neubau Amtsgericht Aschersleben widerspricht in einzelnen Aspekten den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. dem Bauordnungsrecht:

- An der Seite zum Burgplatz ragt das geplante Gebäude geringfügig über die im Bebauungsplan Nr. 45 „An der Darre“ festgesetzte Baugrenze hinaus und in die festgesetzte Verkehrsfläche hinein.
- In Richtung Oelstraße hält das geplante Gebäude die Tiefe der Abstandsflächen nach § 6 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) nicht ein.
- Zu den angrenzenden Straßen „An der Darre“ und „Über den Steinen“ entspricht der Verlauf der Fassaden nicht den festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen.

Um die Planung für den Neubau Amtsgericht Aschersleben in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 45 „An der Darre“ zu bringen, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Geändert wird der Bebauungsplan Nr. 45 „An der Darre“ nicht in seinem gesamten räumlichen Geltungsbereich. Von der Planung Neubaus Amtsgericht Aschersleben ist der Burgplatz nicht betroffen. Deshalb wird der Bebauungsplan im Bereich des Burgplatzes nicht geändert, so dass dort die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans gelten.

In den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes werden auch die anliegenden Straßen „Über den Steinen“, Oelstraße und „An der Darre“ sowie der unmittelbar vor dem Neubau Amtsgericht Aschersleben gelegene Teil des Burgplatzes aufgenommen.

Standort

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen den Straßen „Über den Steinen“ und „An der Darre“ grenzt im Westen an den nördlichen Bereich des Burgplatzes. Der Burgplatz ist Bestandteil des Promenadenrings um die historische Altstadt Aschersleben. Die Gärten und Parks im Zuge dieses Promenadenrings wiederum sind Teil des touristisch-denkmalflegerischen Netzwerks Gartenträume – Historische Parks in Sachsen-Anhalt. In nördliche Richtung setzt sich der Promenadenring mit der Luisenpromenade fort.

Der Straßenname „Vor dem Steintor“ in der westlichen Verlängerung der Straße „Über den Steinen“ deutet darauf hin, dass sich früher am Standort des Übergangs von der einen zur anderen Straße das Steintor befunden hat. In einem Stadtplan aus dem Jahr 1798 ist dort noch ein Gebäude zu erkennen, das als Stadttor gedeutet werden kann. In den Stadtplänen aus den Jahren 1834 und 1839 ist im Bereich des früheren Steintors zumindest noch eine deutliche Verengung des Straßenraums erkennbar. Bei einer archäologischen Grabung wurden Fundamente des Steintors freigelegt.

Da die unbebaute Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen den beiden Straßen gegenwärtig als Parkplatz genutzt wird, ist der Burgplatz gegenwärtig in Richtung Osten nicht durch ein Gebäude als eine Raumkante gefasst. Damit im Geltungsbereich des Bebauungsplans der nördliche Teil des Burgplatzes wieder eine östliche Raumkante erhält, sind auf dieser Seite des Straßenblocks im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

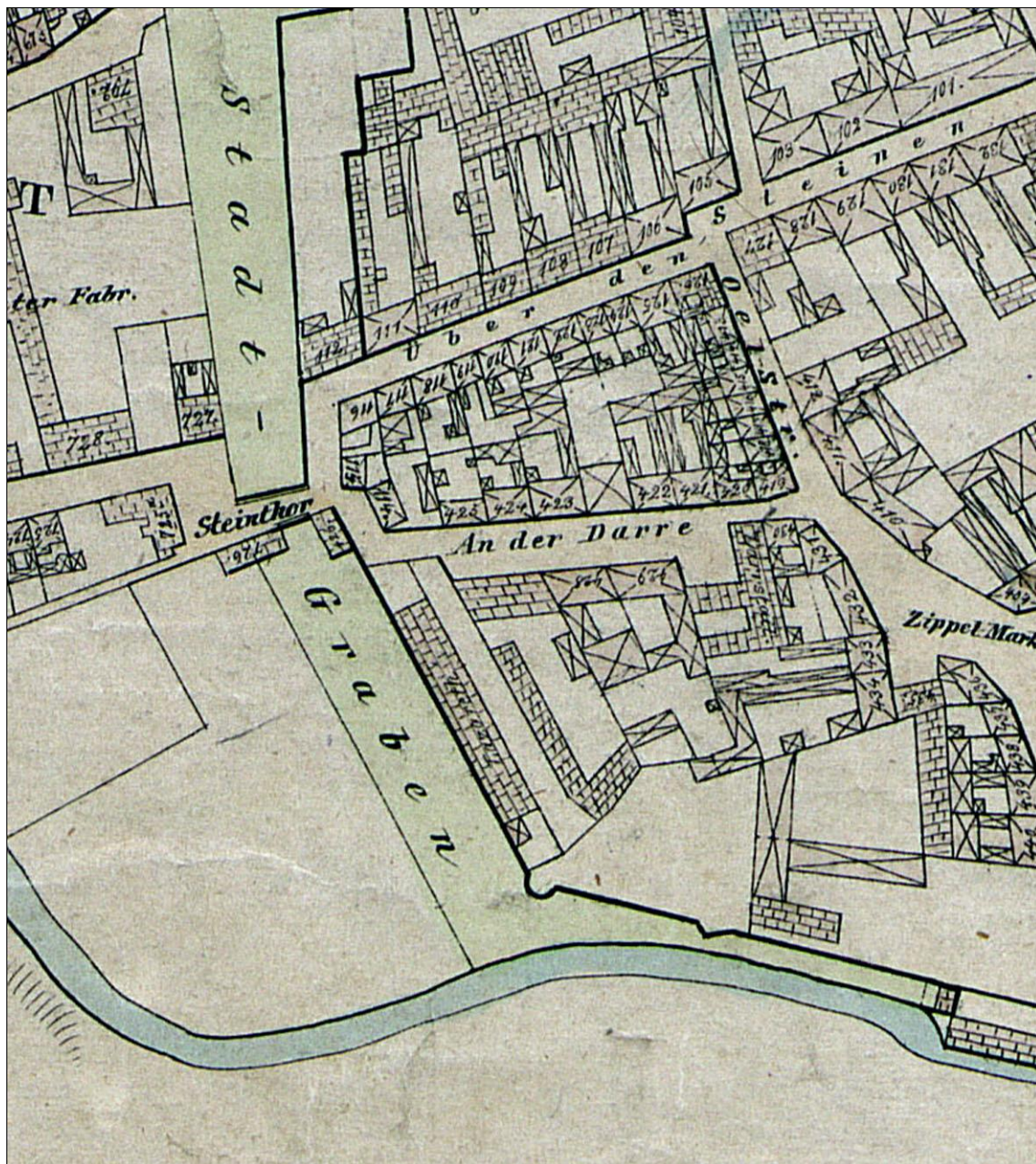


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Stadtplan von 1839

Verfahrensart

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 25.06.2020 (Az. 4 CN 5.18, Leitsatz 1) kommt es für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht auf den planungsrechtlichen Status der zu überplanenden Flächen an.

Die Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung richtet sich grundsätzlich nach den tatsächlichen Verhältnissen und nicht nach dem planungsrechtlichen Status der Flächen. Der Begriff der Innenentwicklung ist nicht legal definiert. Er nimmt bewusst nicht die herkömmliche Abgrenzung von Innen- und Außenbereich auf, sondern wird vom Gesetzgeber als städtebau-fachlicher Terminus vorausgesetzt. Seine Interpretation durch die Gemeinde unterliegt der uneingeschränkten gerichtlichen Kontrolle, einen Beurteilungsspielraum hat die Gemeinde nicht.

Mit § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB knüpft der Gesetzgeber an die ältere Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Er grenzt Bebauungspläne der Innenentwicklung von Bebauungsplänen ab, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen, und will mit § 13a Abs. 1 BauGB Planungen fördern, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Als Gebiete, die für Bebauungspläne der Innenentwicklung in Betracht kommen, nennt er beispielhaft die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Mit dem beschleunigten Verfahren und den damit verbundenen Verfahrenserleichterungen, u.a. dem Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Eingriffs-Ausgleich-Fiktion des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, will der Gesetzgeber einen Anreiz dafür setzen, dass die Gemeinden von einer Neuinanspruchnahme von Flächen durch Überplanung und Zersiedlung des Außenbereichs absehen und darauf verzichten, den äußeren Umgriff vorhandener Siedlungsbereiche zu erweitern.

Diese gesetzgeberische Intention hat in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die Nennung der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung als spezielle Maßnahmen der Innenentwicklung beispielhaft ihren Niederschlag gefunden. Darüber hinaus werden aber auch „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ genannt. „Innenentwicklung“ ist deshalb der Oberbegriff, der die Anwendung des beschleunigten Verfahrens eröffnet. Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kommt es daher nicht darauf an, wie die Gemeinde die von ihr mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Maßnahmen bezeichnet, sondern allein darauf, ob sie damit „Innenentwicklung“ im Sinne dieser Vorschrift betreibt.

Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Innenentwicklung ist nur innerhalb des Siedlungsbereichs zulässig; das gilt ausweislich der Gesetzesbegründung auch für die Änderung oder Anpassung von Bebauungsplänen. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich erweitert werden. Die Grenzen des Siedlungsbereichs werden nicht durch Planung bestimmt; die Planung findet diese in der jeweiligen Örtlichkeit vor.

Dass es für die Bestimmung der Grenzen des Siedlungsbereichs auf die tatsächlichen Verhältnisse ankommt, zeigen - neben den in der Gesetzesbegründung beschriebenen Anwendungsfällen - die gesetzlichen Beispielfälle der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung, die an einen ehemals oder aktuell noch vorhandenen Baubestand anknüpfen. Darin kommt zum Ausdruck, dass für die Innenentwicklung auf solche Flächen zugegriffen werden soll, die bereits baulich in Anspruch genommen wurden und ihre bodenrechtliche Schutzwürdigkeit durch die damit einhergehende Versiegelung jedenfalls teilweise schon verloren haben.

Einer allein auf die planungsrechtliche Qualifikation eines Gebiets abstellenden Auslegung steht entgegen, dass die Gesetzesbegründung für die Abgrenzung des Anwendungsbereichs des beschleunigten Verfahrens nicht auf den planungsrechtlichen Terminus des Außenbereichs zurückgreift, sondern mit der Gegenüberstellung von „Flächen außerhalb der Ortslage“ und „Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs“ ein davon abweichendes, an die faktische

Situation anknüpfendes Kriterium heranzieht. Auf faktische Umstände nimmt die Gesetzesbegründung insbesondere auch Bezug, soweit sie als mögliche Anwendungsfälle ausdrücklich „Gebiete mit einem Bebauungsplan“ anspricht, „der (...) geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll“. Die Gesetzesbegründung stellt nicht darauf ab, ob der Bebauungsplan diese Gebiete als Siedlungsflächen ausweist, sondern fordert, dass es sich um „innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete“ handeln muss.

Dass es für die Änderung eines Bebauungsplans nicht auf die tatbestandliche Voraussetzung der Qualifikation des Änderungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung ankommen soll, ist nach dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 21.03.2019 (Az. OVG 2 A 8.16, Orientierungssatz 2) der Regelung des § 13a Abs. 4 BauGB nicht zu entnehmen. Dagegen spricht vielmehr, dass die Gesetzesbegründung zu § 13a Abs. 1 BauGB, wie bereits erwähnt, für den Fall, dass ein Bebauungsplan geändert werden soll, ausdrücklich voraussetzt, dass es sich um ein innerhalb des Siedlungsbereichs befindliches Gebiet handelt.

Das Änderungsgebiet ist gegenwärtig unbebaut. Die Änderung des Bebauungsplans wird vorsorglich im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Durch die Änderung des Bebauungsplans ändert sich das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht.

Werden durch die Änderung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde gemäß § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine 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.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Festsetzungen des Bebauungsplans nur an die Planung des Neubaus des Amtsgerichts angepasst. Deshalb werden durch diese Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplans begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Denn diese Änderung des Bebauungsplans setzt nur Verkehrsflächen und eine Fläche für den Gemeinbedarf fest.

Bei den Straßen im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um Gemeindestraßen. Von der Anlage 1 zum UVPG sind als Straßenbauvorhaben nur Bundesautobahnen und Bundesstraßen erfasst. Nach Nrn. 3.1 bis 3.4 der Anlage zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) besteht eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung für folgende Straßenbauvorhaben:

- Bau einer dem Kraftfahrzeugverkehr vorbehaltenen, nur über Anschlussstellen oder besonders geregelte Kreuzungen erreichbaren Straße, auf der insbesondere das Halten und Parken verboten ist
- Bau einer neuen vier- oder mehrstreifigen Straße, wenn diese neue Straße eine durchgehende Länge von 5 km oder mehr aufweist
- Bau einer vier- oder mehrstreifigen Straße durch Verlegung oder Ausbau einer bestehenden Straße, wenn dieser geänderte Straßenabschnitt eine durchgehende Länge von 10 km oder mehr aufweist
- Bau einer Straße, wenn diese Straße eine durchgehende Länge von 10 km oder mehr aufweist

Die im räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans gelegenen Straßenabschnitte handelt es sich nicht um dem Kraftfahrzeugverkehr vorbehaltenen, nur über Anschlussstellen oder besonders geregelte Kreuzungen erreichbaren Straßen, auf denen insbesondere das Halten und Parken verboten ist. Zudem sind die betroffenen Straßenabschnitte weniger als 300 m lang. Die Änderung des Bebauungsplans begründet deshalb keine Zulässigkeit von Straßenbauvorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht 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 und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

Das dem Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra“ befindet sich in einer Entfernung von etwa 2,5 km östlich dieses Geltungsbereichs.

Aufgrund der zulässigen Arten baulicher und sonstiger Nutzungen im Gebiet der Änderung des Bebauungsplans und der Entfernung zu diesem Natura 2000-Gebiet werden Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ durch die Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans nicht erwartet.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 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. Der Bebauungsplan setzt mit einer Fläche für den Gemeinbedarf eine Nutzung fest, die in diesem Sinne ein Schutzobjekt ist.

Im Gebiet des Bebauungsplans ist kein Betriebsbereich vorhanden, der unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung fällt. Auch in der näheren Umgebung des Plangebiets ist dies nicht der Fall.

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 Änderung des Bebauungsplans wird entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Deshalb wird die Änderung des Bebauungsplans ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Änderung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen, weil solche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Mit dem gewählten Aufstellungsverfahren wird der bisherige Bebauungsplan von dessen Änderung mit der Folge überlagert, dass die Festsetzungen der Änderung in deren räumlichem Geltungsbereich die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans verdrängen, ohne sie aufzuheben.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem am 01.12.2007 genehmigten Flächennutzungsplan Aschersleben wurde das Plangebiet als Gemischte Baufläche (M) dargestellt, so dass der ursprüngliche Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt war. Der Flächennutzungsplan Aschersleben ist mit Bekanntmachung vom 11.12.2023 nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst worden.

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 der Änderung des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte mit Stand vom August 2025 und ergänzend die Grundkarte und eine Vermessung verwendet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans liegt im zentralen Siedlungsbereich von Aschersleben und reicht in östlicher Richtung bis an die Oelstraße.

Die östliche Grenze verläuft auf der nördlichen Grenze des Flurstücks 329 der Flur 62 sowie den östlichen Grenzen der Oelstraße (Flurstücke 198, 240 und 242 der Flur 62).

Die südliche Seite des Geltungsbereiches wird durch die südliche Seite der Straße „An der Darre“ (südliche Grenzen des Flurstücks 35/1 der Flur 51 sowie der Flurstücke 190, 233 und 319 der Flur 62) gebildet.

Die westliche Seite folgt einer gedachten Linie zwischen der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 21 der Flur 62 (Grundstück Burgplatz 4) und der südwestlichen Ecke des Flurstücks 48 der Flur 62 (Grundstück Über den Steinen 15).

In Richtung Norden verläuft die Grenze des Geltungsbereichs auf der nördlichen Grenze der Straße „Über den Steinen“ (Flurstück 331 der Flur 62).

Das Plangebiet wird gegenwärtig außerhalb der Straßenflächen als Baustelleneinrichtung genutzt. Die früher auf dem Gelände befindliche Bauten wurden bereits vor Jahrzehnten abgetragen. In einer Vermessung aus dem Jahr 1972 sind zwischen den Straßen „An der Darre“ und „Über den Steinen“ noch zahlreiche Gebäude eingetragen. Die freie Fläche Im Bereich Burgplatz ist der Standort des früheren Steintors als westlichem Abschluss der Altstadt.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Aschersleben:

Flur 51
94 (teilweise)

Flur 62
190, 198 (teilweise), 233, 240, 242, 319 (teilweise), 329, 331 (teilweise)

Die Ausdehnung des Geltungsbereichs beträgt von West nach Ost ca. 112 m und die Ausdehnung von Nord nach Süd liegt bei ca. 65 m.

Das Plangebiet ist nahezu eben. Die Geländehöhe liegt bei etwa 114 m ü. NHN.

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 bestimmbaren, 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 Magdeburg vom 19.02.2025 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.

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Die Allgemeine Planungsabsicht zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt wurde bekannt gemacht.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

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

Landesentwicklungsplan 2010

Die Stadt Aschersleben gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum Ländlichen Raum.

Der ländliche Raum ist gemäß Ziel 13 als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird Baurecht geschaffen für eine zur Versorgung mit Dienstleistungen des Gerichtswesens notwendige Infrastruktureinrichtung, die der Weiterentwicklung der Stadt Aschersleben dient.

Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten werden gemäß Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen unterschieden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Das Gebiet der Stadt Aschersleben gehört zum Grundtyp 3 „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. Auf den Tourismus ist die Aufstellung des Bebauungsplans von spürbarem Einfluss. Denn durch eine Neubebauung der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf wird eine innerhalb der Altstadt gelegene großflächige Baulücke wieder geschlossen und deshalb das Stadtbild deutlich aufgewertet werden. Auf die Erhaltung der günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft hat die Aufstellung des Bebauungsplans keinen Einfluss, weil keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden.

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 und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits früher bebaute Fläche, die im Flächennutzungsplan Aschersleben als Baufläche ausgewiesen ist und deshalb auch als Baulandreserve zu betrachten ist.

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 22 zu vermeiden. Der Bebauungsplan vermeidet eine ungegliederte Siedlungsentwicklung, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereichs und insbesondere innerhalb der Altstadt Aschersleben liegt.

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 23 mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Der Bahnhof Aschersleben ist vom Geltungsbereich des Bebauungsplans etwa 800 m entfernt. Näher befinden sich die Bushaltestellen „Aschersleben, Vor dem Steintor“, „Aschersleben, Vor dem Hohen Tor“, „Aschersleben, Magdeburger Straße“, „Aschersleben, Breite Straße“ und „Aschersleben, Tie“, die von mehreren Buslinien im Regionalverkehr bedient werden.

Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 25 so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern. Bei einem Amtsgericht handelt es sich um eine typische zentrale Einrichtung.

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist gemäß Ziel 27 zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist.

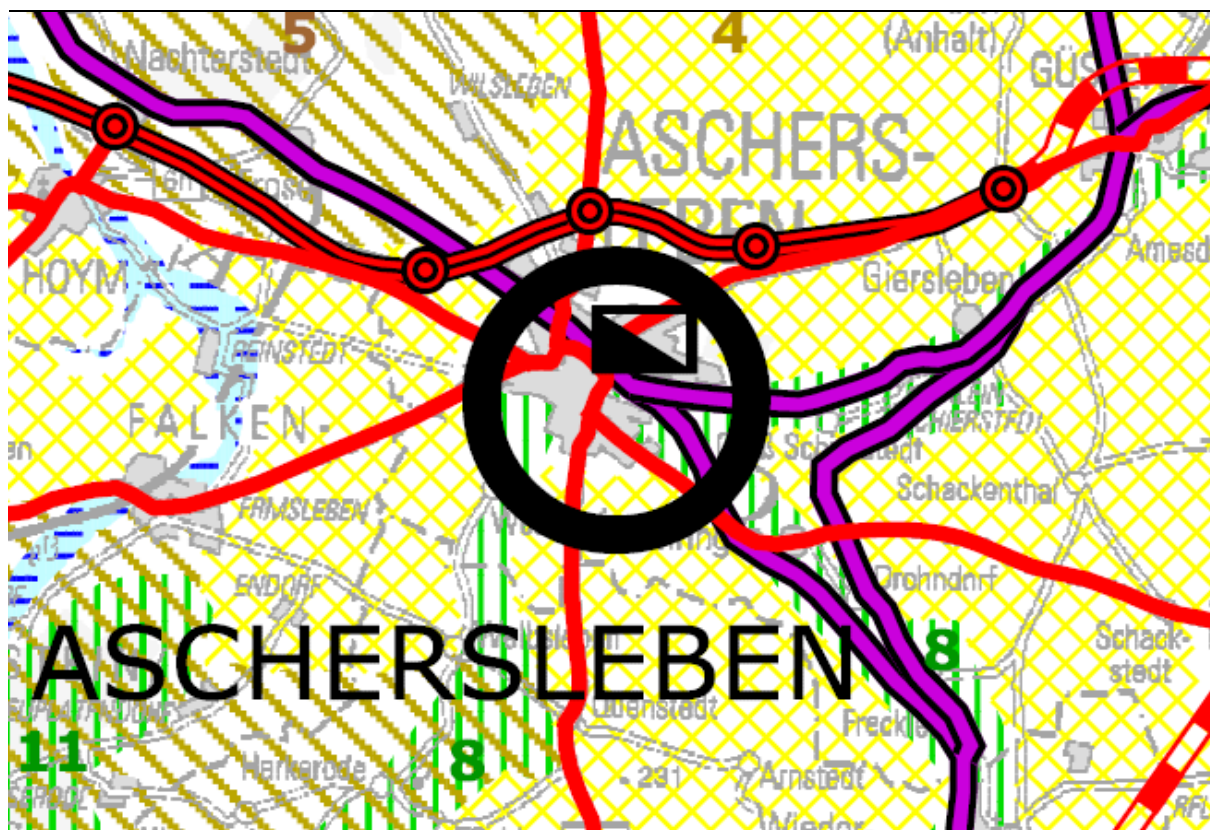


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Aschersleben wird gemäß Ziel 37 als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Städten.

Die Zentralen Orte im ländlichen Raum sind gemäß Ziel 29 in ihrer Versorgungsfunktion zu stärken, um in Gebieten mit geringer Einwohnerdichte besonders die Versorgung mit Bildungseinrichtungen, medizinischen Einrichtungen sowie ÖPNV aufrecht zu erhalten und zu entwickeln. Der Neubau des Amtsgerichts Aschersleben dient der Stärkung von Aschersleben als Zentralem Ort im ländlichen Raum und seiner Versorgungsfunktion, hier mit Dienstleistungen des Gerichtswesens.

Die Ober- und Mittelzentren übernehmen gemäß Ziel 30 gleichzeitig die Aufgaben der Zentralen Orte der niedrigeren Stufen für die entsprechenden Verflechtungsbereiche. Die Standorte der zentralörtlichen Einrichtungen sind gemäß Ziel 31 räumlich zu konzentrieren, um zusätzliche und vielfältige Standort- und Wachstumsvorteile zu bieten. Damit ist zu gewährleisten, dass

- die Bevölkerung und die Wirtschaft ein vielseitiges Angebot zentraler Einrichtungen mit vertretbarem Zeit- und Weheaufwand in Anspruch nehmen können,
- die Bedeutung der Einrichtungen als Folge der Ergänzung und der Nähe zu anderen zentralen Einrichtungen steigt,
- das überörtliche Verkehrsnetz zur Anbindung zentraler Einrichtungen, insbesondere das Netz des ÖPNV, auf tragfähige Standortstrukturen und Nachfragepotenziale ausgerichtet werden kann.

Mit dem Neubau des Amtsgerichts Aschersleben werden in diesem Sinne zentralörtliche Einrichtungen räumlich konzentriert.

Mittelzentren sind gemäß Ziel 34 als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedien- und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern. Der Neubau des Amtsgerichts Aschersleben dient der Sicherung und Entwicklung von Aschersleben als Standort für gehobene Einrichtungen.

Weitere flächenkonkrete Restriktionen enthält der Landesentwicklungsplan 2010 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

Landesentwicklungsplan 2030 (Entwurf)

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales hat am 09.03.2022 die Allgemeine Planungsabsicht zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt bekannt gemacht. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den 1. Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2030 beschlossen und zur Beteiligung freigegeben. Die Planunterlagen des 1. Entwurfs standen in der Zeit vom 29.01.2024 bis einschließlich zum 12.04.2024 zur Einsichtnahme und zum Herunterladen zur Verfügung. Bis zum 12.04.2024 hatten öffentliche Stellen sowie alle Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, Hinweise oder Änderungsvorschläge zu allen Inhalten der Planunterlagen des ersten Entwurfs abzugeben.

Die Stadt Aschersleben gehört nach Ziel 2.3-1 zum Ländlichen Raum.

Der ländliche Raum ist gemäß Ziel 2.3.2-1 unter Berücksichtigung seiner Besonderheiten und seiner Vielfalt als eigenständiger, gleichwertiger und zukunftsfähiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum zu erhalten und weiterzuentwickeln. Hierzu sollen

- die Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums gestärkt und weiterentwickelt,
- die für die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung notwendigen Dienstleistungen und Infrastrukturen unter Beachtung des Zentrale-Orte-Systems gewährleistet und bei Bedarf ausgebaut,
- die Erreichbarkeit der Einrichtungen der überörtlichen Daseinsvorsorge und gesellschaftlichen Teilhabe gesichert und bei Bedarf ausgebaut und
- die landschaftliche und kulturlandschaftliche Vielfalt und Eigenart erhalten und gestaltet werden.

In diesem Sinne handelt es sich bei dem Amtsgericht Aschersleben um eine notwendige Dienstleistung und um eine Einrichtung der überörtlichen Daseinsvorsorge.

Mit der Konzentration von überörtlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge und Infrastrukturen in Zentralen Orten soll gemäß Grundsatz 2.5-1 eine bedarfsgerechte Versorgung für alle Menschen im Land in zumutbarer Entfernung sichergestellt werden. Als Schwerpunkte für überörtliche Versorgungseinrichtungen sollen die Zentralen Orte für ihre jeweiligen Aufgaben entwickelt und gestärkt werden.

Mittelzentren sind gemäß Ziel 2.5.2-1 als regional bedeutsame Wirtschafts- und Infrastrukturstandorte zu stärken und weiterzuentwickeln. Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs ist durch sie in ihrem Verflechtungsbereich sicherzustellen. Die Mittelzentren leisten gleichzeitig die grundzentralen Aufgaben.

Alle Zentralen Orte übernehmen gemäß Grundsatz 2.5-2 grundzentrale Aufgaben. Die Mittelzentren übernehmen gleichzeitig die mittelzentralen Aufgaben für ihren jeweiligen Verflechtungsbereich und die Oberzentren stellen gleichzeitig die mittel- und oberzentralen Aufgaben für ihren jeweiligen Verflechtungsbereich sicher. Gerichte erster Instanz sind nach Tabelle 2 „Typische Versorgungseinrichtungen der Zentralen Orte“ in der Begründung zu Grundsatz 2.5-2 typische mittelzentrale Versorgungseinrichtungen.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2030 (Entwurf)

Aschersleben wird gemäß Ziel 2.5.2-2 als Mittelzentrum festgelegt.

Die Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, insbesondere der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, sowie Gerichtsbarkeiten und Staatsanwaltschaften sollen gemäß Grundsatz 4.5-1 im Land so verteilt werden, dass in allen Teilräumen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit öffentlichen Dienstleistungen gewährleistet ist.

Diesem Grundsatz trägt die Änderung des Bebauungsplans Rechnung.

Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 03.03.2010 beschlossen den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) neu aufzustellen.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg wurde am 19.02.2025 durch die Regionalversammlung beschlossen, durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 26.05.2025 genehmigt und ist wirksam geworden am 15.07.2025. Somit sind die Ziele des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG)

Für einen Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ wurde der Aufstellungsbeschluss am 12.10.2022 von der Regionalversammlung gefasst. Die Bekanntmachung über die allgemeine Planungsabsicht und Beteiligung an der Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichts zur Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ erfolgte im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes am 15.11.2022. Der 1. Entwurf dieses Sachlichen Teilplans lag vom 18.03. bis zum 06.05.2025 öffentlich aus. In diesem Sachlichen Teilplan werden Windenergiegebiete in Gestalt von Vorranggebieten für die Windenergienutzung ausgewiesen werden.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg

Die Kapitel 4 „Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur“ und Kapitel 5.4 „Energie“ werden mit der Aufstellung der beiden Sachlichen Teilpläne „Ziele und Grundsätze der

Siedlungsstruktur“ sowie „Energie“ aus dem Gesamtplanverfahren herausgelöst und in eigenständigen Verfahren im weitergeführt.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

Der ländliche Raum Typ 4 sind gemäß Grundsatz 3.4-10 Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben, die aufgrund ihrer peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweisen. Als Typ 4 werden Teile des Salzlandkreises festgelegt; wobei jedoch insbesondere den Mittelzentren Aschersleben, Staßfurt und Bernburg (Saale) aufgrund der hohen Arbeitsplatzdichte und des hohen Einpendleranteils aus dem Umland eine außerordentliche wirtschaftliche Bedeutung beizumessen ist.

Als Vorranggebiete für Hochwasserschutz wird gemäß Ziel 6.1.2-3 Nr. XII der Überschwemmungsbereich der Eine festgelegt. Der Überschwemmungsbereich der Eine wird durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Eine abgegrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb dieses Überschwemmungsgebietes. Teile des Geltungsbereichs liegen jedoch innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Nach § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen für nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen gemäß Grundsatz 6.1.4-2 die Belange des Klimaschutzes, der -anpassung und der Luftreinhaltung berücksichtigt werden. Auf eine Reduzierung von Treibhausgasemissionen, die Erhaltung und Verbesserung lokaler Klimaverhältnisse sowie die Verminderung der Luft- und Lärmbelastung soll hingewirkt werden.

Bei Planungen und Maßnahmen, bei denen Boden in Anspruch genommen wird, sollen gemäß Ziel 6.1.5-6 vor der Neuversiegelung von Flächen, versiegelte und/ oder erschlossene Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie der maßvollen Nachverdichtung genutzt werden. In allen Städten und Gemeinden soll grundsätzlich vor einer Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen prioritär bereits festgesetzte, jedoch unausgelastete, Bauflächen in Anspruch genommen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans und die Wahl des Standorts für den Neubau des Amtsgerichts Aschersleben berücksichtigen Grundsatz 6.1.4-2 und Ziel 6.1.5-6 dadurch, dass eine Fläche genutzt wird, die bereits versiegelt und bereits erschlossen ist. Es handelt sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung. Dem entsprechend ist die Fläche für den Gemeinbedarf im Gebiet des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan Aschersleben bereits als Baufläche ausgewiesen.

Regional bedeutsame Standorte für Kultur- und Denkmalpflege werden gemäß Ziel 6.2.6-3 zur Sicherung und Erhaltung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern festgelegt. Regional bedeutsamer Standort für Kultur- und Denkmalpflege in der Planungsregion Magdeburg ist auch Aschersleben.

In der Begründung zu Ziel 6.2.6-3 Nr. 3 wird für den regional bedeutsamen Standort für Kultur- und Denkmalpflege Aschersleben genannt: Historische Altstadt mit Stadtbefestigungsanlagen (mittelalterliche Mauerzüge mit Wehr- und Wachtürmen aus dem 14. und 15. Jh.), zudem der im 18. und vorwiegend 19. Jh. (1867 und 1880) zur Promenade umgewandelte Stadtgraben, ablesbarem historischen Stadtgrundriss und Stadtkirche St. Stephani; altstadtypisch die

kleinen Gassen (Kleiner und Großer Halken, Scharren); eines der kulturgeschichtlich wertvollen Rathäuser der Harzregion (16. bis 20. Jh.); „Grauer Hof (13. Jh.) ältester Profanbau der Stadt; zahlreiche Bauten des bedeutenden Architekten und Stadtbaumeisters Hans Heckner (1878-1949): Krankenhaus, Wohn- und Geschäftshäuser, Fabrikgebäude Fa. H. C. Bestehorn („Optima“); Kaliwerk in landschaftlich exponierter Lage und von herausgehobener industriegeschichtlicher Bedeutung; jüdischer Friedhof. Das Gebiet des Bebauungsplans liegt innerhalb der historischen Altstadt und grenzt an den zur Promenade umgewandelte Stadtgraben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtliche Bauvorschrift gewährleisten, dass mit dem Neubau des Amtsgerichts Aschersleben das bauliche Kulturgut der historischen Altstadt Aschersleben gesichert und erhalten wird.

Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur“

Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 4.1-1 als Impulsgeber für die regionale Entwicklung vorrangig zu sichern. Der Neubau des Amtsgerichts Aschersleben dient der Sicherung des Mittelzentrums Aschersleben.

Die räumliche Abgrenzung der Mittelzentren ist gemäß Ziel 4.1-10 den Festlegungskarten zu entnehmen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nach der Festlegungskarte 2.1.1 innerhalb des Mittelzentrums Aschersleben.

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 gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Der Landschaftsplan der Stadt Aschersleben aus dem Jahr 1996 vom Büro für Umweltplanung Dr. Michael ist nicht mehr vollständig verfügbar. Behelfsmäßig werden zusätzlich die Informationen aus dem Umweltbericht zum Flächennutzungsplan Aschersleben aus dem Jahr 2006, welche auf Grundlage des Landschaftsplanes erstellt wurden, herangezogen. Die Darstellungen des Landschaftsplanes wurden im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes für den Flächennutzungsplan angepasst und aktualisiert.

Die Karte 11 des Landschaftsplans „Maßnahmenplanung“ enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Maßnahmenvorschläge.

3.3 Flächennutzungsplan

In dem am 01.12.2007 genehmigten Flächennutzungsplan Aschersleben wurde das Plangebiet als Gemischte Baufläche (M) dargestellt, so dass der ursprüngliche Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt war. Der Flächennutzungsplan Aschersleben ist mit Bekanntmachung vom 11.12.2023 nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst worden.

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Aschersleben mit Ortschaften (ISEK 2030) wurde am 08.07.2020 beschlossen. In dem ISEK wurden der Erhalt der Funktionsfähigkeit des Mittelzentrums sowie die Sicherung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum berücksichtigt. Mit der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) wurde die gesamte Stadtregion erstmals zusammenhängend in einer konzeptionellen Planung betrachtet. Zusätzlich wurden aktuelle Themen gesellschaftlicher Herausforderungen wie beispielsweise der demografische Wandel, die Versorgung der Bevölkerung, der Klimaschutz und die nachhaltige Entwicklung der Flächennutzung aufgearbeitet sowie Inhalte evaluiert und aktualisiert.

Das vorliegende Konzept ist ein strategisches Instrument, um den Status des Mittelzentrums und dessen Standortqualität zu stärken, die Grundversorgung der Bürger, sowohl in der Kernstadt als auch im ländlichen Bereich, aufrecht zu erhalten und Zielsetzungen der Stadtentwicklung zu formulieren.

Zentrale Anliegen waren die Erarbeitung einer gesamstädtischen Entwicklungsstrategie und einer Positionierung für die Kernstadt und ihrer umliegenden ländlich geprägten Ortschaften, die Formulierung eines räumlich-funktionalen Zielgerüsts sowie von Entwicklungs- und Leitzielen, die mit Handlungsfeldern und initialen Leitprojekten untersetzt werden.

Das Konzept steckt den räumlichen Entwicklungsrahmen der Stadt Aschersleben für rund 15 Jahre ab, identifiziert Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und bereitet die Umsetzung von konkreten Maßnahmen vor.

Die Errichtung des Neubaus des Amtsgerichts Aschersleben im Plangebiet dient den Handlungsfeldern 1 „Sicherung des Mittelzentrums Stadt Aschersleben“, 4 „Erhalt und Pflege der Ortskerne“ und 7 „Vermeidungs- und Anpassungsstrategien für den Klimawandel“ (durch Vermeidung von zusätzlichem Flächenverbrauch im Außenbereich durch Innen- und Bestandsentwicklung).

Die Zentralisierung des Standortes für das Amtsgericht ist das Leitprojekt 9 des ISEK (Teil A, S. 170). Das Amtsgericht Aschersleben gehört zum Bezirk des Landgerichts Magdeburg und des Oberlandesgerichts Naumburg. Der Standort des Amtsgerichtes befindet sich derzeit im Westen der Kernstadt im Randbereich. Die Stadt Aschersleben sieht Handlungsbedarf bei der Verortung der Einrichtung und hat geprüft, den vorhandenen Standort mit einem Neubau in die Innenstadt zu verlagern. Damit bestehen nicht nur die Möglichkeiten der Umstrukturierung und Zusammenführung von mehreren Bereichen, auch aus anderen Kommunen, sondern gleichzeitig auch mehrere Vorteile und Synergieeffekte: Ein Standort in der Innenstadt bietet eine verbesserte Anbindung und kurze Wege für Beschäftigte und Besucher sowie ein attraktives Umfeld. Die Innenstadt von Ascherleben wird mit diesem Angebot weiter belebt, in ihrer Funktion gestärkt und städtebaulich weiter aufgewertet. Der Einzelhandel profitiert ebenfalls von zusätzlichen Kunden.

Ziele des Leitprojektes zur Standortverlagerung des Sitzes des Amtsgerichts sind:

- Zusammenführung mehrerer Bereiche (und Standorte) des Amtsgerichtes an einem Standort in der Altstadt Ascherslebens;
- Bewerbung eines Bauplatzes;
- Beseitigung städtebaulicher Missstände durch Wiederbebauung und Umfeldgestaltung (Nutzung von Brachflächen);
- weitere Belebung der Innenstadt durch Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort,
- Synergieeffekte (Kaufkrafterhöhung, Wohnraumnachfrage, ...), Attraktivitätssteigerung,

...

Das ISEK enthält keine Festlegung auf einen bestimmten Standort für den Neubau des Amtsgerichts Aschersleben in der Innenstadt.

Nach dem ISEK (Teil A, S. 64) muss der ruhende Verkehr in der Kernstadt besser gesteuert werden. Denn eine hohe Verkehrsbelastung im Stadtzentrum kann auch ein Indiz für Parkraumsuchverkehr und das Fehlen einer zeitlich und räumlich abgestuften und aufeinander abgestimmten Parkraumbewirtschaftung für öffentliche und private Stellplätze sein. Als derzeit unattraktiver Schwerpunktbereich im Bereich des ruhenden Verkehrs in der Innenstadt wurde u.a. der Platz An der Darre genannt. Hier gibt es Ordnungsbedarf.

Heute sind nach dem ISEK (Teil B, S. 22) Straßen nur noch in wenigen Bereichen zu sanieren, darunter „An der Darre“ und „Vor dem Steintor“. Die Straße „Über den Steinen“ und die Oelstraße wurden bereits saniert. Es gibt Defizite und Handlungsbedarf bezüglich der Aufwertung und Umgestaltung der Stellplätze „An der Darre“ (ISEK, Teil B, S. 29). Die Maßnahmenkarte Innenstadt (Anhang 23) des ISEK sieht für die Fläche für den Gemeinbedarf im Gebiet des Bebauungsplans die Neuordnung des ruhenden Verkehrs vor.

Mit dem Neubau des Amtsgerichts im Plangebiet kann dort eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs nur noch in begrenztem Umfang auf der im Plangebiet gelegenen Teilfläche des Burgplatzes erfolgen. Darüber hinaus ist es möglich, im Plangebiet eine Tiefgarage zu errichten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen dies zu.

3.5 Sanierungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des durch die Sanierungssatzung festgelegten Sanierungsgebietes "Aschersleben-Innenstadt". Die am 21.12.1993 beschlossene Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ist am 19.04.1995 in Kraft getreten. Die Laufzeit der rechtskräftigen Sanierungssatzung „Aschersleben-Innenstadt“ wurde durch Beschluss des Stadtrates vom 27.11.2019 bis zum 31.12.2026 verlängert.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind nach § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen. Der Begriff des Vorhabens in § 14 Abs. 1 BauGB bezieht sich auf Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB. Der Begriff des Vorhabens im Sinne des § 29 BauGB umfasst Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten.

Somit bedarf im Sanierungsgebiet und damit auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Errichtung von baulichen Anlagen wie dem Neubau des Amtsgerichts Aschersleben der schriftlichen Genehmigung der unteren Bauaufsichtsbehörde des Salzlandkreises. Die Bauaufsichtsbehörde hat seit Jahren gemäß den Regelungen im BauGB (gebührenfrei) die sanierungsrechtliche Genehmigung bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Einvernehmen mit der Kommune zu erteilen. Die Genehmigung darf gemäß § 145 Abs. 2 BauGB nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Die Genehmigung kann gemäß § 145 Abs. 4 Satz 1 BauGB unter Auflagen erteilt werden.

Die Verlängerung der Laufzeit der rechtskräftigen Sanierungssatzung „Aschersleben-Innenstadt“ erfolgte, weil im Sanierungsgebiet weiterhin Mängel und Missstände vorhanden sind, deren Beseitigung bis zum 31.12.2021 nicht möglich waren. Hierbei handelt es sich vor allem

um Mängel und Missstände an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, deren grundhafter Ausbau noch aussteht (Ordnungsmaßnahmen) sowie um Mängel und Missstände überwiegend an Privatgebäuden (Baumaßnahmen). Die Anwendung der durch den Gesetzgeber im Jahr 2007 eingeführten Frist zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme von 15 Jahren gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist für die Sanierungsmaßnahme „Aschersleben-Innenstadt“ unrealistisch. Dies ist u.a. auf die Größe des Sanierungsgebietes, den reichhaltigen Denkmalbestand, die Vielzahl von Mängeln und Missständen sowie den damit bedingten Sanierungsaufwand zurückzuführen.

Für das Sanierungsgebiet „Aschersleben-Innenstadt“ liegt der städtebauliche Rahmenplan aus dem Jahr 2006 vor, in dem Sanierungsziele formuliert und Einzelmaßnahmen aufgeführt sind, um Mängel und Missstände im Sanierungsgebiet abzustellen.

Der Plan 3b des Rahmenplans aus dem Jahr 2005 stellt die Stadtraumqualitäten (Stadtstruktur) dar.

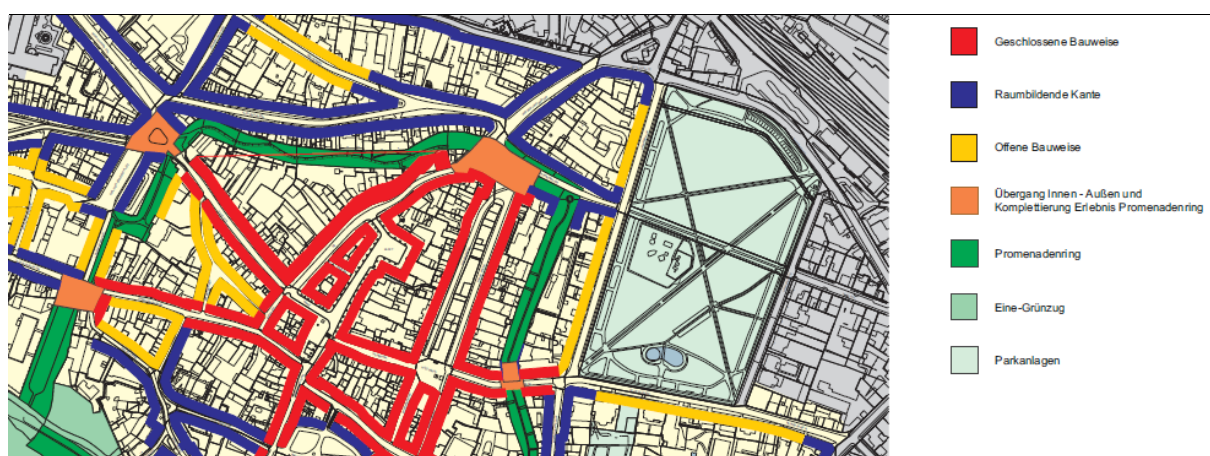


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Plan 3b Stadtstruktur des städtebaulichen Rahmenplans Aschersleben Innenstadt

Dieser Plan sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Burgplatz hin eine geschlossene Bauweise und zu den übrigen Seiten eine offene Bauweise vor.

Nach dem Maßnahmenplan des städtebaulichen Rahmenplans (Plan 5) ist für die Fläche für den Gemeinbedarf im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine großflächige Quartiersentwicklung vorgesehen. Nach dem Plan 6 „Umsetzungsprioritäten“ wird diese Fläche der 1. Und 2. Priorität zugeordnet.

Die Sanierungssatzung wird im Bebauungsplan nicht nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen, weil danach nur nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden sollen. Bei der Sanierungssatzung handelt es sich weder um ein Denkmal noch um eine Regelung zum Anschluss- und Benutzungszwang. Die Festsetzung der Sanierungssatzung wird nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften als dem Baugesetzbuch getroffen, sondern auf der Grundlage einer Vorschrift aus dem Baugesetzbuch selbst.

3.6 Erhaltungssatzung

Die Gemeinde kann gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 3 BauGB),
 2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 4 BauGB)
- der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

In den Fällen des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB bedarf gemäß § 172 Abs. 1 Satz 2 BauGB auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

In den Fällen des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB darf die Genehmigung gemäß § 172 Abs. 3 BauGB nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die Erhaltungssatzung „Innenstadt“ wurde am 18.03.1992 beschlossen. Das Sanierungsgebiet "Aschersleben-Innenstadt" und somit auch der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen vollständig innerhalb des Gebietes der Erhaltungssatzung „Innenstadt“. Deshalb bedarf die Errichtung des Neubaus des Amtsgerichtes auch der Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 2 BauGB.



Abbildung 6: Abgrenzung Erhaltungssatzung (grün) und Sanierungsgebiet (blau)

Die Erhaltungssatzung wird im Bebauungsplan nicht nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen, weil danach nur nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden sollen. Bei der Erhaltungssatzung handelt es sich weder um ein Denkmal noch um eine Regelung zum Anschluss- und Benutzungszwang. Die Festsetzung der Erhaltungssatzung wird nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften als dem Baugesetzbuch getroffen, sondern auf der Grundlage einer Vorschrift aus dem Baugesetzbuch selbst.

4. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplans

Grundsätzlich soll die Änderung des Bebauungsplans 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.

Mit der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans werden folgende Planziele angestrebt:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei der Umnutzung des Areals
- Steuerung der städtebaulichen Gestalt einer Wiederbebauung
- baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes

Vorrangiges Ziel der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung Neubau Amtsgericht Aschersleben.

Die Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die 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 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)
- die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden. (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

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

Für das Plangebiet sollen durch die Änderung des Bebauungsplans auch örtliche Bauvorschriften erlassen werden.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Städtebauliche Gestaltung

Für den Neubau Amtsgericht Aschersleben wurde ein europaweites Vergabeverfahren (VgV) mit Teilnahmewettbewerb durchgeführt, für den dieser Bebauungsplan Nr. 45 „An der Darre“ mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften die Grundlage bildete. Das Ergebnis des VgV mit Teilnahmewettbewerb beinhaltet neben dem Gebäudekonzept auch ein städtebauliches Konzept für das direkte Umfeld, das den Umgang mit der derzeit platzartigen Aufweitung des im Plangebiet gelegenen Teils des Burgplatzes und die Lage am (grünen) Promenadenring um die Altstadt Aschersleben berücksichtigt.

Gewünscht ist eine äußere Gestaltung des Neubaus, die sich einordnet und nicht aufdrängt. Die Verwirklichung des Bebauungsplans, insbesondere durch den Neubau Amtsgericht Aschersleben, soll die Festlegungen der Gestaltungsrichtlinie für das Sanierungsgebiet Aschersleben-Innenstadt vom Dezember 2006 berücksichtigen. Diese Festlegungen werden, durch die mit diesem Bebauungsplan und seiner Änderung erlassenen örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet sinnvoll weiterentwickelt.

Der Neubau des Amtsgerichts muss auch die „Bauliche Anforderungen unter Berücksichtigung der Bautechnischen Hinweise für den Neubau von Dienstgebäuden der Gerichte und Staatsanwaltschaften und der funktionalen Abläufe“ mit Stand vom November 2020 erfüllen.

Der Neubau weist eine differenzierte Gebäudestruktur auf und besteht aus vier eigenständigen Gebäudeteilen:

- „Saalbau“ – Adresse am Burgplatz
- „Archivbau“ – markanter Eckpunkt im Südosten
- „Bürobau“ – Verbindungsbau und Begrenzung des öffentlichen Raumes
- „Anschlussbau“ – Schließung des Blockrandes

Unter dem Gebäude ist eine Tiefgarage angeordnet.



Abbildung 7: Ansicht Neubau Amtsgericht vom Burgplatz

Der Saalbau enthält die Sitzungssäle, im Bürobau sind die Verwaltungseinheiten untergebracht. Der Archivbau dient der effizienten und oberirdischen Lagerung des Archivgutes. Notwendige technische Geräte werden direkt auf dem Dach des Archivbaus angeordnet. In dem Anschlussbau befindet sich der Sicherheitsbereich mit abgetrennter Fahrzeugschleuse über den Innenhof.

Der Saalbau begrenzt als Kopfbau die neue Raumkante des Burgplatzes. Der Saalbau wird markant freigestellt, dadurch entsteht am Übergang vom Burgplatz zur Straße „An der Darre“ ein kleiner öffentlicher Platz.

Zum Burgplatz sieht der Entwurf für den Neubau homogene Klinkerfassaden in Verwandtschaft zu den umgebenden Putzfassaden sowie Kranzgesimse, Fensterstürze und Arkadenpfeiler als zusätzliche Detaillierung vor. Die Technikzentrale wird sichtgeschützt auf dem Dach angeordnet.

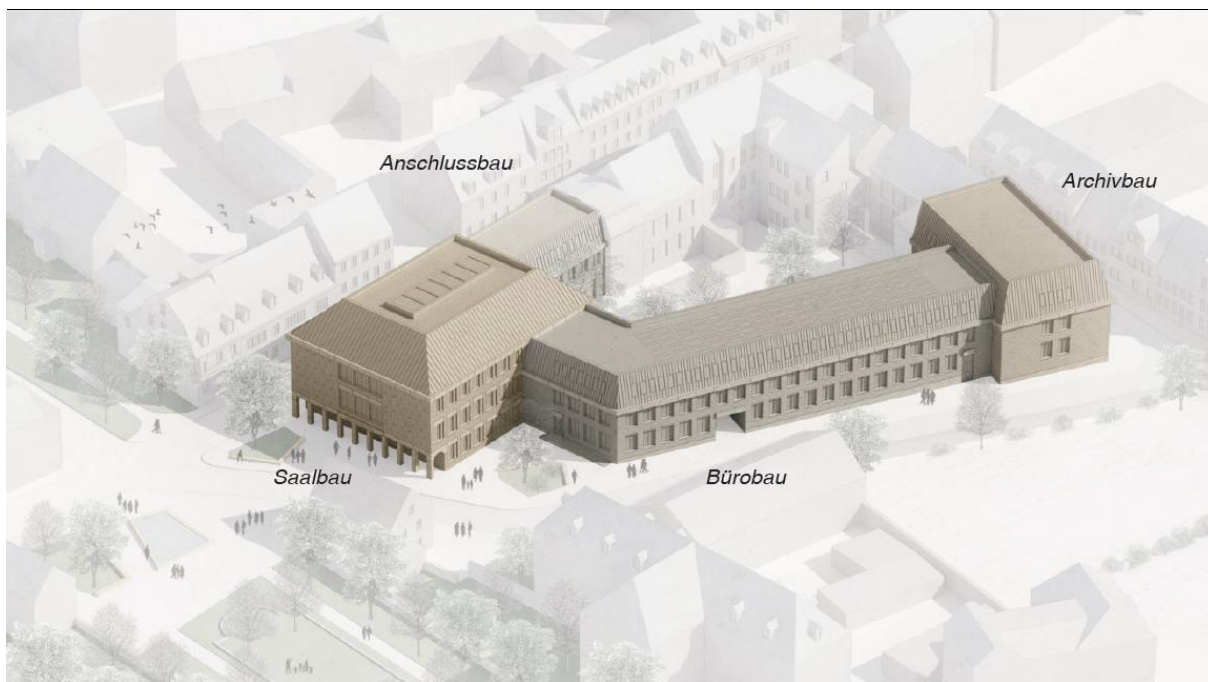


Abbildung 8: Schrägansicht Neubau Amtsgericht

Zu der Straße „An der Darre“ ermöglichen regelmäßige Fensterraster eine größtmögliche Nutzungsflexibilität. Die Schrägdächer liegen innerhalb der vorgegebenen Neigungswinkel des Bebauungsplanes.

Längs der Straße „Über den Steinen“ dient ein umlaufendes Kranzgesims als Zäsur zwischen Fassaden und Dächern. In der Dachfläche des Bürobaus werden Dachgauben angeordnet.

Das Bestandsgebäude Über den Steinen 22 (Flurstück 43 der Flur 62 soll ebenfalls durch das Amtsgericht genutzt werden. Hierfür soll das Bestandsgebäude nicht erweitert werden. Deshalb wird das Flurstück dieses Bestandsgebäudes durch die Änderung des Bebauungsplans nicht in dessen räumlichen Geltungsbereich einbezogen.



Abbildung 9: öffentlicher Platz am Übergang vom Burgplatz zur Straße „An der Darre“

Zu dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück ist aus Sicherheitsgründen die Errichtung eines Zauns mit einer Höhe von 6,0 m erforderlich. Der Zaun ist somit etwa 2,5 m höher als die längs der Grundstücksgrenze vorhandene private Grundstücksmauer. Der Zaun soll als Stabmattenzaun errichtet werden.

5.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen der Straße „Über den Steinen“, der Straße „An der Darre“ und der Oelstraße wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Flächen für den Gemeinbedarf ist stets eine Zweckbestimmung festzusetzen. Als Zweckbestimmung wird „Öffentliche Verwaltungen“ gewählt.

Verwaltung im planungsrechtlichen Sinn ist ein Sammelbegriff, der alle selbstständigen Anlagen und Einrichtungen umfasst, in denen oder von denen aus verwaltet wird. Typisch sind die Anlagen für Verwaltungsbehörden wie Rathäuser und kommunale Ämter. Der planungsrechtliche Begriff schließt in einem weiteren Sinne neben der Verwaltung auch Gerichte ein. Verwaltungszwecke können auch Anlagen ohne Gebäudecharakter erfordern, z.B. Einsatzwagen der Polizei. Beispiele für Gebäude und Anlagen für öffentliche Verwaltungen sind Verwaltungsgebäude von Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts, aber auch Gerichtsgebäude.

Die räumliche Abgrenzung der Fläche für den Gemeinbedarf zu den unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan an den Planungsstand für den Neubau des Amtsgerichts Aschersleben angepasst. Dies bedeutet, dass abschnittsweise die Fläche für den Gemeinbedarf gegenüber den Verkehrsflächen zurückgenommen wird und auch abschnittsweise in Richtung Verkehrsflächen ausgedehnt wird.

In der räumlichen Abgrenzung der Fläche für den Gemeinbedarf ist die größte Veränderung in dem Bereich des kleinen öffentlichen Platzes am Übergang vom Burgplatz zur Straße „An der Darre“, der durch die markante Freistellung des Saalbaus als Kopfbau entstehen wird. Auch in Richtung Oelstraße wird die Abgrenzung der Fläche für den Gemeinbedarf an die Planung des Neubaus des Amtsgerichts angepasst. In den übrigen Bereichen sind die Anpassungen der räumlichen Abgrenzung der Fläche für den Gemeinbedarf gegenüber den Verkehrsflächen deutlich geringer.

Nach der Errichtung Neubau Amtsgericht Aschersleben ist vorgesehen, dass die Flurstücksgrenzen zwischen dem Flurstück des Amtsgerichts und den angrenzenden Verkehrsflächen neu bestimmt werden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

In der Fläche für den Gemeinbedarf wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 87 Abs. 2 BauO LSA) und die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt.

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO festzusetzen

1. stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Somit ist mit der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt. Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan wird mit dessen Änderung das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht verändert.

In der Fläche für den Gemeinbedarf wird die **Grundflächenzahl** mit 1,0 festgesetzt. Für Flächen für den Gemeinbedarf enthält die Baunutzungsverordnung in § 17 BauNVO keine Orientierungswerte für die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung. Historisch ist wegen der Lage in der historischen Altstadt Aschersleben von einer vollständigen oder nahezu vollständigen Überbauung der Fläche für den Gemeinbedarf auszugehen. Mit einer Grundflächenzahl von 1,0 wird eine vollständige Überbauung zugelassen, dies ist städtebaulich beabsichtigt.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mitzurechnen sind.

Somit zählen auch Flächen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück durch eine Tiefgarage lediglich unterbaut wird, sowie oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten zur Grundfläche.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird mit II bis IV festgesetzt. Nach § 87 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m

über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse berücksichtigt die Geschossigkeit der vorhandenen Gebäude in der Nachbarschaft, die alle mindestens zwei Vollgeschosse aufweisen. Die Errichtung von nur eingeschossigen Gebäuden wird ausgeschlossen, weil diese sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würden. Die gewählte Spanne von zwei bis vier zulässigen Vollgeschossen lässt für den nachfolgenden Architektenwettbewerb hinreichend Gestaltungsmöglichkeiten.

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird als Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen (OK) bestimmt. Das gewählte Höchstmaß von 131,0 m ü. NHN gewährleistet, dass sich der Neubau des Amtsgerichtes Aschersleben auch seiner Höhe nach in die nähere Umgebung einfügt und diese nicht dominiert.

Als Grundlage für das gewählte Höchstmaß wurde die Firsthöhe des von der Polizei genutzten Gebäudes Burgplatz 3 auf der gegenüber liegenden Seite der Straße „An der Darre“ gewählt. Hierbei handelt es sich um das Gebäude in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes mit der höchsten Firsthöhe. Der First dieses Gebäudes wurde mit 132,0 m und 132,1 m ü. NHN gemessen. Städtebauliche Absicht ist es, dass der Neubau des Amtsgerichtes diese Höhe nicht erreicht, sondern ein noch wahrnehmbares Maß unter der Höhe dieses Referenzgebäudes bleibt. Das Gebäude der Burgschule Aschersleben (Sekundarschule) auf dem Grundstück Burgplatz 2 weist mit 138,9 m und 141,0 m ü. NHN einen noch etwas höheren First auf, ist aber auch etwas weiter vom Plangebiet entfernt. Wegen der größeren Entfernung zum Plangebiet soll nicht das Schulgebäude mit seiner Höhe maßgeblich sein für die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet.

Im Plangebiet darf das im Bebauungsplan festgesetzte Höchstmaß für die Oberkante (OK) baulicher Anlagen für Technikaufbauten auf einer untergeordneten Teilfläche des obersten Geschosses des Gebäudes überschritten werden (textliche Festsetzung 1).

Grundsätzlich soll eine Überschreitung des Höchstmaßes für die Höhe baulicher Anlagen möglich sein. Damit die Wirkung dieser Überschreitung auf das Ortsbild nicht zu deutlich werden kann, muss sich eine Überschreitung auf untergeordnete Teilflächen des obersten Geschosses beschränken. Die Formulierung des obersten Geschosses bedeutet, das nicht das oberste Vollgeschoss gemeint ist. Wenn das oberste Geschoss kein Vollgeschoss ist, ist dieses oberste Geschoss für die Unterordnung der Teilfläche der Überschreitung maßgeblich.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Festgesetzt wird, dass an die seitliche Grundstücksgrenze zum Flurstück 43 der Flur 62 der Gemarkung Aschersleben (Über den Steinen 22) gebaut werden muss und dass an die Grundstücksgrenze zum Flurstück 36 der Flur 62 der Gemarkung Aschersleben (Oelstraße) gebaut werden darf.

Städtebauliches Ziel ist es, mit einer Neubebauung im Plangebiet an der Straße „Über den Steinen“ im Sinne einer Stadtreparatur wieder einen geschlossenen Straßenraum zu erhalten. Deshalb wird festgesetzt, dass an die seitliche Grundstücksgrenze zum Flurstück 43 der Flur 62 der Gemarkung Aschersleben (Über den Steinen 22) gebaut werden muss. Dadurch muss an der Straße „Über den Steinen“ in geschlossener Bauweise gebaut werden.

In der Oelstraße darf, muss aber nicht, in geschlossener Bauweise gebaut werden.

Baugrenzen

Zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels einer Stadtreparatur an der Straße „Über den Steinen“ dient die Festsetzung einer Baulinie längs dieser Straße. Die Fassade des Neubaus im Plangebiet soll dazu annähernd denselben Abstand zur Straße aufweisen wie die dort früher vorhandene Bebauung. Dabei folgt die Baulinie längs der Straße „Über den Steinen“ nicht der vorderen Grenze des angrenzenden Flurstücks, die den früheren Fassadenverlauf längs der Straße markiert, sondern dem Fassadenverlauf der Planung des Neubaus des Amtsgerichts. Dieser wiederum folgt weitgehend dem äußeren Rand des südlichen Gehwegs in der Straße.

Zum Burgplatz, zur Straße „An der Darre“ und zur Oelstraße hin wird die Festsetzung einer Baugrenze städtebaulich für ausreichend gehalten. Der räumliche Verlauf der Baugrenzen berücksichtigt auch dort jeweils eine ausreichende Breite der straßenbegleitenden Gehwege.

5.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden.

Die Gemeinden können gemäß § 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauO LSA örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt, über von § 6 BauO LSA abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, soweit dies zur Gestaltung des Ortsbildes oder zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind.

Vor den Außenwänden von Gebäuden sind gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 BauO LSA Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 BauO LSA nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist gemäß § 6 Abs. 4 Satz 2 BauO LSA das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad wird gemäß § 6 Abs. 4 Satz 3 BauO LSA zu einem Drittel der Wandhöhe hinzugerechnet. Andernfalls wird gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauO LSA die Höhe des Daches voll hinzugerechnet. Die gemäß § 6 Abs. 4 Sätze 1 bis 4 BauO LSA gelten gemäß § 6 Abs. 4 Satz 5 BauO LSA für Dachaufbauten entsprechend. Das sich ergebende Maß ist H.

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO LSA 0,4 H, mindestens 3 m. Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauO LSA als Tiefe der Abstandsfläche 3 m. Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach § 85 BauO LSA Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den § 6 Abs. 5 Sätze 1 bis 3 BauO LSA liegen müssten, finden gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO LSA die § 6 Abs. 5 Sätze 1 bis 3 BauO LSA keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an.

Die Gebäudeklasse 1 umfasst nach § 2 Abs. 3 Nr. 1 BauO LSA:

- a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² Grundfläche und

b) freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude

Die Gebäudeklasse 2 umfasst nach § 2 Abs. 3 Nr. 2 BauO LSA: Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² Grundfläche. Der Neubau des Amtsgerichts wird eine Höhe von mehr als 7 m haben und es wird sich nicht um ein land- oder forstwirtschaftlich genutztes Gebäude handeln. Deshalb ist die Regelung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauO LSA im vorliegenden Fall nicht anwendbar.

Abstandsflächen müssen gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Da nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden können, können die Gemeinden auch ein anderes Maß als die Tiefe der Abstandsfläche nach § 6 Abs. 8 BauO LSA festsetzen. Dabei kann es sich jeweils sowohl um ein größeres als auch ein kleineres Maß handeln, da die Ermächtigung insoweit keine weitere Beschränkung enthält. Die Regelung in § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB enthält auch keine absolute untere Grenze für die Tiefe der Abstandsflächen. Die Gemeinde ist nach allgemeinen Grundsätzen auch berechtigt, nur eine Teilregelung zu treffen, die sich z.B. auf die Abstandsfläche zur Straße oder zu den seitlichen Grundstücksgrenzen beschränkt.

Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen können entweder als Festsetzung im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB erfolgen oder als örtliche Bauvorschrift nach § 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauO LSA. Die örtliche Bauvorschrift ist gegenwärtig nur zulässig, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt. Diese Einschränkung soll mit dem Gesetzentwurf der Landesregierung vom 03.06.2025 für den „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt und zur Änderung des Gesetzes zur Durchführung der Marktüberwachung von harmonisierten Bauprodukten in Sachsen-Anhalt“ (Landtags-Drucksache 8/5568) gestrichen werden. Damit soll eine Angleichung an den Text der Musterbauordnung erfolgen.

Der geplante Neubau Amtsgericht Aschersleben hält nicht an allen Seiten die Tiefe der Abstandsflächen ein. Dies betrifft nur Gebäudeseiten zu angrenzenden Verkehrsflächen. Zu den angrenzenden bereits bebauten Grundstücken wird die Tiefe der Abstandsflächen durch den Neubau des Amtsgerichts eingehalten.

Eine Abstandsfläche ist § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO LSA nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien liegen auf den geplanten Flurstücksgrenzen. Die Flurstücksgrenzen zwischen dem Flurstück des Amtsgerichts und den angrenzenden Verkehrsflächen sollen allerdings erst nach der Errichtung des Neubaus des Amtsgerichts neu bestimmt werden.

Die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien allein führen deshalb noch nicht dazu, dass für den Neubau Amtsgericht Aschersleben Abstandsflächen nicht erforderlich sind.

Da es Ziel der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans ist, Baurecht für die Errichtung des Neubaus des Amtsgerichtes Aschersleben zu schaffen, sollen in der Änderung des Bebauungsplans abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden. Dies soll als Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB erfolgen, da der Gesetzentwurf der Landesregierung vom 03.06.2025, der die Streichung besonderer Anforderungen an örtliche Bauvorschriften vorsieht, noch nicht vom Landtag beschlossen ist.

Die bauordnungsrechtlichen Regelungen über die Tiefe der Abstandsflächen dienen insbesondere der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, z.B. zur Gewährleistung der

ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung von Aufenthaltsräumen in Gebäuden. Zu beachten ist, dass das in den landesrechtlichen Regelungen bestimmte Maß der Abstandsflächentiefe i. d. R. einen für eine Nutzung von Aufenthaltsräumen erforderlichen Mindeststandard darstellt.

Die Tiefe der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen dient dagegen nicht städtebaulichen Zwecken. Schon aus kompetenzrechtlichen Gründen ist es nicht Aufgabe des Bauordnungsrechts, bauplanungsrechtliche Ziele zu verfolgen.

Die in der Änderung des Bebauungsplan festgesetzten abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen dienen der Gestaltung des Ortsbildes und zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplans, sie sind für diese Zwecke auch erforderlich. Da die abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen nicht zu angrenzenden bereits bebauten Grundstücken festgesetzt werden, ist eine ausreichende Belichtung der Gebäude auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken gewährleistet. Die festgesetzten abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen ermöglichen eine geschlossene Bauweise, wie sie in angrenzenden Straßenzügen bereits vorhanden ist, ohne dass dort der Brandschutz beeinträchtigt wäre. Deshalb sind Beeinträchtigungen des Brandschutzes durch die abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen nicht zu erwarten.

Abstandsflächen dürfen gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Das bedeutet, dass in der Oelstraße die Abstandsflächen zwar auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Oelstraße liegen dürfen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Die Flurstücksgrenzen zwischen dem Flurstück des Amtsgerichts und der angrenzenden Verkehrsfläche der Oelstraße soll zwar an den Neubau des Amtsgerichts angepasst werden, jedoch erst nach der Errichtung des Neubaus des Amtsgerichts. Zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Baugenehmigung für den Neubau dürfen die Abstandsflächen somit nur bis zu der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche der Oelstraße in ihrer gegenwärtigen Breite liegen.

Die Tiefe der Abstandsflächen von Gebäuden beträgt in der Fläche für den Gemeinbedarf zur Oelstraße, zur Straße „An der Darre“, zum Burgplatz, zur Straße „Über den Steinen“ und zum Flurstück 36 der Flur 62 der Gemarkung Aschersleben abweichend vom Bauordnungsrecht 0,1 H, mindestens 2,0 m (textliche Festsetzung 3).

Mit dieser textlichen Festsetzung wird längs der Oelstraße die Errichtung des geplanten Neubaus des Amtsgerichts ermöglicht. Vorsorglich wird die textliche Festsetzung auch auf die Seiten der Fläche für den Gemeinbedarf zu den übrigen angrenzenden Verkehrsflächen hin ausgedehnt.

Abstandsflächen dürfen sich gemäß § 6 Abs. 2 Satz 3 BauO LSA ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden; Abstandsflächen dürfen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden. Eigentumsrechtlich ist gesichert, dass auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 36 der Flur 62 auch künftig kein Gebäude errichtet werden wird. Für das Flurstück ist die Stadt Aschersleben Verfügungsberechtigt. Deshalb können sich Abstandsflächen des Neubaus des Amtsgerichts auch auf diesem Flurstück erstrecken, jedoch nicht über dieses Flurstück hinaus.

Da der geplante Neubau des Amtsgerichts zu dem nördlich angrenzenden Flurstück 36 der Flur 62 nicht genau auf der vorhandenen Flurstücksgrenze errichtet werden soll, erstreckt sich die textliche Festsetzung auch auf die Grenze zu diesem Flurstück. Deshalb dient diese textliche Festsetzung auch der Einhaltung von der Tiefe von Abstandsflächen zum nördlich angrenzenden Flurstück 36 der Flur 62.

Vor den Außenwänden von Gebäuden sind gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 BauO LSA Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. § 6 Abs. 1 Satz 1 BauO LSA gilt gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 BauO LSA entsprechend für Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen.

Da die Abstandsflächen der ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung von Aufenthaltsräumen in Gebäuden dienen, kommt es bei Anlagen, von denen im Sinne des § 6 Abs. 1 Satz 2 BauO LSA Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, darauf an, ob sie eine verschattende Wirkung ähnlich wie von Gebäuden haben. Eine verschattende Wirkung ähnlich wie von Gebäuden haben etwa Aufschüttungen.

Zu dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück ist aus Sicherheitsgründen die Errichtung eines Zauns mit einer Höhe von 6,0 m erforderlich, der als Stabmattenzaun errichtet werden soll. Anders als eine Mauer führt ein Stabmattenzaun nicht zu einer Verschattung. Deshalb gehen von einem Stabmattenzaun keine Wirkungen wie von Gebäuden im Sinne des § 6 Abs. 1 Satz 2 BauO LSA aus. Deshalb sind von einem Stabmattenzaun keine Abstandsflächen freizuhalten.

5.6 Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

Im Zusammenhang mit dem Neubau des Amtsgerichts Aschersleben ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Dies schließt die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen nicht aus.

Garagengeschosse sind nach § 12 Abs. 4 Satz 1 BauNVO Geschosse, in denen sich nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen befinden. Somit handelt es sich bei Geschossen der Tiefgarage um Garagengeschosse, wenn in dem jeweiligen Geschoss nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen angeordnet werden.

Garagengeschosse sind gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht. Eine entsprechende Festsetzung enthält der Bebauungsplan nicht, da sie für nicht erforderlich gehalten wird.

Nach § 87 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Es wird davon ausgegangen, dass kein Geschoss der Tiefgarage mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Deshalb wird es sich bei Geschossen der Tiefgarage nicht um Vollgeschosse handeln. Somit sind Geschosse der Tiefgarage nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen. Deshalb bedarf es in diesem Bebauungsplan keiner Festsetzung, dass Garagengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind.

5.7 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird stadteinwärts über die Straßen „Zollberg“, „Hinter dem Zoll“ und „Vor dem Steintor“ an die Bundesstraße 180 und damit an das überörtliche Straßennetz angebunden. In die Gegenrichtung erfolgt die Anbindung über Luisenpromenade, Carl-von-Ossietzky-Platz und Lange Reihe.

Die Straße „Über den Steinen“ und die Oelstraße sind als Einbahnstraßen beschildert. Dabei ist die Einbahnstraße „Über den Steinen“ in Richtung Westen beschildert und die Oelstraße in Richtung Norden.

Die im Plangebiet gelegenen Straßenabschnitte werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die räumliche Abgrenzung der Straßenverkehrsflächen zu der Fläche für den Gemeinbedarf wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan an den Planungsstand für den Neubau des Amtsgerichts Aschersleben angepasst. Dies bedeutet, dass abschnittsweise die Fläche für den Gemeinbedarf gegenüber den Verkehrsflächen zurückgenommen wird und auch abschnittsweise in Richtung Verkehrsflächen ausgedehnt wird.

In der räumlichen Abgrenzung der Fläche für den Gemeinbedarf ist die größte Veränderung in dem Bereich des kleinen öffentlichen Platzes am Übergang vom Burgplatz zur Straße „An der Darre“, der durch die markante Freistellung des Saalbaus als Kopfbau entstehen wird. Auch in Richtung Oelstraße wird die Abgrenzung der Fläche für den Gemeinbedarf an die Planung des Neubaus des Amtsgerichts angepasst. In den übrigen Bereichen sind die Anpassungen der räumlichen Abgrenzung der Fläche für den Gemeinbedarf gegenüber den Verkehrsflächen deutlich geringer.

Nach der Errichtung des Neubaus des Amtsgerichts ist vorgesehen, dass die Flurstücksgrenzen zwischen den Straßenverkehrsflächen und dem Flurstück des Amtsgerichts neu bestimmt werden.

Zum Burgplatz hin wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung über mögliche Standorte von Zufahrten zu dem Neubau des Amtsgerichts. Eine Zufahrt vom Burgplatz wird wegen der dortigen platzartigen Situation städtebaulich nicht gewünscht. Die westliche Seite des im Plangebiet gelegenen Teils des Burgplatzes soll durch den Neubau des Amtsgerichtes eine geschlossene Raumkante erhalten, die nicht durch eine Zufahrt unterbrochen wird.

Ruhender Verkehr

Im Zusammenhang mit dem Neubau des Amtsgerichtes ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Die Errichtung einer Tiefgarage schließt die Anlage oberirdischer Stellplätze nicht aus. In unmittelbarer Nachbarschaft an dem gegenüberliegenden Areal (Ecke „Vor dem Steintor“ – „Luisenpromenade“) ist die Realisierung eines Parkhauses geplant, das ca. 130 Stellplätze fassen soll.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Bahnhof Aschersleben ist vom Plangebiet etwa 800 m entfernt. Näher befinden sich die Bushaltestellen „Aschersleben, Vor dem Steintor“, „Aschersleben, Vor dem Hohen Tor“, „Aschersleben, Magdeburger Straße“, „Aschersleben, Breite Straße“ und „Aschersleben, Tie“, die von mehreren Buslinien im Regionalverkehr bedient werden. Gesonderte Anlagen für den ÖPNV sind im Plangebiet nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

Radverkehr

In den im Plangebiet gelegenen Straßenabschnitten ist eine Anlage von Radwegen nicht vorgesehen. Wegen der relativ geringen zulässigen Höchstgeschwindigkeit in den Planstraßen wird dies für nicht erforderlich gehalten. Der Radverkehr wird mit auf den Fahrbahnen geführt.

In der in Richtung Westen beschilderten Einbahnstraße „Über den Steinen“ soll künftig der Radverkehr in Gegenrichtung zugelassen werden. Dies gilt in der westlichen Verlängerung der Straße „Über den Steinen“ entsprechend für die Straße „Vor dem Steintor“. Allerdings ist die Einbahnstraße „Vor dem Steintor“ in Richtung Osten beschildert. Im Rahmen des Architektenwettbewerbs sollte deshalb bei der Gestaltung des Burgplatzes darauf geachtet werden, dass dort für den Radverkehr im Zuge dieser beiden Straßen in beide Fahrtrichtungen eine den Belangen des Radverkehrs angemessene Verkehrsführung vorgesehen wird. Dies dient der Verbindung des Radverkehrs aus dem Einetal und der Straße „Vogelgesang“ in die Altstadt Aschersleben. Die Radroute aus dem Einetal in die Altstadt ist auch Bestandteil der im Jahr 2017 erstellten „Machbarkeitsstudie touristische Radtour im Nordostharz“.

5.8 Versorgungsanlagen sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung

Versorgungsanlagen

Zur Versorgung des Plangebiets ist eine Verlegung zusätzlicher Leitungen erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig (textliche Festsetzung 4). Damit wird die Errichtung oberirdischer Leitungen verhindert.

Elektrizität

Betreiber des Verteilnetzes für Strom im Gebiet der Stadt Aschersleben ist die Ascanetz GmbH. In den Straßen des Plangebietes sind Stromkabel einschließlich Straßenbeleuchtung vorhanden.

Fernwärme

Betreiber des Fernwärmenetzes Aschersleben ist die Ascanetz GmbH. In den Straßen des Plangebietes sind Fernwärmeleitungen vorhanden. Am Straßenknoten der Oelstraße mit den Straßen „An der Darre“ und „Zippelmarkt“ reicht der Schutzstreifen der Fernwärmeleitung in die Fläche für den Gemeinbedarf, deshalb wurde im bisherigen Bebauungsplan dort ein Leitungsrecht festgesetzt. Vor der Errichtung Neubau Amtsgericht Aschersleben soll diese Fernwärmeleitung abschnittsweise umverlegt werden, so dass auf die weitere Festsetzung des Leitungsrechts verzichtet wird.

Gas

Die Stadt Aschersleben wird durch die Ascanetz GmbH mit Gas versorgt. In den Straßen „Über den Steinen“, „An der Darre“ und am „Burgplatz“ sind Gasleitungen vorhanden. Im Bereich des Burgplatzes ragt der Schutzstreifen der Gasleitung in die Fläche für den Gemeinbedarf, deshalb wurde im bisherigen Bebauungsplan dort ein Leitungsrecht festgesetzt. Vor der Errichtung Neubau Amtsgericht Aschersleben soll diese Gasleitung abschnittsweise umverlegt werden, so dass auf die weitere Festsetzung des Leitungsrechts verzichtet wird.

Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Ascanetz GmbH. In den Straßen des Plangebietes sind Trinkwasserleitungen vorhanden. Hydranten befinden sich an der Einmündung der Oelstraße in die Straße „Über den Steinen“ (Hydrant 239, Kapazität 74 m³/h), am Straßenknoten der Oelstraße mit den Straßen „An der Darre“ und „Zippelmarkt“ (Hydrant 240, Kapazität 52 m³/h), in der Straße „An der Darre“ östlich vom Gebäude Burgplatz 4 (vor der Polizei, Hydrant 241, Kapazität 76 m³/h) sowie am Burgplatz im Einmündungsbereich der Straße „An der Darre“ in den Straßenzug aus den Straßen „Über den

Steinen“ und „Vor dem Steintor“ (Hydrant 242, Kapazität 64 m³/h und Hydrant 244, Kapazität 64 m³/h).

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 Einheitsgemeinden und Verbandsgemeinden.

Die Bemessungsgrundlage für den Grundsatz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblatts).

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.

Für Flächen für den Gemeinbedarf enthält die Tabelle des Arbeitsblatts keine Angaben. Hilfsweise wird der Löschwasserbedarf für Kerngebiete mit mehr als einem Vollgeschoss herangezogen, für diese beträgt der Grundbedarf an Löschwasser bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/h, die über 2 Stunden bereitzustellen sind.

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.

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. Im Plangebiet wird nur die Errichtung von Gebäuden mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen erwartet.

Harte Bedachungen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA Bedachungen, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sind. Gebäude mit weichen Bedachungen sind im Gebiet des Bebauungsplans nicht vorhanden und auch künftig nicht zu erwarten.

Deshalb wird von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen.

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 gesamte festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf in einem Umkreis von 300 m um den nächstgelegenen Hydranten liegt, auch wenn die Vorhaltung von Löschwasser satzungsgemäß nicht die Aufgabe der Ascanetz GmbH ist.

Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 "Hinweisschilder für die Feuerwehr" (Ausgabe Juli 1997) zu kennzeichnen.

Telekommunikation

In den Straßen des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Am Burgplatz reicht eine Trasse der Telekommunikationslinien mit ihrem Schutzstreifen in die Fläche für den Gemeinbedarf hinein. Deshalb wurde im bisherigen Bebauungsplan dort ein Leitungsrecht festgesetzt. Vor der Errichtung des Neubaus des Amtsgerichts sollen diese Telekommunikationslinien abschnittsweise umverlegt werden, so dass auf die weitere Festsetzung des Leitungsrechts verzichtet wird.

Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers im Plangebiet und dessen näherer Umgebung obliegt dem Eigenbetrieb Abwasserentsorgung der Stadt Aschersleben. Das in der Stadt Aschersleben anfallende Abwasser wird sowohl im Misch- wie im Trennsystem entwässert. Die Oelstraße und die Straße „An der Darre“ werden seit dem Jahr 1998 im Trennsystem entwässert. Die Straße „Über den Steinen“ wird im Mischsystem entwässert und verfügt zusätzlich über einen im Jahr 2011 errichteten Regenwasserkanal nur für das auf der Straße anfallende Niederschlagswasser.

Die Schmutzwasserentsorgung und die Regenwasserentsorgung erfolgen über das öffentliche Netz. Das Schmutzwasser wird zu der im Osten der Stadt an der Schierstedter Straße gelegenen Kläranlage geleitet.

Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung für das Plangebiet erfolgt durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises.

5.9 Maßnahmen gegen Hochwasserschäden

Ein Teil des Plangebietes liegt im Hochwasserrisikogebiet. Dabei handelt es sich um ein Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 78b WHG.

In dem im Plangebiet gelegenen Teil des Hochwasserrisikogebietes sind bei einem Hochwasserereignis, das rechnerisch einmal in 200 Jahren zu erwarten ist, Wassertiefen von unter 0,5 m zu erwarten.

Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt gemäß § 78b Abs. 1 WHG, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen für nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Innerhalb des Hochwasserrisikogebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB bei der Errichtung baulicher Anlagen die Anforderungen des Leitfadens „Baukonstruktive Überflutungsvorsorge“ der VdS Schadenverhütung GmbH zu beachten (textliche Festsetzung 5).¹ Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um einen Leitfaden mit Hinweisen für die Wahl geeigneter Bauarten und deren bauliche Umsetzung.

Dieser Leitfaden zur Schadenverhütung greift auf ein ganzheitliches Schutzkonzept zurück, das sich in der Praxis bewährt hat. Zudem sind die umfangreichen Ergebnisse aktueller

¹ Dieses Regelwerk kann im Stadtplanungsamt der Stadt Aschersleben, Markt 1, 06449 Aschersleben eingesehen werden und bei der VdS Schadenverhütung GmbH, Amsterdamer Straße 174, 50735 Köln bezogen werden.

Forschung zu baukonstruktiver Überflutungsvorsorge, u. a. Kriterien zur Beurteilung und Optimierung baulicher Widerstandsfähigkeit gegen Überflutung, für die Anwendung in der Praxis aufbereitet. Die schematischen Darstellungen zur Einordnung typischer Bauarten für Konstruktionen von Außenwand und Decken-/Fußboden runden mit Beispielen der Nutzen- und Kostenanalyse die Empfehlungen ab. Damit sollen das überflutungsangepasste Planen und Bauen konkretisiert werden.

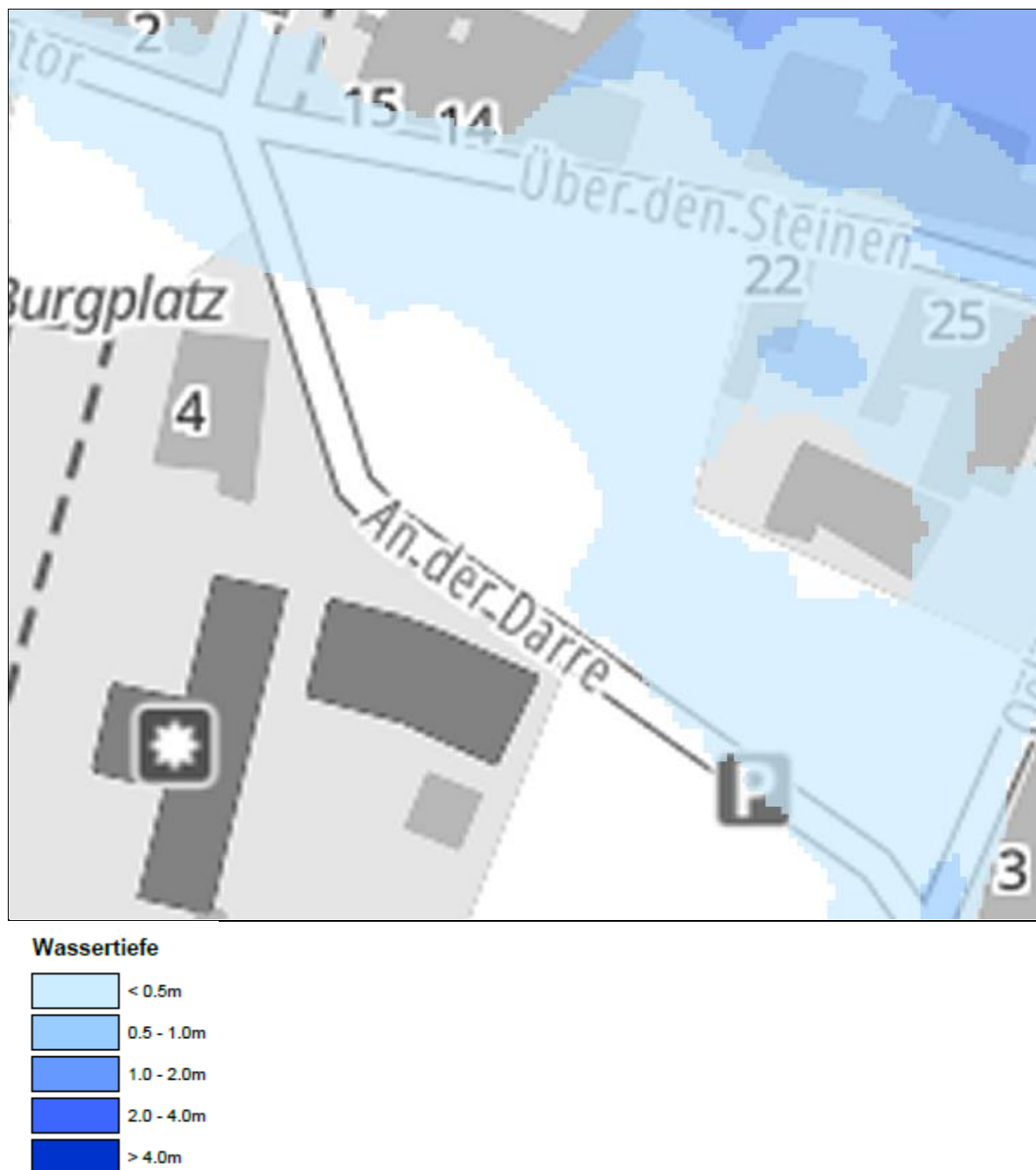


Abbildung 10: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte HQ200²

Eine Überflutung von Gebäuden durch Flusshochwasser, Starkregen, hohen Grundwasserspiegel und/oder Rückstau der angeschlossenen Kanalisation kann erfahrungsgemäß erhebliche Schäden am und im Gebäude verursachen.

² <https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>

Überflutungsschäden können wirksam begrenzt und minimiert werden, u. a. mit Hilfe von baukonstruktiven Maßnahmen. Diese Maßnahmen sollen je nach technischen und finanziellen Möglichkeiten im Rahmen eines ganzheitlichen Schutzkonzeptes geplant, realisiert und, sofern erforderlich, instandgehalten werden, um Überflutungsschäden gemäß der gesetzlichen Anforderung und im Sinne eines umfassenden Risikomanagements wirksam zu vermeiden bzw. zu begrenzen.

Der Leitfaden behandelt insbesondere Gefahren und Risiken der Überflutung von Gebäuden und deren Inhalt und stellt baukonstruktive Schutzmaßnahmen als Empfehlung und Anregung für die Praxis anhand von konkreten Beispielen vor.

Die Beachtung des Schutzes von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden kann beim Neubau einer Tiefgarage durch verschiedene bauliche Möglichkeiten beachtet werden.

Eine Möglichkeit sind zum Schutz einer Tiefgarage vor Hochwasser sind Dammbalken-Systeme aus Aluminium. Durch eine feste Installation von Führungsschienen an einer Wand werden die Dammbalken in die Führungsschienen eingeführt und fest verschraubt. Anschließend ist das System direkt für den Einsatz bereit.

Eine andere Möglichkeit des Hochwasserschutzes bei Tiefgaragen können Wabenplatten aus Aluminium sein, die innen wie Bienenwaben aufgebaut sind. Dadurch wird die Wabenplatte sehr leicht und widerstandsfähig. Es wird ein Stahlrahmen am Mauerwerk befestigt, an dem sich die Platte mit Magneten festzieht. Durch die Magnete und den Dichtungsring wird die Wasserdichtigkeit gewährleistet. Die Platte zieht sich so fest an den Stahlrahmen, dass man zum Lösen der Platte einen speziellen Hebel benötigt, um das System beim Nichtgebrauch abbauen zu können.

5.10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Am Straßenknoten der „Oelstraße“ mit den Straßen „An der Darre“ und „Zippelmarkt“ reicht der Schutzstreifen der Fernwärmeleitung in die Fläche für den Gemeinbedarf, deshalb wurde im bisherigen Bebauungsplan dort ein Leitungsrecht festgesetzt.

Im Bereich des Burgplatzes ragt der Schutzstreifen der Gasleitung in die Fläche für den Gemeinbedarf, deshalb wurde im bisherigen Bebauungsplan dort ein Leitungsrecht festgesetzt.

Am Burgplatz reicht eine Trasse der Telekommunikationslinien mit ihrem Schutzstreifen in die Fläche für den Gemeinbedarf hinein. Deshalb wurde im bisherigen Bebauungsplan dort ein Leitungsrecht festgesetzt.

Vor der Errichtung Neubau Amtsgericht Aschersleben sollen die Fernwärmeleitung, die Gasleitung und die Telekommunikationslinien abschnittsweise umverlegt werden, so dass auf die weitere Festsetzung der Leitungsrechte verzichtet wird.

5.11 Erhaltung von Bäumen

Am Burgplatz befindet sich zwischen der Fahrbahn der Straße „An der Darre“ und der Fläche für den Gemeinbedarf eine Platane, die den Straßenraum des Burgplatzes prägt. Dieser Baum soll auch aus städtebaulichen Gründen erhalten werden und wird im bisherigen Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegt. Da sich der Standort dieses Baums außerhalb des

räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans befindet, ist die Erhaltung dieses Baums nicht Gegenstand einer Festsetzung der Änderung des Bebauungsplans.

6. Örtliche Bauvorschrift

Örtliche Bauvorschriften können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 3 Satz 1 BauO LSA auch durch Bebauungsplan erlassen werden.

Die Gemeinden können gemäß § 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauO LSA örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt, über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Darüber hinaus können Gemeinden gemäß § 85 Abs. 1 Satz 2 BauO LSA örtliche Bauvorschriften erlassen, die den besonderen Charakter oder die Gestaltung des Ortsbilds und der Baukultur regeln (Gestaltungssatzung).

Aus den Festlegungen der Gestaltungsrichtlinie für das Sanierungsgebiet „Aschersleben-Innenstadt“ vom Dezember 2006 wurde für das Plangebiet eine örtliche Bauvorschrift sinnvoll weiterentwickelt. Diese örtliche Bauvorschrift soll ein hohes Maß an Gestaltqualität des Neubaus des Amtsgerichts gewährleisten.

6.1 Dachform

Die von den angrenzenden Straßenräumen „An der Darre“, Oelstraße und „Über den Steinen“ aus sichtbaren Dachflächen sind mit einer Dachneigung zwischen 45° und 75° auszuführen. (örtliche Bauvorschrift 6).

Besteigt man einen der zahlreichen Türme der Stadt, erblickt man die mittelalterlich anmutende Dachlandschaft aus verschachtelten Dachflächen in verschiedensten Rottönen, unterbrochen von den hohen Schieferdächern der Kirchen und wichtigsten öffentlichen Gebäude. Aber auch vom Straßenraum aus prägen die dominanten Dächer ganz wesentlich das Erscheinungsbild der Häuser.

Ursache dieser starken Präsenz der Dachflächen sind die hohen Dachstühle der historischen Gebäude. Sowohl die Stadthöfe der Kaufleute und Ackerbürger als auch die Kleinwohnhäuser der Handwerker benötigten zu Lagerzwecken große Dachböden. So entwickelten sich Dachneigungen von 45 Grad und steiler.

Auch bei der stadtbildprägenden Heckner-Architektur findet sich eine starke Betonung der Dachflächen. Diese wird oft durch die Ausbildung von Walmdächern in Verbindung mit prägnanten Dachgauben erreicht. Neubauten unserer Zeit setzten diese ortstypische Tradition fort.

Die Vorgabe der Dachneigung zwischen 45° und 75° für die Dachflächen, die von den angrenzenden Straßenräumen aus sichtbar sind, gewährleistet, dass sich der Anblick des Neubaus des Amtsgerichts im Hinblick auf dessen Dachneigung in das Ortsbild einfügt. Die Beschränkung der vorgegebenen Dachneigung auf von den angrenzenden Straßenräumen aus sichtbare Dachflächen ermöglicht Spielräume für die Dachgestaltung. Die Nennung der Straßennamen stellt klar, welche angrenzenden Straßenräume gemeint sind.

6.2 Dachgestaltung

Zu den angrenzenden Straßen ist gegenüber den Fassaden ein Dachüberstand von mindestens 40 cm und höchstens 50 cm vorzusehen (örtliche Bauvorschrift 7). Dachüberstand ist der Teil des Daches, der über die Außenwand eines Gebäudes an Traufe oder Ortgang hinausragt.

Der Dachüberstand wird oft als Nebensache angesehen und damit gestalterisch vernachlässigt. Dabei stellt der Dachüberstand – vom Betrachter von unten hergesehen – einen wesentlichen Teil der Fassade dar, den Abschluss nach oben. Die örtliche Bauvorschrift vermeidet, dass die Fassade keinen oder nur einen geringen Dachüberstand als oberen Abschluss der Fassade erhält. Sehr große Dachüberstände sind in der Altstadt Ascherslebens nicht ortstypisch und sollen deshalb ebenfalls vermieden werden. Sehr weite Dachüberstände verändern das Erscheinungsbild der Straßenräume.

6.3 Fassadengestaltung

Die Fassaden von Gebäuden längs von Straßen und Plätzen sind jeweils an mehreren Stellen vertikal zu gliedern (örtliche Bauvorschrift 8.1).

Das Plangebiet besteht an der Straße „Über den Steinen“ aus sechs Flurstücken und an der Straße „An der Darre“ aus neun Flurstücken. An dieser Flurstückssituation ist noch heute ablesbar, wie viele Gebäude früher mit ihren unterschiedlichen Fassaden im Plangebiet gestanden haben.

In einer Vermessung aus dem Jahr 1972 ist die früher im Plangebiet vorhandene Bebauung erkennbar. Deutlich zu erkennen sind die früheren Gebäude „Über den Steinen“ Hausnummern 16 bis 21, „An der Darre“ Hausnummern 1 bis 8 und Burgplatz 5. Eine Stadtreparatur, wie sie mit dem Neubau des Amtsgerichts auch beabsichtigt ist, ist deshalb nur mit einer mehrfachen vertikalen Gliederung der Fassaden möglich. Die Ausgestaltung dieser vertikalen Gliederung bleibt dem Ergebnis des nachfolgenden Architektenwettbewerbs überlassen. Die Formulierung der örtlichen Bauvorschrift lässt hierfür ausreichend Spielraum.

In den Fassaden von Gebäuden längs von Straßen und Plätzen sind nur Fenster mit stehenden Formaten zulässig (örtliche Bauvorschrift 8.2).

Fenster in Fassaden längs der Straßen „An der Darre“, „Oelstraße“ und „Über den Steinen“ sowie dem Burgplatz sind somit in einem Format höher als breit auszuführen. In der Altstadt Aschersleben sind aus den verschiedenen Epochen unterschiedliche Gestaltungen von Fenstern zu finden. Es handelt sich jedoch – mit Ausnahme von Schaufenstern – stets um Fenster mit stehendem Format. Schaufenster sind jedoch für ein Amtsgericht untypisch. Deshalb sollen auch für den Neubau des Amtsgerichts nur Fenster mit stehendem Format zugelassen werden.



Abbildung 11: Ausschnitt aus der Vermessung aus dem Jahr 1972

6.4 Materialien

Für die Außenhaut der Fassaden von Hauptgebäuden sind als Materialien Außenputz, Vormauerziegel, Klinker sowie Fassadenplatten aus Naturstein zulässig. Fassadenplatten aus Naturstein dürfen für die Außenhaut der Fassaden nur gebürstet oder gebrochen, jedoch nicht geschliffen oder poliert, verwendet werden. (örtliche Bauvorschrift 9.1)

Für die Fenster und Türen in den Fassaden von Gebäuden sind als Materialien Holz und Metall zulässig. Insbesondere Fenster und Türen aus Kunststoff sind unzulässig. (örtliche Bauvorschrift 9.2)

Für Außenfensterbänke und Abdeckungen an Fassaden von Hauptgebäuden sind als Materialien Titanzinkblech, Kupfer und nicht polierter Naturstein zulässig. Insbesondere Außenfensterbänke und Abdeckungen an Fassaden aus Aluminiumblechen, aus eloxierten Blechen und aus Kunststoff sind unzulässig. Für Abdeckungen außerhalb von Fassaden von Hauptgebäuden sind als Materialien nur Titanzinkblech und Kupfer zulässig. (örtliche Bauvorschrift 9.3)

Mit der örtlichen Bauvorschrift 9.1 bis 9.3 werden in der Altstadt Aschersleben untypische Materialien ausgeschlossen. Ausgeschlossen werden insbesondere solche Materialien, deren Erscheinungsbild ein anderes Material vortäuscht. Dies gilt auch für spiegelnde oder glänzende Formen der Bearbeitung von Materialien.

Für die Dacheindeckung von geeigneten Dachflächen von Hauptgebäuden sind nur nicht glänzende Dachziegel aus Ton in den Farbtönen 2001 (Rotorange), 3002 (Karminrot), 3009 (Oxidrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7024 (Graphitgrau), 8004 (Kupferbraun) und 8012 (Rotbraun) sowie deren jeweilige Mischöne der

Farbsammlung RAL Classic³, Dachschiefer oder Stehfalzdeckungen aus Zinkblech oder Kupferblech zulässig. Insbesondere Dachsteine aus Beton, glasierte Dachziegel, edelengobierte Dachziegel, eloxierte Stehfalzdeckungen, andere Metalle als Zink und Kupfer sowie Kunststoffe sind an Gebäuden als Materialien für die Dacheindeckung der von den angrenzenden Straßenräumen aus sichtbaren Dachflächen von Gebäuden unzulässig. (örtliche Bauvorschrift 9.4)

In der Altstadt Aschersleben sind Tondachziegel das typische Material für die Dacheindeckung. Daneben gibt es gerade auch auf öffentlichen Gebäuden schiefergedeckte Dächer. Deshalb werden als Material für die Dacheindeckung Tondachziegel, Dachschiefer oder Stehfalzdeckungen aus Zinkblech oder Kupferblech zugelassen. Als Tondachziegel verwendet werden dürfen nur Dachziegel in naturroten und bestimmten grauen Farbtönen. Das Erscheinungsbild der Dächer in der Altstadt, das sich von den zahlreichen Türmen der Stadt bietet, soll nicht durch vor Ort untypische Farbtöne beeinträchtigt werden. Die in der Altstadt überlieferte Dachlandschaft soll erhalten werden. Altstadtuntypische glänzende Materialien für die Dacheindeckung wie glasierte Dachziegel oder edelengobierte Dachziegel werden ausgeschlossen.

Die zulässigen Farbtöne der Dacheindeckung werden konkret bestimmt. So hat das Verwaltungsgericht Hannover in seinem Urteil vom 29. Oktober 2013 (Az. 4 A 3611/12) entschieden, dass „hellgrau“ als Farbvorgabe in einer örtlichen Bauvorschrift zu unbestimmt ist.

Die Farbsammlungen der RAL gGmbH bestimmen Farbtöne konkret. Bei dem Farbsystem RAL Classic handelt es sich um eine historisch gewachsene Sammlung, die schwerpunktmäßig aus den Anforderungen der Industrie entstanden ist. RAL Classic-Farben⁴ haben vierstellige Farbnummern, wobei die 2 als erste Ziffer systematisch für orange und die 3 für rote Farbtöne steht. Alle RAL Classic-Farben haben einen Namen als Hilfsbezeichnung. Bei den in dieser örtlichen Bauvorschrift genannten RAL Classic-Farben handelt es sich um Farben, die die Farbgebung der Tonziegel hinreichend bestimmen.

Für die Verblechungen und Abdeckungen bei der Dacheindeckung der von den angrenzenden Straßenräumen aus sichtbaren Dachflächen von Hauptgebäuden sind nur Titanzinkblech und Kupfer als Materialien zulässig. Insbesondere eloxierte Bleche und andere Metalle sowie Kunststoffe sind an Dachflächen von Gebäuden in der Fläche für den Gemeinbedarf als Materialien für Verblechungen und Abdeckungen bei der Dacheindeckung von Gebäuden unzulässig. (örtliche Bauvorschrift 9.5)

Für die Verblechungen und Abdeckungen bei der Dacheindeckung sollen an von den angrenzenden Straßenräumen aus nur in der Altstadt Aschersleben typische Materialien zulässig sein. Insbesondere Kunststoffe und glänzende Materialien gelten für Verblechungen und Abdeckungen als ortsuntypisch.

Die Flächen von Fahrgassen von Parkplätzen, von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Gehwegen sind mit Pflaster aus Naturstein zu befestigen. Es sind nur Borde aus Naturstein zulässig. (örtliche Bauvorschrift 9.6)

In der Altstadt Aschersleben wurden die historischen Straßen und Plätze mit Naturstein gepflastert. Dabei ist die Verwendung von Großpflaster für Fahrbahnen charakteristisch. Gehwege sind zumeist aus Mosaikpflaster fächerförmig ausgebildet. Das Mosaikpflaster besteht im historischen Bestand aus Bernburger Kalkstein, in der Altstadtsanierung nach 1990 wird

³ Diese Farbsammlung kann im Stadtplanungsamt der Stadt Aschersleben, Markt 1, 06449 Aschersleben eingesehen werden und bei der RAL gGmbH, Fränkische Straße 7, 53229 Bonn bezogen werden.

⁴ Übersicht aller RAL Classic Farben:
<https://www.ral-farben.de/alle-ral-farben>

hierfür wegen der Frostbeständigkeit Granit verwendet. Bordsteine bestehen in Aschersleben traditionell aus Granit. Auch wurde das Material über die Jahrhunderte nach Abbruch alter Bauten wie der Askanier-Burg oder der Stadttore für Neubauten wiederverwendet.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in, an oder auf Außenwandflächen im Sinne des § 14 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur auf solchen Dachflächen zulässig, die von den Straßenräumen des Burgplatzes sowie der Straßen „An der Darre“, Oelstraße und „Über den Steinen“ aus nicht eingesehen werden können. (örtliche Bauvorschrift 9.7)

Grundsätzlich sollen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zugelassen werden. Das berücksichtigt auch das Ziel in § 1 Abs. 2 Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), den Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch auf 65% im Jahr 2030 zu steigern, und dass vor dem Jahr 2050 der gesamte Strom, der im Bundesgebiet erzeugt oder verbraucht wird, treibhausgasneutral erzeugt wird. Unzulässig sollen diese Anlagen nur an solchen Standorten sein, an denen die jeweilige Anlage vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar ist.

6.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur längs der Straße „An der Darre“ und der Oelstraße sowie längs der Grenzen zu den Flurstücken 36 und 40 der Flur 62 der Gemarkung Aschersleben zulässig (örtliche Bauvorschrift 10.1).

Längs der Straße „Über den Steinen“ wird eine Baulinie festgesetzt, die entlang vom äußeren Rand des vorhandenen Gehwegs verläuft. Zwischen Straße und Gebäude können dort keine Flächen entstehen, die eingefriedet werden könnten. Entsprechend wird für die Seite zum Burgplatz hin davon ausgegangen, dass dort die öffentliche Verkehrsfläche bis an das künftige Gebäude des Amtsgerichts heranreichen wird. In die übrigen Richtungen ist es in Abhängigkeit vom Ergebnis des nachfolgenden Architektenwettbewerbs durchaus denkbar, dass zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Gebäude Freiflächen entstehen, die eingefriedet werden könnten.

Zulässige Materialien für Einfriedungen sind Holz, Schmiedeeisen, Naturstein, Klinkermauerwerk, geputzte Mauerwerkswände und lebende Hecken sowie Stabgitterzäune in den Farben anthrazit oder verzinkt mit einer Höhe bis zu 6,00 m. Insbesondere Betonelemente, Kunststoffe, Verbundwerkstoffe mit Kunststoffanteil und in Zäune eingeflochtene Kunststoffelemente sind als Material für Einfriedungen unzulässig. (örtliche Bauvorschrift 10.2)

Zu dem nördlich an das Grundstück des Amtsgerichts angrenzende Nachbargrundstück ist aus Sicherheitsgründen die Errichtung eines Zauns mit einer Höhe von 6,0 m erforderlich, der als Stabmattenzaun errichtet werden soll. Anders als eine Mauer führt ein Stabmattenzaun nicht zu einer Verschattung. Bei einem Stabmattenzaun handelt es sich um einen Stabgitterzaun im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift. Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan wird diese örtliche Bauvorschrift so geändert, dass Einfriedungen bis zu einer Höhe von 6,0 m zulässig sind und nicht nur bis zu einer Höhe von 2,0 m wie bislang im Bebauungsplan.

Die zulässigen Materialien für Einfriedungen werden auf in der Altstadt Aschersleben typische Materialien beschränkt.

6.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die vorhandene Geländehöhe darf – außer für die Errichtung von Zufahrten zu Tiefgaragen – nur bis zu einem Höchstmaß von 0,75 m durch Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern verändert werden (örtliche Bauvorschrift 11).

Diese örtliche Bauvorschrift begrenzt aus gestalterischer Sicht Aufschüttungen sowie Abgrabungen, damit die Höhenlage der Grundstücke nicht erheblich verändert und dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

6.7 Genehmigungspflicht

Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen, an die diese örtlichen Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen gemäß § 85 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Aschersleben.

Die Gemeinde kann gemäß § 85 Abs. 2 Satz 2 BauO in den örtlichen Bauvorschriften bestimmen, dass die Errichtung und die Änderung von Anlagen, an die die örtlichen Bauvorschriften nach § 85 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1, 2 und 3 BauO LSA Anforderungen stellen, einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bedürfen. Die Genehmigungspflicht dient der Durchsetzung der örtlichen Bauvorschrift.

6.8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 8 Abs. 6 Satz 1 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Dies gilt nur, soweit die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 8 Abs. 6 Satz 2 KVG LSA mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden. Die Begrenzung der Geldbuße auf bis zu 5.000 Euro entspricht der Höchstgrenze in § 8 Abs. 6 Satz 2 KVG LSA.

7. Nachrichtliche Übernahmen

7.1 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommenen archäologischen Flächendenkmals Aschersleben im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 4 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

Archäologische Flächendenkmale sind Kulturdenkmale, in denen Mehrheiten archäologischer Kulturdenkmale vorhanden sind.

Wegen der räumlichen Lage des Plangebiets in einem archäologischen Flächendenkmal sind nach der Einschätzung der Stadt Aschersleben archäologische Funde zu erwarten.

7.2 Hochwasserschutz

Ein Teil des Plangebiets liegt innerhalb eines gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB nachrichtlich übernommenen Hochwasserrisikogebietes, jedoch nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets außerhalb eines Überschwemmungsgebietes sollen bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. In diesen Gebieten sind bei der Änderung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. (§ 78b Abs. 1 WHG)

Mit der Vorschrift des § 78b WHG wird insbesondere der Tatsache Rechnung getragen, dass es keinen absoluten Schutz vor Hochwasser gibt und entsprechende Vorsorge zu treffen ist. Um in den Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten künftig Hochwasserschäden zu vermeiden oder wenigstens zu minimieren, werden gewisse Vorgaben im Hinblick auf das Bauen gemacht, die jedoch das – angesichts des im Vergleich zum Bauen in Überschwemmungsgebieten – geringere Gefährdungspotenzial berücksichtigen.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c Abs. 2 WHG).

Innerhalb des Hochwasserrisikogebietes sind aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes bei der Errichtung baulicher Anlagen die Anforderungen des Leitfadens „Baukonstruktive Überflutungsvorsorge“ der VdS Schadenverhütung GmbH zu beachten (textliche Festsetzung 4).

8. Hinweise

Artenschutz

Zur Vermeidung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbots sollen im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geeignete Maßnahmen als Nebenbestimmungen festgesetzt werden.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Fang-, Verletzungs- und Tötungsverbot),
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Schädigungsverbot).

Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Baugrund

Nach der Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt zum Entwurf vom 29.06.2023 kann der oberflächennahe Untergrund im Bereich des Vorhabens aus mehreren Metern mächtiger anthropogener Auffüllung bestehen. Je nach Lagerung der anthropogenen Aufschüttungen können durch Belastungen des Baugrundes ungleichmäßige Setzungen aktiviert werden, zudem kann es bei einem zusätzlichen Wassereintrag (bspw. Versickerung) zu zusätzlichen Setzungen kommen. Deshalb ist eine Untersuchung des Baugrundes zu empfehlen. Den Auswirkungen ungleichmäßiger Setzungen ist durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu begegnen. Allgemein ist es empfehlenswert, im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ durchführen zu lassen, so dass die Gründung den Begebenheiten angepasst werden kann.

Denkmalschutz

Es ist gemäß § 1 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) die Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Der Schutz erstreckt sich auf die gesamte Substanz eines Kulturdenkmals einschließlich seiner Umgebung, soweit diese für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.

Die Eigentümer, Besitzer und anderen Verfügungsberechtigten von Kulturdenkmälern sind gemäß § 9 Abs. 2 DenkmSchG LSA verpflichtet, diese im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu pflegen, instand zu setzen, vor Gefahren zu schützen und, soweit möglich und zumutbar, der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Bei der Zugänglichmachung der im Eigentum von Land oder Kommunen stehenden Kulturdenkmale ist den Belangen von behinderten Menschen Rechnung zu tragen.

Erhaltungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des Gebietes der Erhaltungssatzung „Innenstadt“.

Polizei

Auch während der Bauarbeiten und damit verbundener möglicher Sperrungen ist eine ungehinderte Zufahrt zum Dienstgebäude des Polizeireviers Aschersleben sicherzustellen.

Sanierungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des durch die Sanierungssatzung festgelegten Sanierungsgebietes "Aschersleben-Innenstadt".

Schottergärten

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,
- soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Telekommunikationslinien

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Einer Überbauung der Anlagen der Telekom Deutschland GmbH im Längsverlauf mit Bordsteinen, Gossen, Mulden oder mit gebundenen Trag- oder Deckschichten stimmt die Telekom Deutschland GmbH nicht zu. In Straßen- und Einmündungskreuzungen sind deren Linien mit Kabelschutzrohren gesichert. Sollten Straßenkreuzungen oder Einmündungen geändert oder erweitert werden, bittet die Telekom Deutschland GmbH um Informationen, damit deren bestehenden Kabelschutzrohre verlängert werden. Eine Lageveränderung bedarf der Zustimmung des Unternehmens.

9. 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 Natura 2000-Gebiets zu überprüfen. Pläne sind insbesondere auch Bebauungspläne (s. a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB).

Nach Nr. 2 Buchst. b der Anlage 1 zum BauGB soll der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung enthalten. Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bis i BauGB zu beschreiben. Zu diesen Belangen gehören auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete.

„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 2025/256/EU der Kommission vom 07.02.2025 zur Verabschiedung einer achtzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region ist „Wipper unterhalb Wippra“ (EU-Code: DE4235-301) als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung enthalten.

In einer Entfernung von etwa 2,5 km östlich zum Geltungsbereich befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra“. 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 so weit 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 so weit wie möglich zugrunde gelegt werden. Die Vorprüfung ist deshalb Teil des Umweltberichts.

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob die Aufstellung der 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

Das Plangebiet befindet sich in der Altstadt Aschersleben. Es umfasst im Wesentlichen früher bebaute Flächen zwischen den Straßen „Über den Steinen“, „Oelstraße“ und „An der Darre“ sowie dem „Burgplatz“.

Das Plangebiet ist unbebaut. Im Plangebiet ist am Burgplatz eine straßenraumprägende Platane vorhanden, für die im bisherigen Bebauungsplan ein Erhaltungsgebot festgesetzt wird. An der Straße „Vor dem Steintor“ ist an der Bushaltestelle eine Baumreihe aus vier Stadtbirnen vorhanden. Weitere Bepflanzungen befinden sich am Burgplatz.

Art der Maßnahme

Die Änderung des Bebauungsplans setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf sowie Verkehrsflächen fest. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf werden die Grundflächenzahl (GRZ) mit 1,0 und zwei bis vier Vollgeschosse festgesetzt. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Verkehrserschließung erfolgt über die angrenzenden Straßen.

Größe der Maßnahme

Die gesamte Größe des Geltungsbereichs beträgt circa 0,58 ha. Davon wird ein erheblicher Anteil als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Dieser umfasst ca. 0,29 ha.

Darstellung der Maßnahme

Wesentlicher Inhalt der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Schaffung von Baurecht für die Errichtung des Neubaus des Amtsgerichtes Aschersleben. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf werden die Grundflächenzahl (GRZ) mit 1,0 und zwei bis vier Vollgeschosse festgesetzt.

Empfindlichkeit der Schutzgüter

Das Kapitel enthält auch Angaben zur Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter im Einwirkungsbereich. Der Untersuchungsrahmen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für jedes Schutzgut gesondert festgelegt.

Aufgrund des Mindestabstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra“ (EU-Code: DE4235-301) vom Geltungsbereich von etwa 2,5 km kommt es im Hinblick auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter des Gebiets „Wipper unterhalb Wippra“ ausschließlich auf die Empfindlichkeit gegenüber von außen auf das Gebiet einwirkenden Beeinträchtigungen an. Die Größe der Betrachtungsräume der jeweiligen Schutzgüter spiegelt deren jeweilige Einwirkungsbereiche wider.

Nur bei den Einwirkungsbereichen der Schutzgüter „Luft“ und „Landschaft“ kann davon ausgegangen werden, dass sie 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 FFH 0164 (Maßstab: 1:10.000) ist das Gebiet in zwei 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 223⁵ 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 km an der Wipper im Naturschutzgebiet „Schierstedter Busch“ 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.

⁵ https://www.natura2000-lsa.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 Änderung des Bebauungsplans auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra“ und gegebenenfalls auf prioritäre Biotope oder prioritäre Arten.

Einschätzung

Die Einschätzung, ob die 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 die „Wipper unterhalb Wippra“ erreichen können. Aufgrund des Mindestabstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra“ vom Geltungsbereich von etwa 2,5 km und der Art der im Bebauungsplan 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.

Bewertung

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 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 Änderung des Bebauungsplans den Projektbegriff im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Es ist auch zu untersuchen, ob die Änderung des Bebauungsplans im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, die „Wipper unterhalb Wippra“ erheblich zu beeinträchtigen. Es sind der Stadt Aschersleben jedoch keine anderen konkreten Projekte oder

Pläne bekannt, die in zeitlichem Zusammenhang zu Beeinträchtigungen der „Wipper unterhalb Wippra“ führen können.

Deshalb wird die 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.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Zur Bildung eines Flurstücks für den Neubau Amtsgericht Aschersleben ist die Verschmelzung von einzelnen Flurstücken bereits geschehen.

Entschädigungen

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

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die angrenzenden Straßen. Eine Verlegung von zusätzlichen Versorgungsleitungen und von Abwasserkanälen ist zur Erschließung des Plangebiets nicht erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich zumindest für solche Bebauungspläne nach § 13a BauGB erforderlich, bei denen die in ihm festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mindestens 20.000 m² beträgt.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist somit bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB generell nicht erforderlich. Bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist dagegen die Erforderlichkeit eines Ausgleichs möglich. Ob für den Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, hängt somit maßgeblich davon ab, ob der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB aufgestellt wird und damit davon, ob die in ihm festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mindestens 20.000 m² beträgt. Mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 3.250 m² wird der Schwellenwert von 20.000 m² für die zulässige Grundfläche deutlich unterschritten.

Wenn ein Ausgleich bei der Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist, muss ein Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Verwirklichung des Bebauungsplans zu erwarten ist, auch nicht bilanziert und bewertet werden.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Anders als bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist im vereinfachten Verfahren eine Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die räumliche Abgrenzung der Straßenverkehrsflächen zu der Fläche für den Gemeinbedarf verändert. Für die Straßenverkehrsflächen ist stets von einer vollständigen Bodenversiegelung auszugehen. Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird sowohl im ursprünglichen Bebauungsplan wie auch in dessen Änderung eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Deshalb ist in der Fläche für den Gemeinbedarf sowohl im ursprünglichen Bebauungsplan wie auch in dessen Änderung eine vollständige Bodenversiegelung zulässig. Somit ändert sich zwar in der Änderung des Bebauungsplans die Flächenverteilung der einzigen beiden Flächennutzungen der Straßenverkehrsflächen und Fläche für den Gemeinbedarf. Da in beiden Flächennutzungen jeweils eine vollständige Bodenversiegelung zulässig ist, bedarf es keiner tabellarischen Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

11. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die gängige Form zur Auseinandersetzung mit dem Artenschutz ist der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB), dies ist jedoch nicht die einzige Form. Auf Grund der Naturausstattung im Plangebiet (intensiv genutzter Parkplatz) kann mit hoher Wahrscheinlichkeit das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten ausgeschlossen werden.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Für das Plangebiet und dessen Umfeld sind keine faunistischen Erfassungen bekannt, daher kann nur das potenzielle faunistische Artenspektrum auf der Grundlage der erhobenen Vegetationsstrukturen im Plangebiet und dessen Umfeld beschrieben werden. Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner gegenwärtigen Gestalt als intensiv genutzter Parkplatz nur bedingt eine Lebensraumfunktion als Teillebensraum für Pflanzen und Tiere.

Für eine straßenraumprägende Platane am Burgplatz mit Standort außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans wird im bisherigen Bebauungsplan ein Erhaltungsgebot festgesetzt. An der Straße „Vor dem Steintor“ ist an der Bushaltestelle eine Baumreihe aus vier Stadtbirnen vorhanden. Weitere Bepflanzungen befinden sich am Burgplatz. Die Gestaltung des im Plangebiet gelegenen Teils des Burgplatzes soll mit Ausnahme der Erhaltung der Platane dem Ergebnis des VgV mit Teilnahmewettbewerb vorbehalten bleiben.

Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Gesamtstadt sind durch die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans nicht gegeben. Vielmehr handelt es sich um die Änderung eines Bebauungsplans, die mit ihren Festsetzungen und ihrer örtlichen Bauvorschrift zu einer Stadtreparatur in einem Teil der Altstadt Aschersleben beiträgt.

Das Plangebiet ist in dem berichtigten Flächennutzungsplan Aschersleben als eine Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans entsprechen deshalb der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans.

Verkehr

Durch die Änderung des Bebauungsplans ist nicht zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. An bestehenden Wohngebäuden in der Nachbarschaft dürfte es durch die Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans nicht zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung führen.

Wirtschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird Baurecht geschaffen für die Errichtung des Neubaus des Amtsgerichtes Aschersleben. Somit wird die Wirtschaftskraft der Stadt Aschersleben gestärkt und die Erhaltung von Arbeitsplätzen, insbesondere in der Bauwirtschaft, unterstützt.

Städtischer Haushalt

Der Stadt Aschersleben entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans Kosten, jedoch nicht durch dessen Verwirklichung. Die Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans soll auf Kosten des Landes Sachsen-Anhalt erfolgen.

12. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in m ²	Flächenanteil in %
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“	2.881	49,6
Straßenverkehrsflächen	2.924	50,4
Gesamt	5.805	100,0

Tabelle 1: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

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

Rechtsvorschriften

Europäische Union

Durchführungsbeschluss 2025/244/EU der Kommission vom 07.02.2025 gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer achtzehnten 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 (AbI. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie (EU) 2025/1237 vom 17.06.2025 (ABl. EG Nr. L 1237 S. 1)

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

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 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. I Nr. 151)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

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 Gesetz vom 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 22)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 191), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368, berichtigt 1992, S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S. 128, 132)

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 23)

Landesverordnung zur Unterschutzstellung der NATURA 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA) vom 20.12.2018 (Amtsblatt Landesverwaltungsamt vom 20.12.2018)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. In Kraft getreten am 15.07.2025. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

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