STADT ASCHERSLEBEN
SALZLANDKREIS

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

„MISCHGEBIET – VOR DER AUE“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

STAND: 3. Entwurf
Dezember 2015

STADT ASCHERSLEBEN
AMT 40 STADTPLANUNG
MARKT 1
06449 ASCHERSLEBEN
Tel.: 03473 / 958 610

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass 5

2 Plangebiet 8

2.1 Eigentumsverhältnisse 9

2.2 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit und Belastungen 9

2.3 Bauliche Anlagen 10

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation 11

3.1 Übergeordnete Planungen 11

3.2 Sonstige Planungen 12

3.3 Planungsrechtliche Situation 12

4 Planungskonzept 13

4.1 Städtebauliches Zielkonzept 13

4.2 Grünordnerisches Zielkonzept 13

4.3 Verkehrliches Zielkonzept 13

5 Planinhalte 14

5.1 Art der baulichen Nutzung 14

5.2 Maß der Baulichen Nutzung 14

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 15

5.4 Grünordnung 16

5.5 Verkehrserschließung 18

5.5.1 Straßen 18

5.5.2 Fuß- und Radwege 19

5.5.3 Ruhender Verkehr 19

5.6 Immissionsschutz 20

5.7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 22

5.7.1 Altlasten 22

5.7.2 Denkmalpflege 23

5.7.3 Gründungsverhältnisse, -empfehlungen 23

5.7.4 Gewässerschutz 23

6 Schutzmaßnahmen 23

6.1 Lärm 23

6.2. Luft 25

7 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden 25

8 Stadttechnische Erschließung 26
8.1 Wasserversorgung 26
8.1.1 Trinkwasser 26
8.1.2 Löschwasserversorgung 26
8.2 Entwässerung 26
8.2.1 Schmutzwasser 26
8.2.2 Regenwasser 27
8.3 Energieversorgung 28
8.3.1 Elektroenergieversorgung 28
8.3.2 Gasversorgung 28
8.3.3 Fernwärmeversorgung 28
8.4 Fernmeldeversorgung 28
8.5 Abfallentsorgung 28

9 Wesentliche Auswirkungen der Planung 28
9.1 Natur und Landschaft 28
9.2 Städtebauliche Entwicklung, Wirtschaft 29

10 Flächenbilanz 30

11 Umweltbericht 31
11.1 Einleitung 31
11.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans 31
11.1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 33
11.1.3 Ziele des Umweltschutzes in Gesetzen und Fachplanungen 34
11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 44
11.2.1 Bestandsaufnahme, Aspekte des derzeitigen Umweltzustands 44
11.2.1.1 Tiere und Pflanzen 44
11.2.1.2 Boden 45
11.2.1.3 Wasser 46
11.2.1.4 Luft/Klima 47
11.2.1.5 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen 49
11.2.1.6 Landschaft 50
11.2.1.7 Biologische Vielfalt 50
11.2.1.8 Europäisches Netz "Natura 2000" 51

11.2.1.9 Menschen, menschliche Gesundheit - Immissionen....51
11.2.1.10 Kultur- und Sachgüter....52
11.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands....52
11.2.2.1 Tiere und Pflanzen....53
11.2.2.2 Boden....53
11.2.2.3 Wasser....54
11.2.2.4 Luft/Klima....55
11.2.2.5 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen....56
11.2.2.6 Landschaft....56
11.2.2.7 Biologische Vielfalt....57
11.2.2.8 Europäisches Netz "Natura 2000"....57
11.2.2.9 Menschen....57
11.2.2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter....58
11.2.2.11 Emissionen, Abfälle, Abwasser, Energie....58
11.2.2.12 Wesentliche Auswirkungen....58
11.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen....59
11.2.3.1 Ermittlung des erforderlichen Umfangs zum Ausgleich....60
11.2.3.2 Durchführung und Sicherung des Ausgleichs....65
11.2.4 Planungsalternativen....66
11.3 Zusätzliche Angaben....67
11.3.1 Merkmale verwendeter technischer Verfahren, Probleme....67
11.3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen....67
11.3.3 Zusammenfassung....68

Anlagen: Seite

1. Übersichtskarte mit Plangebiet 9
2. Auszug Flächennutzungsplan – 2007 12
3. Lärmkarte nach DIN 4109 24
4. Untersuchungsräume der Biotoperfassung 08-2015 61
5. Biotoptypen - Bestand 2015, gem. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt 62
6. Biotoptypen - Planung 2020, gem. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt 63
7. Kleingartenanlage "Goldene Aue" - Bestand 2015 64
8. Kleingartenanlage "Goldene Aue" - Planung 2020 64
9. Hinweise 71
10. Quellen, Literatur 73

Begründung § 9 Abs. 8 BauGB

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Aschersleben für das Gebiet, das im Nordwesten durch die Plattenbauten der Wohnungsgenossenschaft „Einigkeit“ eG am Walkmühlenweg und das ehemalige Betriebsgelände der Optima GmbH, im Nordosten durch den Flusslauf der Eine, im Osten durch den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 04 "Wohngebiet - Am Walkmühlenbad" und die Mehringer Siedlung und im Südwesten durch die Mehringer Straße begrenzt wird.

Gebietsbezeichnung: „Mischgebiet - Vor der Aue"

1 Planungsanlass

Nachdem 1992 die "Gärtnerische Produktionsgenossenschaft“ (GPG) aufgelöst worden war, ist das Gelände städtebaulich nicht geordnet. Durch die Entlassung der Arbeitnehmerschaft und den Zusammenbruch der bisherigen Nutzung haben sich in der bestehenden Gebäudesubstanz z.T. neue Nutzungsarten etabliert, die ohne ein einheitliches Gesamtkonzept entstanden sind.

In 1990-er Jahren gab es verschiedene Bauvoranfragen und -anträge, um an Stelle der Gewächshäuser und Lagerhallen neue Gebäude entstehen zu lassen.

Konkrete neue Nutzungskonzepte bestehen nur für einzelne Teilbereiche. Damit wird eine generelle Neuordnung (Nutzung, Erschließung, Grünflächen usw.) notwendig, die durch die Kommune gesteuert werden soll.

Mit der Planung sollen Nutzungsmöglichkeiten für diesen Bereich aufgezeigt werden, Interessenkonflikte verschiedener potentieller Nutzergruppen in Teilgebieten ausgeglichen, eine effektive Nutzung der Flächen gewährleistet werden. Zudem soll der Ortseingang aus Richtung Halle ansehnlicher gestaltet werden.

Um das zu erreichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen notwendig, um bestehende Gewerbebetriebe zu erhalten, eventuell neue Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören anzusiedeln, und den Übergang zu der das Plangebiet umgebenden Wohnnutzung herzustellen.

Innerhalb der Stadt Aschersleben besteht zudem ein weiterer Bedarf an Grundstücken für kleinere Handwerksbetriebe sowie an Wohngrundstücken für Einfamilienhäuser zur Bildung von Wohneigentum. Auch unter Einbeziehung des demografischen Wandels bietet der Standort wegen der Nähe zur Grundschule "Pfeilergraben", Kindertagesstätten und anderen Versorgungseinrichtungen gute Entwicklungschancen.

Die Stadt verfolgt das Ziel, Wohnungsangebote für junge Familien zu schaffen, um der Abwanderung von jungen Menschen entgegenzuwirken.

Durch die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum sieht die Stadt die Möglichkeit, der demografischen Abwärtsentwicklung entgegen zu wirken.

In der Kernstadt Aschersleben ist der Anteil der Wohnungen in 1- und 2-Fam.-Gebäuden zwischen 1995 und 2014 von rd. 17 % auf 21,3 % gestiegen. Dennoch bestand und besteht gegenüber dem Landesdurchschnitt ein erheblicher Nachholbedarf bei dieser Gebäudeform (LSA 1995 = 40 %). Aschersleben befindet sich mitten im Stadtumbauprozess. Im Zeitraum von 2000 bis 2011 sind ca. 1.600 Wohnungen, vornehmlich Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern und Plattenbauten, durch Abriss vom Markt genommen worden.

Mit dem Bau von Eigenheimen erhalten die Eigentümer eine Bindung an den Standort Aschersleben und der Abwärtstrend der Bevölkerungsentwicklung kann gedämpft werden.

Laut FNP 2007 soll der Anteil der 1- und 2-Fam.-Gebäude bis 2020 auf 35 % gesteigert werden. Die Entwicklung dieses Baugebietes ist Teil dieses Zieles, um den Anteil der Einfamilienhäuser zu erhöhen und die Wohnverhältnisse weiter an den Landesdurchschnitt anzupassen.

		1995				2014			
		LSA	in %	ASL	in %	LSA	in %	ASL	in %
Wohngebäude mit ... WE	1+2-WE	483.624	40%	2.490	17%	542.821	44%	3.082	21%
	3 und mehr	736.591	60%	12.012	83%	699.542	56%	11.393	79%
	gesamt	1.220.215	100%	14.502	100%	1.242.363	100%	14.475	100%

Quelle:http://www.stala.sachsen-anhalt.de/Internet/Home/Daten_und_Fakten/3/31/312/31231/Bestand_an_Wohngebaeuden_.html

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen insbesondere in der Kernstadt ist dabei dem Bedarf anzupassen und entspricht den Zielen der Raumordnung. Die Stadt hat ihr Flächenmanagement gemäß F-Plan auf diese Situation ausgerichtet. Dazu zählt auch das Plangebiet, um weitere Abwanderungen wegen fehlender, attraktiver Bauflächen zu vermeiden.

Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat am 08.09.2010 den Grundsatzbeschluss „Ziele der Stadt Aschersleben – 2011 bis 2020“ beschlossen, mit welchem der Ressourcenverbrauch beschränkt wir. So wird die Flächeninanspruchnahme für Wohnbauflächen 10 ha (ca. 120 Eigenheime) bis 2020 nicht übersteigen, wobei ein Großteil dieser Flächen auch ehemalige Gewerbe- und Brachflächen sind.

Insgesamt sind im FNP-2007 für den OT Aschersleben 13 geplante Einfamilienhaus-Standorte ausgewiesen. Diese 13 Standorte mit 17 ha Baufläche haben freie Kapazitäten für ca. 250 Eigenheime. Das Plangebiet mit einer Größe von 1,5 ha (Wohnbaufläche) entspricht dem ausgewiesenen Standort 07 „Mehringer Straße - GPG“, FNP-2007, Abschnitt B.1.2.2.

Nach der 5. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung Sachsen – Anhalt wird bis 2025 auch in Aschersleben die Einwohnerzahl wegen des demografischen Wandels weiter zurück gehen.

Stadt Aschersleben	2010	2015	2020	2025
Prognose Statistische Landesamt	**28.924**	**26.834**	**24.762**	**22.623**

Quelle: http://www.statistik.sachsen-anhalt.de/bevoelkerung/prognose/index.html

Die gegenwärtige Bevölkerungsentwicklung sieht durch Wanderungsbewegungen vor Ort etwas positiver aus. In den letzten Jahren verzeichnet die Stadt Aschersleben Wanderungszugewinne aus dem Mansfelder Land und den Harzgemeinden entlang des Einetals, sodass davon ausgegangen werden kann, dass der Bedarf nach Baugrundstücken für ein Einfamilienhaus nach wie vor vorhanden ist.

	2010	2011	2012	2013	2014
Stadt Aschersleben Prognose	**28.924**	**28.480**	**28.050**	**27.638**	**27.238**
Stadt Aschersleben Ist-Wert	**29.082**	**28.706**	**28.480**	**28.325**	**28.057**
Saldo	**158**	**226**	**430**	**687**	**819**

Bis 2003 hatte Aschersleben eine jährliche Zubauintensität von ca. 20 - 25 EFH. Inzwischen werden wegen des demografischen Wandels und des Wegfalls von staatlichen Förderungen jährlich zwischen 8 und 10 Eigenheime in der Kernstadt errichtet. Bis 2025 wird dementsprechend ein Bedarf von ca. 150 EFH in der Kernstadt zu decken sein.

Aus der nachfolgenden Übersicht ist erkennbar, dass durch die Fortführung der im Verfahren befindlichen Bebauungspläne und Erschließung und Nutzung von Restflächen in rechtskräftigen B-Plänen der Bedarf gedeckt werden kann. Demnach können durch die Bauleitplanung bis zu 180 Baugrundstücke an den Markt gebracht werden.

Der Bebauungsplan Nr. 12 ist in besonderer Weise geeignet, den vorhandenen Bedarf zu decken, denn der Standort kann als integriert betrachtet werden:

- der Standort ist ein Lückenschluss zwischen mehrgeschossigem Wohnungsbau und einer seit 1925 bestehenden Siedlung
- die Erschließungsanlagen sind größtenteils vorhanden und werden besser ausgelastet (Sammler Südost)
- kurze Entfernungen zur bestehenden Infrastruktur
    - KITA 650 m

- Grundschule 340 m
- Sekundarschule 880 m
- Gymnasium 900 m
- Einkaufseinrichtung I 150 m
- Einkaufseinrichtung II 220 m

lfd. Nr.	Standort	Fläche in ha	Realnutzung	EH-Kapazität Bestand	EH-Kapazität Plan	B-Plan
	rechtskräftige B-Pläne					
1.	Lange Gasse I	1,6	Gartenland privat	7	5	B-Plan 37
2.	WG Im Busch	5,8	Gartenlandbrache	27	7	B-Plan 30
3.	Klein Schierstedt	0,2	Brachfläche	7	2	WA "Neue Siedlung"
4.	Klein Schierstedt	3,2	Landwirtschaft	0	38	WA "Schindelberg"
5.	Am Walkmühlenweg	0,9	Gartenlandbrache	28	7	B-Plan 03 1. Änderung
6.	Lange Gasse II	0,4	Gartenland privat	1	3	B-Plan 37 1. Erweiterung
7.	Am Spittelsberg	1,7	Gartenland privat	11	12	B-Plan 22
		12,1		81	**74**	
	B-Plan im im Verfahren					
8.	Hennestraße	1,5	Gartenland privat	5	18	B-Plan 19
9.	Wolfsberg TG I und II	1,6	Gartenland privat	8	14	B-Plan 05
10.	Mehringer Str GPG	3,4	Brachfläche GPG	0	39	B-Plan 12
11.	Baumaschinen-Bei den 11 Morgen	1,2	Gewerbebrache	0	19	B-Plan 17
12.	Stadtgärtnerei	0,8	Gewerbebrache	0	11	B-Plan 33
13.	Winningen	0,4	Umnutzung Brache	0	6	WA "Hengstmannshof"
		8,9		13	**107**	

Mit der Planung sind bestehende Interessenkonflikte zwischen den verschiedenen Nutzungsarten zu mindern und dennoch eine effektive Nutzung zu gewährleisten. Es muss ein durchführbares Nutzungskonzept erarbeitet werden, welches dieses Gebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführt.

Unter Berücksichtigung und Weiterentwicklung der vorhandenen baulichen und räumlichen Gegebenheiten und des Bedarfs bietet dieses Gebiet die Möglichkeit der sinnvollen Verflechtung von Wohnen und Gewerbe.

Wohnen und gewerbliche Nutzungen - soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören - stehen hier gleichberechtigt nebeneinander. Die Bedeutung von Mischgebieten hat in den letzten Jahren wieder zugenommen. Die Trennung von Arbeits- und Wohnstätten hat sich besonders hinsichtlich der Verkehrsprobleme als nachteilig erwiesen. Sie ist dort erforderlich, wo die Gewerbebetriebe hinsichtlich ihrer Immissionen nicht wohnverträglich sind. Die Mischnutzung hat gegenüber von Monostrukturen verschiedene städtebauliche Vorteile, vor allem hinsichtlich der Nahversorgung der Bevölkerung. Sie trägt zur städtebaulichen Vielfalt bei. Insbesondere bieten sich für eine solche Ausweisung vorhandene städtebauliche Strukturen wie die bestehende an.

Die Gleichrangigkeit beider Nutzungsarten muss erkennbar sein, keine darf eindeutig dominieren. Das bedeutet jedoch nicht, dass in jedem Teil des Geltungsbereiches Wohngebäude und Gewerbebetriebe nebeneinander vorhanden sein müssen. Genauso wenig ist daraus ein qualitatives Verhältnis abzuleiten.

In der städtebaulichen Praxis ist diese Mischnutzung schwer zu handhaben. Um innerhalb einer Mischnutzung einer einseitigen Entwicklung entgegenzuwirken, sind u.a. auch Differenzierungen innerhalb der Teilgebiete (u.a. mittels § 1 BauNVO) möglich und erforderlich.

2 Plangebiet

Aschersleben gehört zum Salzlandkreis in zentraler Lage im Land Sachsen-Anhalt und liegt ca. 55 km nordwestlich von Halle und südlich von Magdeburg.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind aus dem Übersichtsplan i. M. 1: 5.000 sowie aus der Planzeichnung Teil A i. M. 1: 1.000 zu ersehen. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage, ca. 1.200 m südöstlich des Stadtzentrums und nördlich angrenzend an die B 6, Mehringer Straße.

Es umfasst folgende, in der Gemarkung Aschersleben gelegene Flurstücke mit einer Fläche von 83.793 m²:

Flur	Flurstück	Bemerkung	Flur	Flurstück	Bemerkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
16	506/43		**93**	59/3		**93**	161	
	518/44			59/4			162	
	521/44			60			163	
	522/44			61	Teilfläche		164	
	525/44			63/1			165	
	585			66	Teilfläche		166	
	586			95			167	
	587	Teilfläche		96			168	
	588			97			169	
	592	Teilfläche		98			170	
57	8/1			99			171	
	22/5	Teilfläche		148			183	
	34			149			184	
	36			151		**94**	49	Teilfläche
	24/9			153			209	
	38			154			211	Teilfläche
	40			155			213	
76	11/1			157			215	
	20/10			158			231	
	40			159			233	
	41			160				

Den nördlichen Abschluss des Gebietes bildet die Eine, ein Gewässer 1. Ordnung.

Das Plangebiet wird im Südwesten durch die Südseite der Mehringer Straße (B 6) und südlich angrenzende Wohnbebauung, im Nordwesten durch vorhandene 5-geschossige Wohnblöcke, im Norden durch einen Jugendklub, im Nordosten durch die Eine und im Südosten durch vorhandene Eigenheimbebauung begrenzt.

Innerhalb der ehemals zum Plangebiet gehörenden Dreiecksfläche nördlich der Eine sollte Baurecht für eine Verbindungsstraße nach Norden geschaffen werden. Diese Straße steht jedoch innerhalb des Planungshorizontes für den Flächennutzungsplan sowie den vorliegenden Bebauungsplan nicht mehr zur Disposition.

Im Nordosten grenzt der inzwischen realisierte V+E-Plan Nr. 4 „Wohngebiet - Am Walkmühlenbad" an. Südlich der Mehringer Straße liegt der B-Plan Nr. 31 Teil A „Wohngebiet - An der Lehmkuhle" der Stadt Aschersleben.

Anlage 1: Übersichtskarte mit Plangebiet

Kartengrundlage:

Auszug aus der Landesluftbildsammlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt - DTK 10
Gemeinde: Aschersleben
Stand der Planunterlage: 2007
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das LvermGeo
am: 18. Juli 2007
Aktenzeichen: A9-40576-2007

2.1 Eigentumsverhältnisse

Im Besitz der Stadt Aschersleben befinden sich folgende Flurstücke:
Flur 57: 22/5, 24/9, 40 Flur 76: 11/1, 20/10Flur 93: 59/4, 63/1, 148, 165, 168, 171 Flur 94: 49

Die zur Mehringer Straße gehörenden Flurstücke gehören der Bundesrepublik Deutschland.

Die übrigen, ehemals der GPG gehörigen Flurstücke befinden sich nach teilweiser Rückübertragung wieder in Privatbesitz.

2.2 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit und Belastungen

Morphologisch stellt sich der Mikrostandort als ebene bis flachwellige Fläche dar, wobei ein Geländeeinfallen zur "Eine" hin zu verzeichnen ist. Innerhalb der Aufschlussansatzpunkte ergaben sich Geländehöhen zwischen 108,9 m NN und 105,2 m NN.

Regionalgeologisch gesehen liegt Aschersleben im nördlichen Harzvorland, südlich des Straßfurt-Oscherslebener Sattels sowie südöstlich des Hakels, der durch einen Muschelkalkrücken (Breitsattel, entstanden im Zusammenhang mit Salztektonik) gebildet wird. Das Aschersleben Tal liegt im östlichen

Randbereich der Subherzynen Kreidemulde. Der Ascherslebener Sattel (auch Rogensteinsattel) wird durch eine größere Verbreiterung des Unteren Buntsandsteins geprägt, die sich östlich und südöstlich von Aschersleben, beidseitig des Eine-Wipper-Tales erstreckt.

Im Auftrag der Stadtverwaltung Aschersleben wurde 1995 durch die Baugrund Naumburg Ingenieurgesellschaft mbH ein Baugrundgutachten (Voruntersuchung) erstellt. Die Planung aus den 1990-er Jahren sah noch eine Bebauung als Gewerbestandort mit großflächigen Hallen vor.

Die Grundaussagen dieses Gutachtens sind in die Begründung übernommen worden.

Der Standort befindet sich in der "Eine"- Aue. Der "Eine"-Verlauf folgt in diesem Abschnitt einer quartären Auslaugungsdepression, welche sich über dem Top des Ascherslebener Sattels ausgebildet hat.

Im südöstlichen Teil dieser Depression (Bereich des Plangebietes) existieren Quartiärmächtigkeiten von < 30 m und darunter Unterer Buntsandstein bis ca. 60 m Tiefe, bevor der Hutgips des Ascherslebener Zechsteinsattels einsetzt.

Der Standort befindet sich in einer aktiven Auslaugungssenke. Im Abstand von zwei Jahren werden Senkungsmessungen im gesamten Stadtgebiet durchgeführt. Nach den Messergebnissen ist mit Senkungsbeträgen von 0,5 bis 1 mm/Jahr zu rechnen ist.

Laut Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 27.02.2013 liegen für den Bereich des Standortes keine Hinweise auf Erdfälle als Folge von Verkarstungen am Zechsteinsulfat vor.

Das Plangebiet erweist sich in mehrfacher Hinsicht als problematischer Baustandort und wurde offensichtlich aus diesen Gründen bisher von Überbauung mit schwereren Bauten ausgeschlossen. Diese Probleme sind auf mehrere Randbedingungen zurückzuführen. Dazu gehören:

- gering tragfähiger Baugrund,
- hohe Grundwasserstände in "Eine" - Nähe,

Prinzipiell ist der Standort bebaubar, erfordert jedoch eine aufwendige und kostenerhöhende Anpassung der Gründung an die ungünstigen Baugrundverhältnisse und in den Teilbereichen in der "Eine" - Näherung an die zusätzlich ungünstigen hohen Grundwasserstände.

Durch vorhergehende Nutzungen sind innerhalb des Bodens Belastungen durch unterschiedliche Schadstoffe bekannt.

2.3 Bauliche Anlagen

Die innerhalb des Plangebietes noch erhaltenen baulichen Anlagen wurden zum Teil zwischen 1960 und 1963 auf dem Gartenbaugelände der GPG "Florian Geyer" errichtet. Im Einzelnen handelt es sich um das Sozialgebäude, welches 2009 abgerissen wurde, den Werkstattkomplex inklusive der Lagerhalle und der Halle für Dünge- und Pflanzenschutzmittel (heute Obsthandel), das Heizhaus (Abriss 2009 in Vorbereitung der Landesgartenschau) sowie den größten Teil der Gewächshäuser südlich des Walkmühlenweges. Nach 1978 erfolgte durch die GPG "Gärtnerische Produktion", die zu dem Zeitpunkt ein selbständiger Betrieb geworden war, der Bau der Tankstelle (Abriss und Altlastensanierung 2009).
1984/85 wurde ein Hallenkomplex errichtet, der bis 2007 als Discounter Kondi genutzt wurde. In den nachfolgenden Jahren kamen das zweigeschossige Verwaltungsgebäude, das Hallengebäude hinter der Trafostation am Walkmühlenweg sowie die Saatguthalle hinzu.
Im Übrigen war der Standort bis 2003 mit Gewächshäusern überbaut, die inzwischen abgerissen sind. Der gestalterische Anspruch an entsprechende Bauwerke war nicht hoch, so dass sich aus der noch verbliebenen Bausubstanz keine „Gestaltungsgrundsätze" für die ergänzende Bebauung ableiten lassen.
Die angrenzende Bebauung im Westen ist ein 5-geschossiger Wohnblock in Plattenbauweise mit Flachdach. Diese Bauweise stellt innerhalb der umgebenden Bebauung nach dem Rückbau des Blockes Walkmühlenweg 2 - 14 eine Ausnahme dar. Bei der Wohnsiedlung im Südosten entlang der Waldemar-Holtz-Straße handelt es sich überwiegend um eingeschossige Doppelhäuser mit ausgebautem Satteldach

und großen Gauben. Die innerhalb des nördlich angrenzenden V+E-Planes realisierte Wohnbebauung ist ebenfalls eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß.
Im Nordwesten schließt sich an den bestehenden Hallenbau die neue Wohnsiedlung „Hinter der Papenbrücke" an, nördlich der Eine landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Gärten. Die Bebauung südlich der Mehringer Straße ist 1-2-geschossig.
Die bestehende und umgebende Bebauung weist somit ein sehr differenziertes Erscheinungsbild auf.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

Raumordnungs- und regionalplanerische Aspekte werden durch die Planung nicht berührt. Es entsteht kein Konflikt zum Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsplan der Landes Sachsen-Anhalt bzw. dem Regionalen Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Magdeburg.

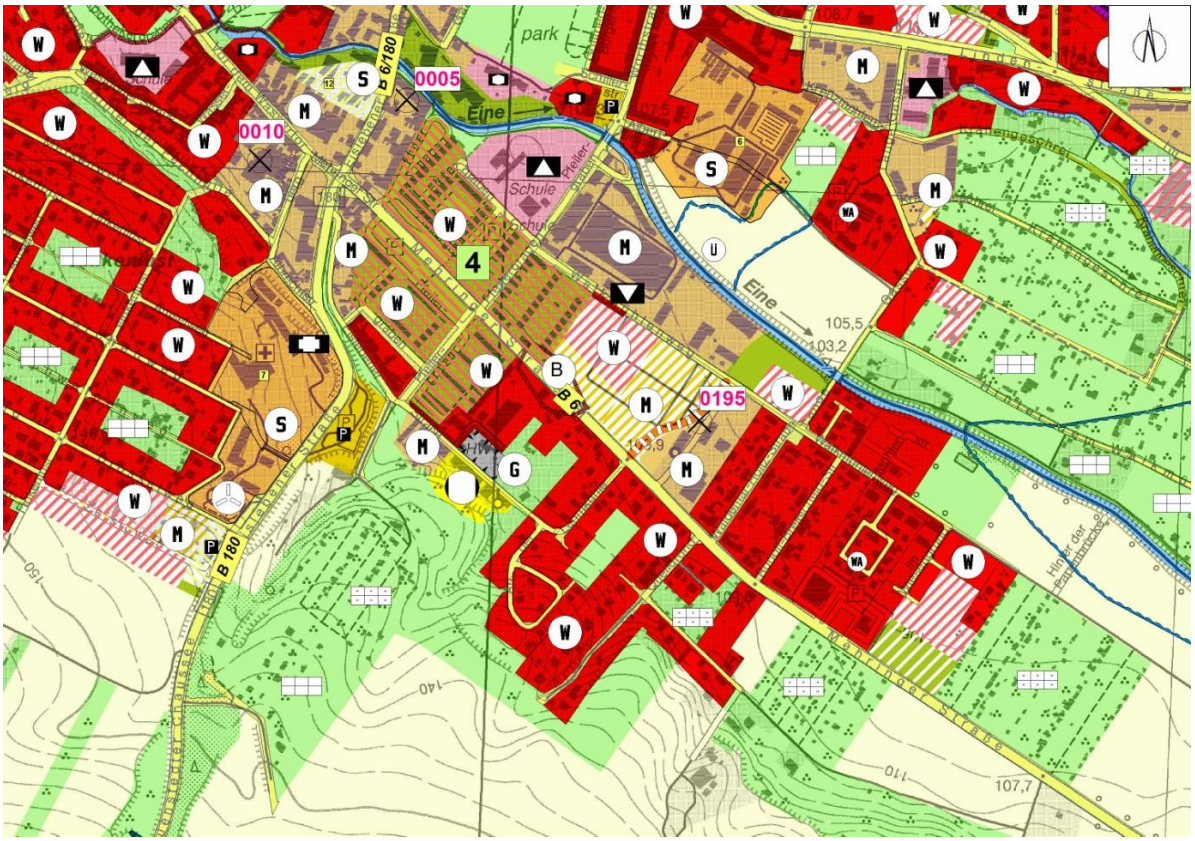
Entsprechend der zentralörtlichen Gliederung handelt es sich bei der Stadt Aschersleben um ein Mittelzentrum. Ihm sind entsprechende zentralörtliche Funktionen zugeordnet.

Der FNP Aschersleben (rechtswirksam seit 01.12.2007) weist aus:

- zu entwickelnde Wohnbauflächen im nordöstlichen und nordwestlichen Teil des Plangebiets.
- Mischbauflächen im Süden und Norden des Plangebietes.
- Entlang der Eine sind Grünflächen zu erhalten.
- Erschließungsstraßen sind der Walkmühlenweg und eine neue Verbindung von der Mehringer Straße bis zum Walkmühlenweg
- Das Überschwemmungsgebiet der Eine beginnt ca. 185 m südöstlich des Plangebietes.

Aus dem FNP ergeben sich keine einschränkenden Hinweise oder Bedenken zur Bauleitplanung.

Anlage 2: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Aschersleben - 2007, ca. M. 1:10.000



Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben /13/, 2007

Hier erfolgen Flächenausweisungen als Mischgebiet im Bestand und in der Planung sowie geplante Wohnbauflächen.

Das Gebiet wird von keinen übergeordneten Planungen berührt.

3.2 Sonstige Planungen

Für das Plangebiet liegen folgende einzelfachliche Untersuchungen, aus denen sich entsprechende Kennzeichnungen und Hinweise im Plangebiet ergeben, vor:

- Baugrundgutachten der Baugrund Naumburg Ingenieurgesellschaft mbH vom März 1995
- Schalltechnische Untersuchungen vom Büro Dr. Zöllner, Magdeburg vom Februar 1997 – Aktualisierung vom September 2012 und November 2015
- Gefährdungsbewertung vom Oktober 1995 und ergänzende Untersuchungen vom April 1996 der Nordharz Geo-Consult und ÖKO-CONTROL Dessau
- Bodendenkmal im Südosten – zwei am Straßenrand stehende Sühnekreuze

Der im Bebauungsplan vorgesehene Ausbau des Knotens Mehringer Straße/Planstraße A wurde durch das Straßenbauamt Halberstadt 2008 im Rahmen des grundhaften Ausbaus der Mehringer Straße bis Mehringen bereits durchgeführt. Somit kann die Planstraße A als Verbindung zum Walkmühlenweg problemlos realisiert werden.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet § 2 des Baugesetzbuches (BauGB).

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach den §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 09. Februar 1993

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet und mit Schreiben vom 21. Dezember 1993 in die frühzeitige Trägerbeteiligung gegeben. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 03. März 1994 statt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde eine Zwischenabwägung durchgeführt. Unklarheiten vor allem hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse sowie noch ausstehende Gutachten verzögerten die endgültige Bearbeitung des Entwurfes bis Ende 1999.

Dieser 1. Entwurf wurde vom 23.05.2001 bis 26.06.2001 öffentlich ausgelegt. Im Ergebnis dieses Bearbeitungsstandes wurden auf der Grundlage des § 33 Abs. 2 BauGB die Baugenehmigungen für die Einfamilienhäuser Walkmühlenweg 31 bis 37 erteilt.

Seit etwa 2000 änderten sich in Ostdeutschland durch den demografischen Wandel die städtebaulichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die ursprünglich geplanten gewerblichen Bauflächen wurden durch das Wegbrechen des Bedarfes überflüssig. Versorgungseinrichtungen wurden verstärkt entsprechend des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes am Rand der Innenstadt angesiedelt.

So erfolgte beispielsweise der Umzug des Discounters ALDI im Jahr 2005 an einen Standort, der ca. 750 m stadteinwärts liegt und verkehrstechnisch günstiger zu erreichen ist – an die Eislebener Kreuzung.

Am 01. Dezember 2007 wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben rechtskräftig. Die Darstellungen des FNP zeigen Misch- und Wohnbauflächen für das Plangebiet. Der 2. Entwurf wurde bearbeitet und lag vom 03.06.2013 bis 05.07.2013 öffentlich aus. Der vorliegende 3. Entwurf ist aus dem F-Plan entwickelt.

Aufgrund des langen Bearbeitungszeitraumes haben sich gegenüber dem Vorentwurf verschiedene Änderungen und Ergänzungen ergeben.

4 Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Zielkonzept

Die Stadt beabsichtigt, den Maßnahmen insgesamt eine städtebauliche Ordnung zu geben und sie insbesondere für die angrenzenden Wohngebiete verträglich auszugestalten. Sie strebt mit der Aufstellung der Planung an, folgende Ziele zu erreichen:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Erhalt des Gebietscharakters, sowie eine Funktionsmischung
- weitere Nutzungsmöglichkeit der vorhandenen Bausubstanz
- langfristige Sicherung von nichtstörendem Kleingewerbe; damit Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und Beachtung der Bevölkerungsentwicklung
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und einer menschenwürdigen Umwelt
- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Zuordnung von Teilgebieten mit unterschiedlichen Nutzungsarten zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen
- Sicherung der Erschließung
- Sicherung der Belange der Umwelt

4.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Seitens der Grünordnungsplanung werden folgende Ziele verfolgt und in die Bebauungsplanung eingestellt:

- möglichst effektive Ausnutzung der bereits versiegelten und minimale Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
- Schonung vorhandener hochwertiger Grünbereiche
- Sicherung und Ausbau des Gewässerrandstreifens entlang der Eine (§ 38 WHG i.V.m. § 50 WG LSA)
- Entwicklung eines Biotopverbundnetzes (Eineterrasse – Westerberg)
- Sicherung des Grabensystems zur Ableitung des Oberflächenwassers von den südlich gelegenen Landwirtschaftsflächen in die Eine (Vorflut)
- Erhaltung des Baumbestandes und Ergänzung der Grünachsen Straßen und Wegen
- Schutzstreifen zwischen verschiedenen Nutzungen als Abschirm- bzw. Zäsurgrün

4.3 Verkehrliches Zielkonzept

Seitens der Verkehrsplanung kommen folgende Konzepte besonders zum Tragen:

- Sicherung der Funktionsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes und Ergänzung durch effektive Erschließung innerhalb geplanter Teilgebiete
- Freihaltung für eine später mögliche Nord-Süd-Verbindung durch das Plangebiet in Richtung Lindenstraße
- Beitrag zu reibungslosem Verkehrsfluss auf der B 6 durch Sicherung des Kreuzungsausbaus und Reduzierung von Zufahrten
- Sicherung durchgängiger Fuß- und Radwegeverbindungen

5 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Zielkonzeptes sind sowohl Wohn- als auch mischgebietstypische Nutzungen innerhalb des Plangebietes unterzubringen. Um diese Funktionsmischung besonders für die schutzbedürftigen Nutzungen - auch angrenzend - so verträglich wie möglich zu gestalten, wurden entsprechend gestaffelte Teilgebiete ausgewiesen. Im Plangebiet sind daher Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt.

Die Teilgebiete TG 2 und TG 3 sind als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Bereiche stellen jeweils einen Übergang zu vorhandenen Wohnnutzungen im Osten bzw. im Westen dar.

Das Teilgebiet TG 2 ist gegenwärtig nicht bebaut. Es befindet sich in Randlage zur Eine mit östlich anschließender Einfamilienhausbebauung und mit einem nördlich geplanten Grünbereich. Zur möglichen Verlängerung der Planstraße A westlich des TG 2 wurde ein Pufferbereich als öffentliche Grünfläche geschaffen, der sich hauptsächlich aus den in diesem Zusammenhang absehbaren Belastungen durch Verkehrslärm aber auch im Sinne der Grünvernetzung ergibt. Auf diese Freihaltetrasse wird auch nach Verzicht auf die Verbindungsstraße zur Lindenstraße in der mittelfristigen Verkehrsplanung nicht verzichtet, da hier die Option für eine spätere Verlängerung der Planstraße A nach Norden bestehen bleiben soll.

In den Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 von den nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Nr. 3 allgemein zulässigen Nutzungsarten Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke nicht zulässig. Das ergibt sich aus einer nicht gewollten erhöhten Verkehrsbelastung im Wohngebiet durch ein mögliches Aufkommen durch den Besucherverkehr.

Zudem werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil dieser Satzung.

Mit diesen Festsetzungen soll die Wohnfunktion gesichert werden. Die Möglichkeit zur Ansiedlung der ausgeschlossenen Nutzungen besteht in den angrenzenden Mischgebieten des Plangebietes.

Die Teilgebiete 1 und 4 sind als Mischgebiete nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Hier haben sich in Teilbereichen bereits neue gewerbliche Nutzungen angesiedelt bzw. werden bestehende Gebäude weiter genutzt. Teilflächen stehen noch für eine Neubebauung zur Verfügung. Mit der festgesetzten Nutzungsart soll die Möglichkeit des Erhalts und der sinnvollen Nutzung der vorhandenen Gebäude gegeben werden. Weiterhin wird die Möglichkeit für einen Wohnungsneubau offengehalten, da angrenzende Teilbereiche ebenfalls Wohnbebauung aufweisen und sich hier eine logische Fortsetzung ergeben kann. Eine ausschließlich gewerbliche Nutzung ist aufgrund des Störpotentials für die angrenzende Wohnbebauung nicht beabsichtigt, zumal es sich entlang des Walkmühlenweges bzw. der Eine durchaus um attraktive Wohnlagen handelt.

Ausgeschlossen werden im Mischgebiet nur die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2, das sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Teile des Gebietes.

Ausgeschlossen werden für die Mischgebiete Einzelhandelsbetriebe, die ein innenstadtrelevantes Sortiment anbieten. Dagegen können Baumarkt, Gartenmarkt, Möbelmarkt, Teppichmarkt, Kfz-Zubehörmarkt oder vergleichbares mit einem eingeschränkten Randsortiment angesiedelt werden.

5.2 Maß der Baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bzw. ihre Geschossigkeit bestimmt. Dies erfolgt jeweils per Einschrieb in die Nutzungsschablone für jedes einzelne Teilgebiet.

Die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO liegt

- für allgemeine Wohngebiete bei einer GRZ von 0,4 und

für Mischgebiete bei einer GRZ von 0,6

Auf Grund des hohen Grundwasserstandes im Gebiet ist eine Versickerung des Oberflächenwassers sehr erschwert. Deshalb ist es notwendig, die Flächenversiegelung insgesamt auf ein Minimum zu beschränken. Dazu dient auch die Festsetzung, dass die Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf 25 von Hundert begrenzt wird und nicht - wie möglich - bis zu 50 von Hundert. Das bedeutet für die Teilgebiete unter Einrechnen der zulässigen Überschreitung:

TG 1	MI	0,5	25%	0,63
TG 2	WA	0,3	25%	0,38
TG 3	WA	0,4	25%	0,50
TG 4	MI	0,6	25%	0,75

Bezüglich der maximal zulässigen Höhe der Bebauung wurde für die Wohn(teil)gebiete von einer Beschränkung der Geschosszahl (bei gleichzeitiger Festsetzung der Dachform und Neigung) und für die gemischte Bebauung, bei der auch Flachdächer zulässig sind, von einer maximalen Gebäudeoberkante ausgegangen. Als Bezugspunkt wurde nach § 18 (1) BauNVO die jeweils erschließende Straße in Höhe der Grundstückszufahrt festgesetzt.

Als Übergang zu dem vorhandenen 5-geschossigen Gebäude bzw. dem Hallenbauwerk westlich des Plangebietes wurde die Anzahl der Vollgeschosse im Teilgebiet TG 3 auf 2 Geschosse und die Bauhöhe der Gebäude im TG 1 auf 10 m begrenzt.

In den restlichen Teilgebieten wird auf Grund der Eigenheimbebauung in der Nachbarschaft und um den Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten (TG 2), die Anzahl der Vollgeschosse auf 1 bzw. die Bauhöhe auf maximal 8 m begrenzt.

Bei der östlich angrenzenden Wohnbebauung handelt es sich um 1-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand (in landesrechtlich vorgeschriebener Breite) auf dem Grundstück zu errichten.

Als nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässige Hausformen werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Damit sind Hausgruppen nicht zulässig.

Für die Mischgebiete zur Eine und zur östlich angrenzenden Bebauung mit Doppelhäusern wird ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt. Die vorhandenen Gebäude weisen keine größeren Baulängen (über 50 m) auf, die noch offenen Flächen sind in ihrem Umfang begrenzt, so dass sich daraus keine Einschränkungen für Bauwillige ergeben.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und damit auch der nicht überbaubaren ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar.

Da das jedoch aus Gründen der städtebaulichen Ordnung nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Das heißt, diese Baugrenze darf i.d.R. von Gebäuden nicht überschritten werden.

Mit der in der Planzeichnung geschlossenen Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche zweifelsfrei definiert.

Mit der Baugrenze wird ein entsprechender Abstand zu Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen eingehalten, der der Umsetzung der Entwicklungsziele für diese Flächen dient. Der Abstand zu den

festgesetzten Verkehrsflächen ergibt sich aus der Absicht, städtebauliche Räume zu schaffen. Zu den Haupterschließungsstraßen wurde ein Abstand von 5 m, zu den Mischverkehrsflächen bzw. inneren Erschließungswegen der Wohngebiete ein Abstand von 3 m gewählt.

Zur durch Verkehrslärm vorbelasteten Mehringer Straße wurde die Baugrenze auch im Wohngebiet zurückgesetzt. Auf entsprechend tiefen Grundstücken wurde, den Schallschutzklassen des Gutachters folgend, aus lärmschutztechnischen Gründen ein Abstand von insgesamt über 38 m zur Straßenachse festgesetzt (siehe auch Punkt 5.6).

Für Garagen ist ein Abstand von mindestens 5 m zur erschließenden Straße einzuhalten, um ein Fahrzeug auf dem Grundstück kurzzeitig einzuparken und den Verkehr auf der Erschließungsstraße durch das Öffnen des Garagentores nicht zu behindern.

Um den künftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum hinsichtlich der Bebauung ihrer Grundstücke zu gewähren, wurde für die Teilgebiete die Baugrenze großzügig festgesetzt. Sie verläuft in der Regel im Abstand von 3 bis 5 m von der Straßenbegrenzungslinie und innerhalb der Wohngebiete 5 m von der Grundstücksgrenze an der Gartenseite. Eine Ausnahme bildet der Abstand zur Eine. Hier sind mind. 10 m ab Böschungsoberkante als Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Abstand der Baugrenze beträgt hier zur Böschungsoberkante im TG 1 rd. 20 m und im TG 2 rd. 17 m.

5.4 Grünordnung

Ergänzend zum B-Plan wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Wesentliche Bestandteile des Grünordnungsplanes sind in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen worden.

Ziel der Grünordnungsplanung ist es, die Wohlfahrtswirkung des "Grüns" zu erhalten und zu fördern. Das schließt die der Umgebung angepasste Eingliederung neuer Grünbereiche und Maßnahmen der Landschaftspflege im Geltungsbereich ein.

Die Eine bildet ein linienartiges Grünelement, das sich am nordöstlichen Plangebietsrand befindet. Entlang dieser natürlichen Grünzäsuren finden bevorzugt ökologische Austauschbeziehungen statt. Ziel der Grünplanung muss es daher auch sein, die Funktionen zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Ausgehend von den vorhandenen Grünelementen wie Brachflächen und Baumgruppen können für einzelne Bereiche des Plangebietes Entwicklungskonzepte aufgestellt werden, die sowohl in ökologischer als auch in landschaftsästhetischer Hinsicht eine Bereicherung darstellen.

Grundlage der Artenauswahl für Bäume und Sträucher bildet die am Standort bzw. seiner Umgebung vorhandene potentiell-natürliche Vegetation. So wurde hauptsächlich auf heimische, standortgerechte Pflanzen - in Bezug auf Bodenverhältnisse und landschaftsgerechte Einordnung zurückgegriffen.

Die Festsetzungen zu den Mindestqualitäten sind notwendig, damit sofort eine Raumwirksamkeit der Pflanzungen eintritt und durch das Volumen und die Blattmasse eine ökologische Wertigkeit erreicht wird.

Die im B-Plan ausgewiesene Struktur des Plangebietes mit Straßenführung, Bauflächen und Nutzung stellte die Basis zur Erstellung einer Grünstruktur für das Plangebiet dar.

Die ausgewiesene Grünstruktur steht demnach in engem Zusammenhang zum Bebauungsplan. Sollten wesentliche Ansätze im Bebauungsplan verändert werden, ist zu prüfen, ob die Grünstruktur dadurch beeinflusst wird.

Öffentliche Grünflächen:

Der Bereich der Freihaltetrasse für die Fortführung der Planstraße A nach Nordosten wurde als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese Grünfläche ist naturnah zu gestalten. Auf der Fläche haben sich sukzessiv zahlreiche Gehölze entwickelt, die weitgehend in ein Gestaltungskonzept integriert werden können. Entlang der Grenze zum Teilgebiet 2 sollte als Abschirmung ein 9 - 12 m breiter Gehölzstreifen angelegt werden. Diese Abschirmfunktion könnte durch das Aufschütten eines Walles noch unterstützt werden. Es ist daher

zulässig, Mutterboden, der beispielsweise im Rahmen des Straßenbaus der Planstraße A anfällt, in diesem Bereich aufzuschütten.

Eine weitere Grünfläche wurde entlang der Eine festgesetzt. Diese Grünfläche ist bereits vorhanden und soll durch diese Festsetzung gesichert werden. Landschaftspflegerische Maßnahmen sind über eine normale Pflege hinaus nicht notwendig, so dass diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen wurden.

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern:

Innerhalb des Plangebietes wurden Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern eingeordnet. Diesen Flächen kommt eine große Bedeutung zu. Die großflächigen Anpflanzungen sollen das Plangebiet durchgrünen. Neben der Schaffung und Erhalt der Lebensräume für Pflanzen und Tiere sollte auch das Mikroklima günstig beeinflusst werden. Die ausgewiesenen Flächen sind extensiv zu nutzen, um die Entwicklung wertvoller Biotope zu ermöglichen. Die Bebauungsgrenzen sind außerhalb dieser Fläche festgesetzt, um eine Beeinflussung der Gehölzflächen weitestgehend zu vermeiden. Die sich anschließende nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als naturnahe Wiese auszubilden. Das heißt, dass sich Säume mit kräuterreicher Ausbildung entlang der Gehölzstrukturen etablieren können.

Die Verwendung von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen sichert eine Staubfilterung und eine Verbesserung des Mikroklimas durch Verdunstung.

Insbesondere wird auf die Pflanzgebote p 1 und p 2 in den Teilgebieten 1 bzw. 2 (TG 1 bzw. TG 2) verwiesen. Um eine Pufferzone zwischen Bebauung und Gewässer zu entwickeln, ist ein Pflanzstreifen auf privatem Grund zur Eine hin von 12 - 14 m bzw. 10 m Tiefe festgesetzt. Auf diesem Pflanzstreifen ist eine Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln, um Beeinträchtigungen der Eine zu minimieren. Diese Hecke sollte sowohl in ihrer Höhen- als auch in ihrer Breitenausbildung unterschiedlich gestaltet werden. Damit werden verschiedenartige Lebensräume geschaffen.

Das Pflanzgebot p 3 im Teilgebiet 3 (TG 3) auf dem Grundstück der Wohnungsgenossenschaft "Einigkeit" dient der optischen Abschirmung zwischen dem 5-geschossigen Neubaublock aus den 1980-er Jahren und der Einfamilienhausbebauung des TG 3.

Entlang der Mehringer Straße, südlich des Teilgebietes 3 (TG 3) ist eine weitere öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier soll auf einer Tiefe von 12 m der Baumbestand, der sich in den letzten 20 Jahren sukzessiv entwickelt hat, gesichert werden. Ebenso wird auf der Fläche zwischen der Anbindung der Planstraße A und dem neu zu bauenden Flutgraben mit der Feststezung - Umgrenzung von Flächen für den erhalt von Bäumen und Sträuchern - der Baumbestand gesichert.

In den Teilgebieten 1, 3 und 4 (TG 1, TG 3, TG 4) sind weitere Flächen als Anpflanz- und Erhaltungsgebote A/E 1 bis A/E 5 auf privatem Grund festgesetzt. Die Maßnahme A/E 1 dient der Abschirmung und Gliederung des Teilgebietes 1 (MI) zur westlich angrenzenden Gewerbefläche der ehemaligen Wolldeckenfabrik. Die Anpflanz- und Erhaltungsgebote A/E 2 bis A/E 4 im TG 3 dienen dem Erhalt des vorhanden Baumbestandes (A/E 2 und A/E 3) bzw. der Abschirmung und Eingrünung der zu entwicklenden Wohnbebauung zur Planstraße A. Die öffentliche Grünfläche südlich des TG 3 entlang der Mehringer Straße und die Fläche A/E 3 liegen nebeneinander und bilden somit eine Gesamttiefe von 19 m (12m+7m).

Die Maßnahme A/E 5 im Teilgebiet 4 dient ebenfalls der Eingrünung und Abgrenzung zur Mehringer Straße und soll den Bestand südlich des TG 3 optisch ergänzen und das Ortsbild entlang dieser "Einfallstraße" verschönern.

Straßenbegleitende Baumpflanzungen

Entlang der Planstraße - A – sind beidseitig Baumpflanzungen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden klimatische und landschaftsästhetische Zielsetzungen verfolgt. Auf eine Darstellung der Baumstandorte im Planteil A wird verzichtet, weil bis dato noch kein Straßenprojekt vorliegt und auf die vorhandene Infrastruktur im unterirdischen Raum Rücksicht genommen werden muss. Entlang der Mehringer Straße wird eine Ergänzung der bestehenden Baumreihe in den Bereichen angestrebt, die kein Pflanzgebot erhalten und sich zu diesem Straßenraum hin „öffnen“.

Die Überstellung der Straßenflächen mit Bäumen mindert eine Aufheizung der Flächen und trägt durch die Verdunstung zu einem verbesserten Mikroklima bei. Aus landschaftsästhetischer Sicht führen Baumpflanzungen zu einer Gliederung des Plangebietes und zu einer Gliederung des Straßenraumes.

Sonstige grünplanerische Festsetzungen

Vorhandene Grünelemente (Einzelbäume und Hecken) sind zu erhalten. Eine Festsetzung dazu wurde nur getroffen, wenn die ökologische Bedeutung sehr hoch ist. Ansonsten ist eine Verpflichtung zum Erhalt in der Baumschutzsatzung der Stadt geregelt.

Für Grundstückseinfriedungen wurden entlang der öffentlichen Straßen freiwachsende Hecken festgesetzt, in die auch Zäune integriert werden können (vgl. Pkt. 5.7.1).

5.5 Verkehrserschließung

5.5.1 Straßen

Das Plangebiet befindet sich direkt nördlich der Mehringer Straße (B 6), die Bestandteil des örtlichen und überörtlichen Hauptnetzes ist und an die die Haupterschließungsstraße des Plangebietes (Planstraße A) anbindet. Die Planstraße A war ursprünglich Bestandteil einer Verbindungsstraße zwischen der Mehringer Straße - Lange Gasse - Lindenstraße und wurde über die Eine bis zur Langen Gasse fortgeführt. Wegen der zu erwartenden Verkehrsbelegung, die vor allem aus der Verbindungsfunktion herrührte, wurde eine Breite von 7,0 m (Regelquerschnitt c 2 p nach RAS-L) und im Einmündungsbereich zur Mehringer Straße eine Links- und eine Rechtsabbiegespur von je 3,5 m Breite vorgesehen. Die Verbindungsstraße steht auf Grund der demografischen Entwicklung innerhalb des Planungshorizontes (2035) der Bauleitplanung nicht mehr zur Diskussion. Im Plan festgesetzt wird der Planabschnitt der Straße, der der Erschließung des Plangebietes und der östlich angrenzenden Wohnareale (Hopfengrund, Mühlengrund, Wiesengrund) am Walkmühlenweg dient. Im weiteren Verlauf und bei den vorgesehenen Breiten wird davon ausgegangen, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes einer späteren Realisierung der Verbindungsstraße insgesamt nichts im Wege steht.

Der Walkmühlenweg wurde 2008 über den Standort bis zum Pfeilergraben verlängert. Über ihn soll im Wesentlichen die Erschließung der Grundstücke erfolgen. Hier wurde eine Straßenbreite von 5 m gewählt. Auf Linksabbiegespuren wurde wegen der zu erwartenden geringeren Belegung (DTV = 700 KFZ/Tag) verzichtet. Entlang der Planstraße A bis zum Walkmühlenweg ist beidseitig ein jeweils 2,5 m breiter kombinierter Rad- und Gehweg vorgesehen, der Bestandteil einer nord-südlichen Hauptradwegeverbindung sein könnte.

Die Erschließung des südlichen Teilgebietes 4 soll von der Planstraße A aus erfolgen. Dazu werden Bereiche für Zufahrten mit anschließendem Wegerecht bestimmt. Im Übrigen sind die Mehringer Straße und die Planstraße A aufgrund ihrer übergeordneten Bedeutung frei von zusätzlichen Zufahrten zu halten. Die bisherige Zufahrt zum Teilgebiet 4 (Flurstück 163) hat Bestandsschutz.

Der nördliche Teil des TG 4 (6 EFH) wird über eine Privatstraße als Mischverkehrsfläche vom Walkmühlenweg aus erschlossen. Die ursprünglich vorhandene innerbetriebliche Straße der GPG verliert ihre Funktion und ist als Mischgebietsfläche dem TG 4 zugeordnet.

Der Walkmühlenweg wird beidseitig von einem Gehweg, der 1,50 m breit ist, begleitet. Wechselseitig sind Pflanzinseln mit Bäumen angeordnet, die die Fahrbahn einengen und zur Geschwindigkeitsreduzierung (30 km/h) beitragen sollen. Bei einer eventuellen zukünftigen Verlagerung des Jugendklubs, der sich westlich des Plangebietes befindet, ist die Straße mit dem gleichen Querprofil weiterzuführen.

Im Laufe der Bearbeitung hat die Stadt die Entscheidung getroffen, die beiden Wohngebiete (Teilgebiete 2 und 3) für eine Einfamilienhausbebauung vorzusehen. Daher wurden in diesen Teilgebieten Erschließungsstraßen ausgewiesen.

Für das Teilgebiet 2 wird eine Stichstraße mit Wendeanlage als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die Breite beträgt 6,5 m.

Das Teilgebiete 3 wird über einen Ring erschlossen (Planstraße B). Auch diese Straße ist als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 7,0 m festgesetzt. Das erlaubt in der konkreten Planung eine größere Flexibilität. In jedem Fall ist ein Anliegerweg nach EAE in einer Breite von 4,75 m für den Begegnungsfall LKW/PKW möglich.

Westlich der Planstraße A wird ein neuer Vorflutgraben (Breite der Krone = 6 m) von der Mehringer Straße bis zur Eine errichtet. Zur Bewirtschaftung des Grabens wird begleitend ein Wirtschaftsweg auf der Nordwestseite in einer Breite von 3,5 m angelegt. Der Wirtschaftsweg wechselt nördlich des Walkmühlenweges auf die Ostseite des Grabens und kann gleichzeitig als Fuß- und Radweg genutzt werden.

5.5.2 Fuß- und Radwege

Neben den bereits beschriebenen Geh- und Radwegen entlang der Planstraße A werden weitere separate Geh- bzw. Radwege festgesetzt.

Südlich der Eine verläuft ein separater Rad- und Gehweg (1) von 2,5 m Breite als Hauptverbindung zwischen dem Stadtzentrum im Westen über die Papenbrücke in Richtung Salzkoth.

Der Rad- und Gehweg (2) mit einer Breite von 3,5 m stellt eine geplante Verbindung zwischen dem Rad- und Gehweg 1 und dem Walkmühlenweg in Verlängerung der Planstraße A dar und könnte parallel zu einer späteren Verlängerung dieser Straße geführt werden, bildet aber auch unabhängig davon eine sinnvolle Anbindung an den Eineradweg. Er dient gleichzeitig als Wirtschaftsweg zur Bewirtschaftung des neuen Flutgrabens östlich des TG 1.

Geh- und Radweg 3, der ebenfalls eine Verbindung vom Walkmühlenweg nach Norden darstellt, ist eine Verlängerung der Waldemar-Holtz-Straße und bereits im Bestand vorhanden. Er wird in einer Breite von 6,0 m festgesetzt, wo er an die Brücke über die Eine anbindet. Hier sind entsprechende verkehrsorganisatorische Maßnahmen erforderlich, um den motorisierten Verkehr auf den südlichen Abschnitt zur Andienung der östlich gelegenen Grundstücke zu begrenzen.

5.5.3 Ruhender Verkehr

Die nach § 52 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind gemäß § 52 Abs. 5 BauO LSA ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Das schließt auch Besucherparkplätze ein. Damit ist der Stellplatzbedarf grundsätzlich als abgedeckt anzusehen. Ein konkreter Nachweis kann in der Phase der Bauleitplanung nicht erfolgen, da die jeweiligen Nutzungsverhältnisse noch nicht feststehen. Die entsprechenden Nachweise sind in der Objektplanung zu führen.

Am Walkmühlenweg befindet sich eine Garagenanlage. Sie wird teilweise zugunsten der Einfamilienhausbebauung im TG 3 zurückgebaut

5.6 Immissionsschutz

Lärm

Die durch gutachterliche Feststellungen und Messungen erhobenen Werte der prognostischen Geräuschbelastung im Plangebiet, in dem u.a. Wohnnutzungen vorgesehen sind, wurden bewertet. Eine Obergrenze hinsichtlich des Lärms, der noch hinzunehmen ist oder nicht mehr hingenommen werden muss, ist durch den Gesetzgeber des Baugesetzbuches nicht bestimmt worden. Im BauGB ist lediglich gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Diese grundsätzliche Forderung wird in Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der Vorgaben der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)" sowie der DIN 18005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung".

In der DIN 18005 sind folgende Orientierungswerte vorgesehen:

	tags	nachts
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	45/40 dB(A)
Mischgebiete	60 dB(A)	50/45 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der höhere Wert für Verkehrsgeräusche.

Die Orientierungswerte sind Anhaltspunkte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d.h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach oben abgewichen werden, z.B. in vorbelasteten Bereichen, bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und insbesondere in Gemengelagen.

Der zulässige Immissionsrichtwert kann auf diese Weise, bei der Einbeziehung solcher Gesichtspunkte, zunächst - auch relativ unproblematisch - um bis zu 5 dB(A) erhöht werden und so den Richtwert der nächsten Gebietsklasse erreichen.

Bei einer wesentlichen Überschreitung dieser Werte können Immissionskonflikte jedoch nur mittels Schallschutzmaßnahmen und/ oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Zum Plangebiet liegen Schalltechnische Untersuchungen vom Februar 1997 vor, die im September 2012 aufgrund der veränderten Bebauungsplanung und des gesunkenen Verkehrsaufkommens auf der B 6 aktualisiert wurden. Darin wurden die Schallimmissionen im Sinne von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 [1] ermittelt, die durch den Straßenverkehr auf der B 6 im (kritischen) Prognosefall entstehen können. Auf diese Geräuschsituation müssen sich die geplanten schützenswerten Nutzungen einstellen.

Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz sind unter Berücksichtigung von Aufwand und Nutzen sowie im Hinblick auf die städtebauliche Gestaltung nach Süden hin zur Mehringer Straße nicht sinnvoll zu realisieren. Aktuelle Verkehrsprognosen gehen aufgrund der demografischen Entwicklung von einer weiteren Reduzierung des Verkehrs auf der Mehringer Straße aus. Nach der Prognose bis 2025 wird sich der Verkehr von gegenwärtig 8.300 KFZ/Tag auf 7.900 KFZ/Tag reduzieren.

Damit sind an den neu zu errichtenden Gebäuden bauliche oder technische Vorkehrungen erforderlich. Die Möglichkeiten passiven Schallschutzes (Gebäudeanordnung, Grundrisslösung, bauliche Maßnahmen an der Fassade entsprechend DIN 4109, künstliche Belüftung zur Einhaltung der EnEV)) sind zu prüfen und auszuschöpfen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die daraus ermittelten Lärmpegelbereiche sind im Gutachten enthalten. Nach Tabelle 8 der DIN 4109 folgen aus den Lärmpegelbereichen die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile. (Für die Lärmpegelbereiche I und II werden keine gesonderten Nachweise gefordert. Hier wird der Dämmwert i.d.R. bereits durch die Anforderungen des Wärmeschutzes erreicht.)

Für die Bereiche, in denen der Außenlärmpegel von 50 dB (A) nachts überschritten wird und Schlaf- bzw. Kinderzimmer zur Lärmquelle hin angeordnet werden, sind diese Räume mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen auszustatten.

Der Gutachter gibt folgende Empfehlungen:

- Auf die Geräuschsituation im Plangebiet ist hinzuweisen.

  Dem wird durch die nachrichtliche Übernahme der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche und einen Hinweis darauf, dass im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten werden, in der Planzeichnung entsprochen.

- Die geplanten Baukörper müssen sich der zu erwartenden Lärmsituation stellen und sind entsprechend schalltechnisch zu dimensionieren.

  Dazu wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, nach der die Anforderungen nach DIN 4109 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu erfüllen sind.

Weiterhin wird die Überschreitung des Grenzwertes nachts in den Wohngebieten dargestellt und für die betroffenen Bereiche schallgedämmte Lüftungsöffnungen festgesetzt. Hierzu sind ggf. noch ergänzende Untersuchungen zum Zeitpunkt der Bauantragstellung erforderlich.

Der Betreiber einer gewerblichen Nutzung muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachweisen, dass die Immissionswerte nach VDI-Richtlinie 2058 [8] eingehalten werden.

Folgende Festsetzungen wurden formuliert:

Die Dimensionierung der erforderlichen Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräumen u.ä. ist ausgehend von den maßgeblichen Außenlärmpegeln/Lärmpegelbereichen, welche in der Planzeichnung nachrichtlich wiedergegeben sind, entsprechend dem zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden bautechnischen Regelwerk, mindestens jedoch nach DIN 4109 zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes, vorzunehmen.

Bei Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer in den gekennzeichneten Bereichen mit Lärmpegeln von > 50 dB (A) nachts zur Lärmquelle sind diese Räume zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn die Räume über mindestens ein Fenster verfügen, vor dem die Orientierungswerte nach DIN 18005 unterschritten werden.

Sind zum Zeitpunkt der Antragstellung entlang der Mehringer Straße bzw. Planstraße A bereits neue Gebäude errichtet worden, die die ungehinderte Schallausbreitung beeinflussen, können zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels aktuelle Berechnungen zugrunde gelegt werden.

Entsprechend der Stellungnahme des Salzlandkreises vom 08.03.2013 besteht im TG 1 eine gewisse Lärmbeeinträchtigung durch das Betriebsgrundstück der Anhaltinischen Fruchthof GmbH. Die Beeinträchtigung entsteht durch

1. durch ein Kühlaggregat auf der Südseite der Lagerhalle und
2. den nächtlichen Lieferverkehr sowie den Be- und Entladungsprozess.

Zur Abschirmung der Emissionen des Kühlaggregates ist im südöstlichen Teil des Teilgebietes 1 eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes dargestellt. Innerhalb dieser Fläche soll ein Schallschutz als Abschirmung des Kühlaggregates errichtet werden. Diese entsteht im Zusammenhang mit der Erschließung des Teilgebietes 3 und der Bau wird mittels eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor gesichert.

Der Fruchthof wird sonntags bis donnerstags in der Nacht durch 3 - 5 Lastzüge beliefert. Innerhalb der südlichen Halle erfolgt zwischen 2:00 und 4:00 Uhr die Kommissionierung der Frischware und Verladung auf betriebseigene LKW und Kleintransporter. Die Fahrzeuge rangieren auf dem Innenhof des Fruchthofes, der durch die südliche Lagerhalle (Tore nach Norden gerichtet) zum Walkmühlenweg hin abgeschirmt ist. Der Fahrverkehr auf dem Walkmühlenweg vermischt sich mit dem hier allgemeinen Fahrzeugbewegungen. Zurzeit sind auf dem Walkmühlenweg zur Reduzierung der Geschwindigkeit Schweller aufgebracht - eine wsetlich und einer östlich der Grundstückszufahrt zum Fruchthof. Dabei erweist sich das Überfahren der Schweler duchr die Lastzäge als besonders Lärmintensiv. Deshalb soll der westlche Schweller nach Osten umgesetzt werden.

Mit dem Ausbau der Planstraße A wird die bestehende Lärmbeeinträchtigung durch eine Neuorganisation des Lieferverkehrs reduziert. Die Zufahrt zum Fruchthof kann künftig über die Planstraße A erfolgen. Damit entfallen die Immissionen für die Anwohner von ca. 135 WE an den Straßen "Pfeilergraben" und des westlichen "Walkmühlenweges". Mit dem Bau der Planstraße A ist die Lage der Schweller erneut zu prüfen und gegebenenfalls zu verändern.

Das Teilgebiet 2 wird durch den geplanten begrünten 8 bis 10 m breiten Erdwall zwischen Fruchthof und TG 2 vor dem Gewerbelärm geschützt.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

5.7.1 Altlasten

Für das Gelände der ehemaligen Gärtnerischen Produktionsgenossenschaft wurde 1996 eine Gefährdungsbewertung durch die Firma ÖKO-CONTROL Dessau, Institut für Analytik, Forschung und Beratung GmbH und Co. KG im Auftrag der Stadt Aschersleben durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Bewertung liegen im Stadtplanungsamt vor.

Es wurden folgende bekannte Altlastverdachtsflächen untersucht:

- (ALV F 1) Altstandort Kohlelagerplatz — Abriss und Sanierung durch Stadt ASL 2008
- (ALV F 2) Altstandort Heizhaus mit Schornstein — Abriss und Sanierung durch Stadt ASL 2008
- (ALV F 3) Altstandort Tankstelle — Abriss und Sanierung durch Stadt ASL 2008
- (ALV F 4) Verdachtsfläche ehemalige Lagerhalle — Abriss und Sanierung 2003
- (ALV F 5) Verdachtsfläche Reparaturwerkstatt
- (ALV F 6) Verdachtsfläche Lagerraum für Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- (ALV F 7) Altstandort Gebäude für Notstromaggregat — Abriss und Sanierung durch Stadt ASL 2008
- (ALV F 8) Verdachtsfläche "Alte Tankstelle"
- (ALV F 9) Verdachtsfläche Klärgrube — Abriss und Sanierung

Folgende Ergebnisse führten zur Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind:

a) die Altlastenverdachtsflächen

- (ALV F 5) Reparaturwerkstatt und
- (ALV F 6) Lagerraum für Dünge- und Pflanzenschutzmittel

befinden sich in Privatbesitz und werden weiter genutzt. Sie wurden in die historische Bewertung einbezogen (siehe "Gefährdungsbewertung auf dem Gelände der ehemaligen LPG" vom 15. Oktober 1995), praktische Untersuchungen erfolgten zunächst nicht.

b) Die mineralölbelasteten Böden wurden auf ihren Schwermetallgehalt untersucht. Es konnten keine erhöhten Gehalte (ausgenommen der Zinkgehalt der ALV F 3, RKS 1) analysiert werden.

In einer ergänzenden Untersuchung zur Gefährdungsbewertung wurden die ALVF 5 und 6 genauer betrachtet sowie eine mögliche Begrenzung der ALVF 8 durch visuelle Beobachtung untersucht.

ALVF 5 Der mittlere Bereich des Werkstattkomplexes bildet den Kontaminationsschwerpunkt. Hier weist der Bodenbereich unter der Betonschicht noch einen stark erhöhten MKW-Gehalt auf.

Das kontaminierte Bodenmaterial müsste nach seiner Entfernung entsprechend entsorgt werden. Im Falle eines Abrisses müsste der Erdaushub abgetragen und gesondert entsorgt werden.

ALVF 6 Die Räume wiesen organoleptisch keine Besonderheiten auf. Sie wurden gesäubert und werden als Lager- und Büroraum genutzt, auf eine analytische Untersuchung wurde verzichtet.

ALVF 8 Stichprobenartige Entnahmen wiesen bis zu einer Bodentiefe von 30 cm keine organoleptischen Besonderheiten auf. Eine eindeutige Abgrenzung ist nicht möglich. Die Beräumung und Entsorgung sollte organoleptisch begleitet werden.

Auf dieser Grundlage erfolgte - mit Ausnahme der Altlastenverdachtsfläche 6 - eine Kennzeichnung in der Planzeichnung.

5.7.2 Denkmalpflege

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen des Landesamtes für Archäologie sind im Plangebiet, abgesehen von den beiden Steinkreuzen in der Mehringer Straße keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Die Steinkreuze sind als Bodendenkmale in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bei einer Umgestaltung des angrenzenden Geländes sollen die beiden Steinkreuze an ihrem jetzigen Standort verbleiben. Es ist Sorge zu tragen, dass die Kreuze nicht beschädigt werden. Der Standort wird nicht verändert und das Umfeld im Umkreis von 10 m bleibt im gegenwärtigen Zustand erhalten.

Die Umgestaltung des Umfeldes der Steinkreuze oder gar deren Umsetzung bedarf einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde, ist jedoch nicht geplant.

5.7.3 Gründungsverhältnisse, -empfehlungen

Aus den unter Pkt. 2.2 beschriebenen Baugrundverhältnissen ergeben sich Einschränkungen bei den Gründungen. Dazu wurde im Plan ein entsprechender Hinweis angebracht.
Eine Anpassung der Gründung von Hochbauten an die ungünstigen Baugrundverhältnisse kann in zwei Varianten empfohlen werden:

1. Plattenstreifengründungen mit dem Baugrund und den Lasten angepassten Streifenbreiten
2. Mehraushub und verdichteter Teilpolstereinbau unter den Fundamenten mit geeignetem, gut verdichtbarem Polstermaterial

Grundsätzlich sind auch Tiefgründungen möglich, werden jedoch aus Kostengründen zunächst nicht empfohlen.
Ob die Fundamente mit Zusatzbewehrung und ggf. an den Ecken und Kanten mit auskragenden Fundamentteilen gegen Erdfälle (die gegenwärtig nicht sicher auszuschließen sind) konstruktiv gesichert werden müssen, muss im Zuge der weiteren Erkundung geklärt werden.
Hinsichtlich der Gründungsplanung ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Tragwerksplaner und Baugrundgutachter erforderlich.
Einzelheiten zur Auslaugungsproblematik und ggf. bautechnischen Sicherungsmaßnahmen sind zusätzlich mit dem Geologischen Landesamt Sachsen-Anhalt zu klären und mit dem Baugrundgutachter (Baugrund Naumburg, Ingenieurgesellschaft mbH) abzustimmen.
Konkretisierte Aussagen sind dem vorgenannten Baugrundgutachten zu entnehmen.

5.7.4 Gewässerschutz

Die Eine ist ein Gewässer erster Ordnung. Nach § 94 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. LSA 2011 S. 492) sind im Außenbereich Gewässerrandstreifen von 10 m Breite, gemessen ab der Böschungsoberkante, einzuhalten. (§ 38 WHG i.V.m. § 50 WG LSA)

Die Baugrenze der Teilgebiete 1 und 2 wurde entsprechend zurückgesetzt und ein privater Grünstreifen von 12,0 m bzw. 10,0 m Tiefe (TG 1 und TG 2) angeordnet. Die Bepflanzungen sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Der bestehende Weg entlang des Ufers soll wegen seiner gesamtstädtischen Bedeutung erhalten bleiben und wird entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

6 Schutzmaßnahmen

6.1 Lärm

Wie unter Punkt 5.6 beschrieben, wurden die Teilgebiete entsprechend schutzbedürftiger Nutzungen angeordnet. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen hinsichtlich des Verkehrs- und Gewerbelärms wurden innerhalb der Plangebiete Maßnahmen zum passiven Lärmschutz festgesetzt.

Der durch die Neuansiedlung von Wohnen und Gewerbe entstehende Verkehr wurde in den zugrundegelegten Prognosen bereits berücksichtigt. Die Zufahrten zu den Mischgebieten sind zudem entsprechend reglementiert, so dass sie nicht direkt angrenzend an Wohngebiete angeordnet sind.

Hinsichtlich des anzusiedelnden Gewerbes darf entsprechend der getroffenen Festsetzungen der Störgrad nicht über dem eines Mischgebietes liegen, d.h. nicht wesentlich störend sein.

Der Betreiber einer gewerblichen Nutzung muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachweisen, dass die Immissionswerte nach TA Lärm unter Berücksichtigung von Vorbelastungen eingehalten werden.

Damit ergibt sich durch den Bebauungsplan keine Verschlechterung der bestehenden Situation.

Schalltechnische Untersuchung zur Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 12 „Mischgebiet – Vor der Aue“ in Aschersleben (September 2012/ November 2015)

Die Untersuchung wurde durch das Stadtplanungsamt der Stadt Aschersleben 2012 in Auftrag gegeben, liegt seit September 2012 vor und wurde im November 2015 hinsichtlich des Gewerbelärms konkretisiert.

Im Plangebiet sind im südwestlichen Teilgebiet 3 erhöhte Schallimmissionen infolge des Straßenverkehrs auf der Mehringer Straße und im nordöstlichen Bereich infolge des Gewerbelärms durch den ansässigen Anhaltinischen Fruchthof zu erwarten. (s. Anlage 3)

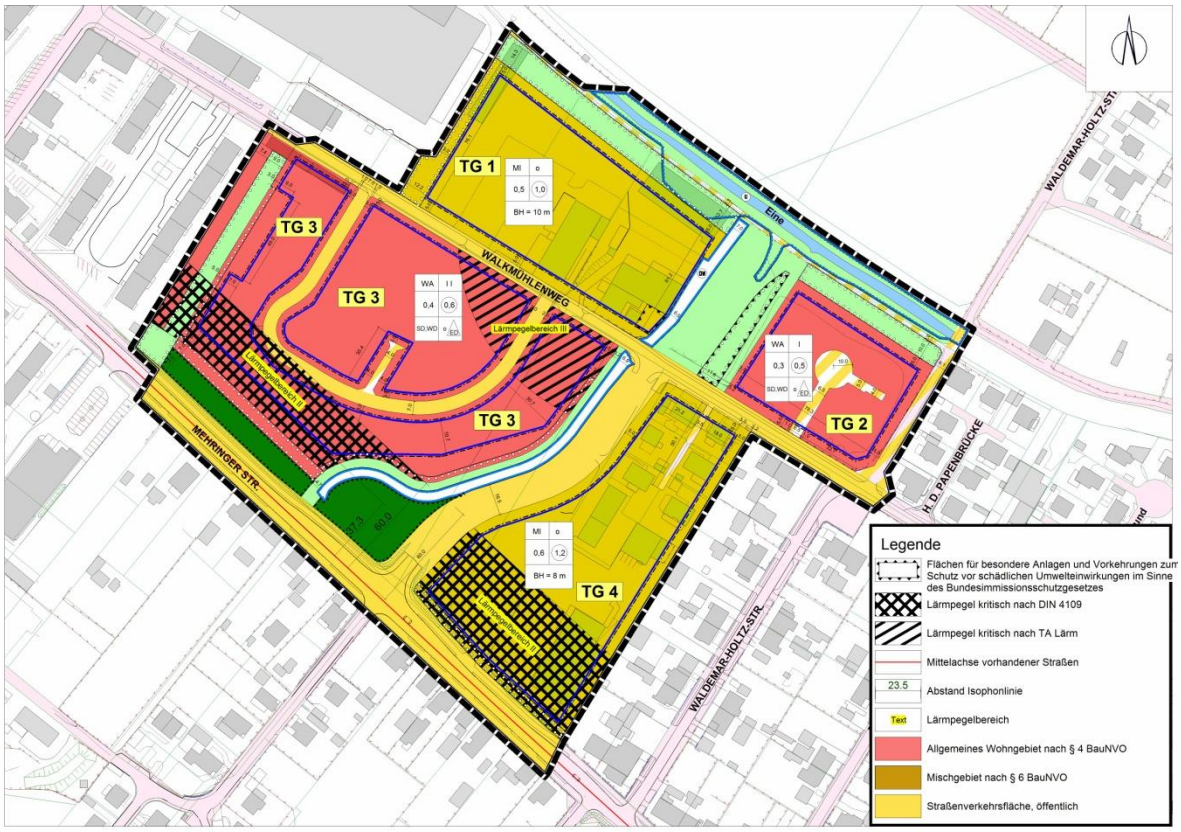
Gebäude müssen sich auf die Geräuschsituation durch eine ausreichend dimensionierte Hülle einstellen. Dies gilt insbesondere für Außenwände, Fenster (ggf. mit Rollläden und Lüftungseinrichtungen) und Dach. Schutzbedürftige Räume sollen auf der lärmabgewandten Seite platziert werden.

Fenster erreichen nach dem heutigen Stand der Technik im geschlossenen Zustand die notwendige Schalldämmung. Dabei ist die Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) in der zum Zeitpunkt der Gebäudeabnahme aktuellen Fassung zu beachten und setzt meist höhere Maßstäbe.Für schutzbedürftige Räume im Untersuchungsobjekt sind deshalb künstliche Belüftungseinrichtungen erforderlich.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche infolge des Straßenverkehrs lassen sich vermeiden, wenn die gebietsabhängigen Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. Grenzwerte gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vor Fassaden eingehalten werden.

Für Gebäude innerhalb der Korridore I bis III können Maßnahmen zur Vorsorge gegenüber Schallimmissionen erforderlich werden. Dabei lassen sich Fremdabschirmungen durch vorhandene Gebäude und Eigenabschirmung durch den jeweiligen Baukörper berücksichtigen. Abschirmungen durch Wände oder Wälle entlang des Straßenraums sind bei der geplanten räumlichen Situation kaum wirksam.

Anlage 3: Lärmkarte nach DIN 4109



Schutzbedürftige Gebäude können sich durch folgende Maßnahmen auf die oben beschriebene Geräuschsituation einstellen.

1. Anordnung schutzbedürftiger Bereiche in solchen Richtungen, die eine bestmögliche Abschirmung zulassen.
2. Be- und Entlüftung schutzbedürftiger Räume, um ausreichenden Luftwechsel bei geschlossener Gebäudehülle zu sichern. (wie sie ohnehin für Gebäude erforderlich ist, für die ein minimaler Energieeinsatz vorgesehen sein soll)
3. Dimensionierung von Fenstern und (leichten) Gebäudehüllen in Abhängigkeit vom angestrebten akustischen Komfort und von der Frequenzstruktur repräsentativer Geräuschmuster, ohne dass dabei - fachgerechte Planungen vorausgesetzt – Mehrkosten zu erwarten sind.

Das Gebiet ist für eine Wohnnutzung trotz Straßennähe zur Mehringer Straße grundsätzlich geeignet.

Durch den definierten Abstand der Baugrenze von 38 m bis zur Straßenachse werden die Grundsätze der Lärmvorsorge beachtet.

Der Gewerbelärm durch den Anhaltiner Fruchthof lässt sich mit folgenden technischen und organisatorischen Ertüchtigungsmaßnahmen einschränken, so dass damit das erforderliche Vorsorge-Gebot als erfüllt angesehen werden kann:

1. Abschirmen der Kälte-Technik 1südlich der Kühlzelle
2. Ertüchtigung der Abschirmung für die Kälte-Technik 2 nördlich der Kühlzelle
3. Abschalten aller Aggregate der Kühl-LKW, sobald an Übergabestelle zum Kühllager angedockt wurde

Es ist vorgesehen, zur fachgerechten Planung und Ausführung dieser Maßnahmen eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Investor und dem Anhaltinischen Fruchthof zu treffen.

6.2. Luft

Durch die Festsetzung von Wohn- bzw. Mischgebieten soll die Ansiedlung von kritischen Emittenten verhindert werden.

Grundsätzlich ist für alle nicht genehmigungsbedürftigen Feuerungsanlagen für die Errichtung und den Betrieb die 1. VO des BImSchG VO über Kleinfeuerungsanlagen (1. BImSchV) v. 15. Juli 1988 (BGBI I, S. 1059), zuletzt geändert durch VO über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 (BGBI I S. 38) zu beachten. Die Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Für das Plangebiet ist im Rahmen der Erschließung die Versorgung des Standortes mit Gas gesichert. Ebenso ist in den TG 2 bis 4 ein Fernwärmeanschluss möglich.

Zur Emissionsminimierung wird deshalb vorgeschlagen, die Beheizung der künftigen Gebäude und Produktionsanlagen mit Fernwärme vorzunehmen. Mit der Planung des Mischgebietes wird eine Zuordnung der Bereiche Wohnen und Arbeiten mit dem Ziel des Wegfalls bzw. der Verkürzung von Verkehrswegen angestrebt. Damit können auch Kfz-Emissionen vermieden werden. Diesem Ziel dient auch die Ausweisung von kombinierten Geh- und Radwegen.

7 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Flächen des Plangebietes befinden sich überwiegend in Privatbesitz bzw. kommunalem Eigentum.

Zur Sicherung der öffentlichen Erschließung des Plangebietes, insbesondere Planstraße A, ist teilweise der Grunderwerb durch die Stadt vollzogen worden.

Die vorhandenen und geplanten Leitungen, die nicht im öffentlichen Raum geführt werden, müssen beim Verkauf von Grundstücken unbedingt berücksichtigt werden. Für die langfristig zu erhaltenden Hauptversorgungstrassen, die nicht im öffentlichen Raum liegen, wurden entsprechend Leitungsrechte eingetragen.

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan sind diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht abschließend begründet, sondern es sind nur die Flächen für solche Rechte festgesetzt. Die Begründung des Rechtes bedarf einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des belasteten Grundstücks und dem Kreis der Begünstigten. Für die Rechtswirkung ist erforderlich, dass der Vertrag als Grunddienstbarkeit bzw. als persönlich beschränkte Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen wird.

Bodenordnerische Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

8 Stadttechnische Erschließung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen. Ergänzend zu den vorhandenen Leitungen sind, da sich die bisherigen Nutzungsverhältnisse und damit die Anforderungen an die technische Infrastruktur ändern, Neuverlegungen erforderlich. Diese sollten grundsätzlich im öffentlichen Straßenraum erfolgen.

8.1 Wasserversorgung

8.1.1 Trinkwasser

Zuständig für die Trinkwasserversorgung sind die Stadtwerke Aschersleben GmbH. Für die stabile Trinkwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz wurde eine Trinkwasserverbindungsleitung (PE-HD DN 100) im Walkmühlenweg, von der neuen Leitung im Walkmühlenweg (PE-HD DN 100) ab Ecke Waldemar-Holtz-Straße bis zur vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung im Pfeilergraben (GG DN 200) hergestellt. Von dieser können dann die innerhalb des Gebietes notwendigen Stich- und Ringleitungen abzweigen.

Da noch keine Angaben für den Wasserverbrauch vorliegen, wurde der Trinkwasserbedarf in der Anlehnung an das Merkblatt W 410 und ATV A 118 mit ca. 5,3 l/s geschätzt.

8.1.2 Löschwasserversorgung

Nach Arbeitsblatt W 405 ist Löschwasser in einer Menge von 48 m³/h (13,3 l/s) für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu 3 Vollgeschossen und von 96 m³/h (26 l/s) für Mischgebiete bzw. Gewerbegebiete bereitzustellen. Die Bereitstellung soll aus dem Trinkwassernetz erfolgen, Abstimmungen sind noch erforderlich.

8.2 Entwässerung

Nach Aussagen der Firma bpi Hannover, die den Generalentwässerungsplan der Stadt Aschersleben erstellt hat, soll die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem erfolgen. Die Abwässer werden über den Sammler Südost durch das "Krähengeschrei" zur zentralen Kläranlage Aschersleben abgeleitet.

8.2.1 Schmutzwasser

Nach dem Generalentwässerungsplan wurde nordöstlich des Plangebietes ein neuer Schmutzwassersammler - Sammler Süd-Ost - 1998/99 realisiert, an den anzuschließen ist. Gewerbebetriebe haben ggf. mit Vorreinigungsanlagen zu rechnen.

Dorthin führt ein neu gebauter Sammler über die verlängerte Waldemar-Holtz-Straße. Im Walkmühlenweg liegt eine Leitung, an die angebunden werden kann.

Nach der Richtlinie für die hydraulische Berechnung von Schmutz-, Regen- und Mischkanälen wird für Wohngebiete ein Spitzenabfluss von rund 5 l/s x 1 000 EW Schmutzwasser angegeben. Mischgebiete werden nicht aufgeführt. Deshalb wird für die Teilgebiete 1, und 4 auf die Berechnungswerte für Gewerbegebiete zurückgegriffen. Da für die Gewerbegebiete ein Spitzenabfluss von 0,5 - 1,5 l/s x ha Schmutzwasser angegeben ist, wurde ein Spitzenabfluss für die Mischgebiete mit einem Mittelwert von 1,0 l/s x ha berechnet.

Schmutzwasseranfall

ca. 2,55 ha x 1,0 l/s (s x ha)	2,55 l/s
ca. 150 EW	0,75 l/s
	3,30 l/s
Fremdwasser	
+ 20 %	0,66 l/s
	3,96 l/s

Der Schmutzwasseranfall beträgt überschläglich 3,96 l/s für das gesamte Plangebiet.

8.2.2 Regenwasser

Um den Regenwasserabfluss so gering wie möglich zu halten, ist generell so viel Regenwasser wie möglich am Anfallort in den Untergrund zu versickern.

Eine konzentrierte Versickerung erscheint aufgrund der Baugrundverhältnisse und der hohen Grundwasserstände im Plangebiet jedoch als unwahrscheinlich.

Der Abflussbeiwert ist durch folgende Maßnahmen zu verringern:

- wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (Pflaster, wassergebundene Decken)
- maximaler Anteil unversiegelter Flächen auf den Grundstücken
- Versickerung des Regenwassers auf Grundstücken
- Rückhaltung des Regenwassers auf den Grundstücken und Verwendung als Brauchwasser.

Regenwasserabfluss:

geschätztes Einzugsgebiet:	ca. 8 ha
Regenspende:	100,00 l/s x ha
Abflussbeiwert i.M.:	0,50
Regenwasseranfall:	ca. 400 l/s

Nördlich von TG 2 wird das Oberflächenwasser bereits jetzt in die Eine eingeleitet. Entsprechende Leitungen sind in die Planzeichnung übernommen und dort, wo sie auf Privatflächen verlaufen, mit einem Leitungsrecht versehen.

Das Regenwasser wird über die neu zu bauende Regenwasserkanalisation in die Eine abgeleitet. Über das Plangebiet sind auch aus dem Bereich südlich der Mehringer Straße – „An der Lehmkuhle“ Ableitungen realisiert und weiter vorgesehen, in die eingebunden werden kann.

Südwestlich des TG 1 und TG 3 ist ein Vorflutgraben bis zur Eine geplant. Er dient bei Starkregenereignissen der Regen- und Schlammableitung aus dem Grabensystem südlich der Mehringer Straße. Im Regelfall liegt dieser Graben trocken und wird über den westlich begleitenden Wirtschaftsweg bewirtschaftet. Mit dem Schlammereignis im September 2011 wurde deutlich, dass das dortige Grabensystem zur Entwässerung des Mühlberges keine ausreichende Vorflut hat.

Für die langfristig zu erhaltenden Hauptversorgungstrassen, die nicht im öffentlichen Straßenraum bzw. öffentlichen Grünflächen liegen, sind entsprechend den Angaben der Versorgungsträger Leitungsrechte eingetragen.

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan sind diese Leitungsrechte nicht abschließend begründet, sondern es sind nur die Flächen für solche Rechte festgesetzt (vgl. hierzu Pkt. 7).

8.3 Energieversorgung

8.3.1 Elektroenergieversorgung

Der Standort kann aus dem vorhandenen Mittelspannungsnetz versorgt werden.

Im Geltungsbereich des B-Planes ist eine Trafostation vorhanden, aus der eine Grundversorgung mit Elektroenergie aufgebaut werden kann. Sollten jedoch außergewöhnlich hohe Abnahmen durch entsprechende Investoren verlangt werden, ist aufgrund der einzureichenden Anmeldung über weitere Trafostationen zu entscheiden. Diese sind dann als kundeneigene Stationen auf den privaten Grundstücken zu errichten, weitere öffentliche Versorgungsflächen werden nicht ausgewiesen.

Der Aufbau eines Niederspannungsversorgungsnetzes zur Versorgung der Abnehmer ist erforderlich.

8.3.2 Gasversorgung

Eine Versorgung des Standortes mit Erdgas kann erfolgen. Die generelle Versorgbarkeit ist gewährleistet. Einzelabstimmungen kann es erst bei Vorliegen eines konkreten Bedarfs geben. Anschlusspunkt ist die vorhandene Gasleitung NW 150 im Pfeilergraben.

8.3.3 Fernwärmeversorgung

Eine Versorgung des Standortes mit Fernwärme ist bei entsprechender Versorgungsdichte möglich. Die generelle Versorgbarkeit ist gewährleistet und kann auch direkt aus dem BHKW Mehringer Straße erfolgen. Einzelabstimmungen kann es erst bei Vorliegen eines konkreten Bedarfs geben. Anschlusspunkt ist das vorhandene System des BHKW in der Mehringer Straße. (Entfernung 220 m)

8.4 Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung kann durch die Deutsche Telekom oder andere Anbieter gewährleistet werden. Innerhalb des Plangebietes sind zur fernmeldetechnischen Versorgung neue Fernmeldeanlagen zu verlegen.

8.5 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die zugelassene Entsorgungsfirma. Für Hausmüll sind die entsprechenden Müllcontainer zu nutzen. Standplätze sind nur auf den Grundstücken vorgesehen.

Für die Entsorgung von Sondermüll sind die entsprechenden Gesetzlichkeiten einzuhalten.

9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

9.1 Natur und Landschaft

Während der Bebauungsplan selbst keinen Eingriff darstellt, bereitet er planungsrechtlich Maßnahmen vor, die als Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten sind.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind Eingriffe zu minimieren, auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 9, 11 und 13 NatSchG LSA). Im BauGB wird diese Regelung dahingehend eingeschränkt, dass ein Ausgleich für Eingriffe, die vor der Planaufstellung erfolgt sind oder zulässig waren, nicht erforderlich ist (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Im Rahmen des parallel erarbeiteten Grünordnungsplanes bzw. dessen Überarbeitung war zunächst der Eingriffstatbestand zu prüfen.

Grundlage der Bestandserfassung war ursprünglich die Flächennutzung zum Zeitpunkt des Beginns der Planaufstellung. Die in den vergangenen Jahren vorgenommenen Beräumungen und Neubebauungen im Plangebiet dienten bereits der Neuordnung des Gebietes in Übereinstimmung zu den Planungsvorgaben

des aufzustellenden Bebauungsplanes. Diese Maßnahmen stellen demnach Momentaufnahmen dar und spiegeln die Ausgangssituation nur bedingt wider. Durch die lange Planungsphase wurde in die erneute Bilanzierung der Zustand aus dem Jahr 2014 eingestellt.

Entsprechend des Versiegelungsgrades ist die Flächennutzung abgegrenzt worden.

Im Bebauungsplan selbst sind erhaltenswürdige Bäume sowie flächige Ausweisungen (öffentliche Grünfläche, Pflanzgebote) als verbindende Elemente festgesetzt worden, die durch textliche Festsetzungen zur Grünstrukturierung der Bauflächen ergänzt werden.

Weiterhin wird mit der Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen des Bebauungsplanes in großem Maße eine Verbesserung der ökologischen und landschaftsästhetischen Situation im Plangebiet erreicht.

Diese Maßnahmen dienen zum einen dem Ausgleich von bislang unversiegelten Bodenflächen und zum anderen der Verbesserung des Klima- und Wasserhaushaltes sowie des Landschaftsbildes im Plangebiet. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch die Festsetzung der Grundflächenzahlen zu verstehen.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Den erforderlichen (rechnerischen) Nachweis dafür, inwieweit die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes durch die festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden, bzw. in welchem Umfang ein Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht, ist über eine sog. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelt worden.

Bei dieser Bilanzierung werden die Nutzungsstrukturen zum Zeitpunkt 2015 und der zu erwartenden Veränderungen gegenübergestellt.

Die Gegenüberstellung der vorhandenen und der geplanten Situation nach ökologischen Gesichtspunkten weist eine positive Bilanz von 13.126 Wertpunkten aus. Die geplanten Maßnahmen sind demnach ausreichend, die mit der Planrealisierung verbundenen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches dieses Grünordnungsplanes zu kompensieren.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Plangebiet wird Planungsrecht für die Ansiedlung von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe am Standort geschaffen bzw. gesichert. Es wird dadurch ermöglicht, einen Altstandort sinnvoll weiter zu nutzen ohne Flächen „auf der grünen Wiese“ in Anspruch nehmen zu müssen.

Damit ist davon auszugehen, dass die Kompensationsverpflichtung in dem zu beachtenden, durch das Bundesnaturschutzgesetz gesteckten Rahmen erfüllt ist. Hierbei wird zugrundegelegt, dass der erforderliche Eingriff im Sinne insbesondere dieser Vorschrift im Rahmen der durchzuführenden Abwägung auch mit und zu anderen zu beachtenden Belangen gegeneinander und miteinander vorrangig ist. Denn er dient der sinnvollen Weiternutzung schon in der Vergangenheit baulich genutzter Flächen. Unter allen diesen, insgesamt in die Abwägung einbezogenen Aspekten ist der Eingriff als vorrangig anzusehen.

9.2 Städtebauliche Entwicklung, Wirtschaft

Durch die Bebauung des Gebietes wird Verkehr erzeugt, der zusätzlich die schon jetzt stark frequentierte Mehringer Straße belastet. Deshalb wurde der Ausbau des Anbindepunktes (Knoten Mehringer Straße/Planstraße A) erforderlich. Nach den Entwurfsplanungen der Stadt Aschersleben wurde 2008 durch die Landesstraßenbauverwaltung der Knotenpunkt ausgebildet und erfüllt seitdem die verkehrlichen Anforderungen.

Die Beschränkung der Einzelhandelsbetriebe auf ein nicht innenstadtrelevantes Sortiment dient dazu, städtebaulich negative Einflüsse auf die Handelsstruktur des Stadtzentrums zu verhindern. Damit wird ein Abwandern von Einzelhandelsbetrieben in das Plangebiet ausgeschlossen.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen kann es zur Zunahme der Bevölkerung in diesem Stadtteil kommen, die einen erhöhten Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur nach sich zieht.

Positive Auswirkungen der Planung liegen in der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Sicherung von Flächen für den Wohnungsbau im Zusammenhang mit der Bildung von Wohneigentum.

Negative Planungsauswirkungen sind nicht zu erwarten. Mit Hilfe von Pflanzgeboten und Baumpflanzungen wird eine strukturierte Begrünung des Gebietes gewährleistet. Da das Plangebiet die Eine unmittelbar tangiert, ist ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 10 m von der Böschungsoberkante ausgewiesen. Der Gewässerrandstreifen wird frei von Bebauung gehalten.

10 Flächenbilanz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 umfasst eine Fläche von ca. 8,38 ha, wovon im Einzelnen ausmachen:

lfd. Nr.	B-Plan Nr. 12 Position	Fläche in m² einzeln	gesamt	Anteil in %
1	Straßenverkehrsflächen mit Verkehrsgrün		13.914	16,61
2	Verkehrsfläche bes. Zweck-best. mit Verkehrsgrün		2.155	2,57
3	Grünflächen		15.337	18,30
	öffentliche Grünfläche	4.029		
	öffentl. Grünfläche Erhalt v. Bäumen	2.750		
	Flächen mit Wasserrecht	1.754		
	Gewässer und Uferböschung	2.802		
	private Grünfläche	4.002		
4	Baugebiete dav.		52.387	62,52
	TG 1 MI-Gebiet	11.681		
	TG 2 WA-Gebiet	5.273		
	TG 3 WA-Gebiet	21.874		
	TG 4 MI-Gebiet	13.559		
	Summe		**83.793**	100,00

11 Umweltbericht

11.1 Einleitung

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes im Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei gelten folgende Kriterien:

- Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des B-Plans i.S. von § 9, Abs. 8 BauGB.
- Der Umweltbericht ist aber nicht Bestandteil des B-Plans, mit rechtsverbindlichen Festsetzungen.
- Der Umweltbericht dient der Festhaltung von Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis, hier i.S. der Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Die Gemeinde legt den Umfang u. Detaillierungsgrad der Ermittlung der Belange fest, die für die Abwägung erforderlich sind.
- Der Ermittlungsaufwand hat sich auf das zu beschränken, was nach dem bereits vorhandenen Wissensstand allgemein geleistet werden kann.

Der Umweltbericht ist auf Basis derzeit verfügbarer umweltrelevanter Daten gem. § 2a BauGB wie folgt gegliedert:

11.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Nach Nr. 1a der Anlage zum BauGB sind bezüglich des Inhalts und der Ziele Angaben zum Standort, Art und Umfang des Bedarfs an Grund und Boden der geplanten Vorhaben zu benennen.

Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 8,38 ha (83.793 m²)

Auf den geplanten Bauflächen bestehen bereits Wohnnutzung (6 WE als Einfamilienhausbebauung) und vier Gewerbebetriebe in den Mischgebietsteilen. Ferner befindet sich im nördlichen Bereich eine Brachfläche und ein Großteil an der Mehringer Straße wird gegenwärtig als Parkplatz genutzt. (rd. 16.000 m²)

- Gesamtausdehnung des Plangebiets in	- Nord-Süd-Richtung	ca.	300 m
	- Ost-West-Richtung	ca.	370 m

Standort/Lage

- Standort am südöstlichen Stadtrand von Aschersleben,
- Gemarkung Aschersleben, Flur 16, 57, 76, 93 und 94
- Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 2,5 km. (Luftlinie)
- Folgende Straßen begrenzen den Standort:

- Walkmühlenweg im Norden das Gebiet teilend

- Waldemar-Holtz-Straße östlich angrenzend
- Mehringer Straße im Süden unmittelbar angrenzend

Ziele der Bauleitplanung

- Prüfung zur Begrenzung einer optimierten Bautätigkeit für das Wohnen.
- Teilweise Ermöglichung des Wohnens in reizvoller Lage am Stadtrand.
- Vermeidung der weiteren Zersiedlung im städtischen Randbereich.
- Gesunde Mischung von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe an einer Hauptverkehrsstraße
- Verdichtung der baulichen Nutzung, um die Auslastung der technischen Infrastruktur zu verbessern
- Sicherung einer Nord-Süd-Verkehrstrasse
- Optimierung der Nutzung wegen z.T. günstiger infrastruktureller Voraussetzungen

- Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Die beabsichtigte Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs gliedert sich in nachfolgende Bereiche:

Nutzungsart ( ) Nr. d. Baufläche	Fläche	Standortbeschreibung Festsetzungen	Bemerkungen/Auswirkungen
Mischgebiet (1) nach § 6 BauNVO	1,17 ha	westliches Plangebiet in Nachbarschaft zu Gewerbebetrieb →GRZ = 0,5 →OK Gebäude 10 m	→bereits gewerblich genutzt →Brachfläche im westlichen Teil →wechselnde Nutzungen
Allgem. Wohngebiet (2) nach § 4 BauNVO	0,53 ha	nordöstliches Plangebiet in Nachbarschaft zu EFH-Gebiet im Osten	→Brachfläche im westlichen Teil seit 1992
		→ein Vollgeschoss →GRZ = 0,3 →nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	künftig geringe zusätzliche Versiegelung möglich, z.B. Erweiterung der Wohngebäude nicht mehr möglich
Allgem. Wohngebiet (3) nach § 4 BauNVO	2,19 ha	südwestl. Plangebiet an der Mehringer Straße	Nutzung als Parkplatz geschottert
		→max. 2 Vollgeschosse →GRZ = 0,4 →nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	künftig geringe zusätzliche Versiegelung möglich, z.B. Erweiterung der Wohngebäude nicht mehr möglich →Bebauung mit 29 EFH
Mischgebiet (4) nach § 6 BauNVO	1,36 ha	südöstl. Plangebiet an der Mehringer Straße →GRZ = 0,6 →OK Gebäude 8 m	→bereits gewerblich genutzt →drei Gewerbebetriebe →wechselnde Nutzungen

Nutzungsart ( ) Nr. d. Baufläche	Fläche	Standortbeschreibung Festsetzungen	Bemerkungen/Auswirkungen
Öffentl. Straße/Weg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	1,72 ha	Mehringer Straße und Walkmühlenweg bereits vorhanden Planstraße A als Haupterschließung für Gebiet Planstraße B Erschließung EFH	→hoher Versiegelungsgrad →Auflockerung durch Baumscheiben und Straßenbegleitgrün
Öffentl. Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB	1,02 ha	Trassensicherung Puffer zwischen MI und WA Regenrückhaltung	anthropogen stark beeinflusste Grünfläche
Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB	0,40 ha	Abgrenzung zur Mehringer Straße Sichtschutz	anthropogen stark beeinflusste Grünfläche
Plangebiet insgesamt	**8,38 ha**		

Es sind keine wesentlichen Änderungen im Plangebiet (Endzustand) gegenüber dem Zustand vor der Planung hinsichtlich Grünbestand, Nutzungsintensität u. -qualität sowie Erscheinungsform und Landschaftsbild zu erwarten.

Weitere Festsetzungen, zur Beschränkung der Bautätigkeit im Plangebiet sind:

- Die Firsthöhen der Einzelgebäude werden max. 10,0 m erreichen (über angrenzenden Fußweg)

  Damit überschreiten die zulässigen Baukörper nicht oder kaum die vorhandenen Bäume am Standort. Die Baukörper werden sich in die Landschaft einpassen.

- Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten 0,3 bzw. 0,4.

  Damit bleiben mindestens 60 % der Grundstücksfläche unbebaut; mit dominanter Begrünung.

- Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die Ausdehnung der geplanten Bebauung eingeschränkt.

  Dadurch wird das schleichende Ausufern der Bebauung verhindert.

11.1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden der Umweltprüfung unterzogen. Kennzeichnungen (§ 9 Abs.5 BauGB) und die nachrichtlichen Übernahmen (§ 9 Abs. 6 u. 6a BauGB) werden nicht nochmals geprüft, da sie in anderen Planwerken bereits der Prüfung unterzogen wurden.

Es werden insgesamt die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

Da für die Stadt Aschersleben ein Landschaftsplan /4/ erarbeitet wurde, beschränken sich der Umfang des Ermitteln und Bewertens schwerpunktartig auf die Untersuchungsergebnisse und Aussagen im Landschaftsplan der Stadt.

Folgende Festlegungen wurden zu den einzelnen Schutzgütern nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB getroffen:

Schutzgut	Untersuchungsumfang	Detaillierungsgrad
Tiere	Geltungsbereich	gem. Landschaftsplan
Pflanzen	Geltungsbereich	gem. Landschaftsplan
Boden	Geltungsbereich	gem. Landschaftsplan
Wasser	Geltungsbereich und näheres Umfeld	verbale Beschreibung der Regenwasserbeseitigung, Hochwasserschutzmaß-nahmen
Luft	Geltungsbereich	gem. Landschaftsplan
Klima	Geltungsbereich	gem. Landschaftsplan
Landschaft	Geltungsbereich	gem. Landschaftsplan
Menschen	Geltungsbereich	Aspekt "Erholung" als Beschreibung u. Bewertung der Erholungsfunktion am Standort
Kulturgüter u. sonst. Sachgüter	Geltungsbereich	Kenntnisstand der Stadt Aschersleben
Wechselwirkungen /Wirkungsgefüge	Geltungsbereich	nach Erfordernis

11.1.3 Ziele des Umweltschutzes in Gesetzen und Fachplanungen

Die vom Gesetzgeber zusätzlich zu den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) festgesetzten Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen werden wie folgt den Schutzgütern zugeordnet:

Schutzgut - Tiere und Pflanzen:

- NatSchG LSA § 2 Nr. 2		Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften, als Teil des Naturhaushalts, in ihrer natürlichen u. historisch gewachsenen Artenvielfalt
-	§ 37	Vorschrift über gesetzlich geschützte Biotope - Besonderer Schutz bestimmter Biotope
- BNatSchG	§ 39ff	Schutz und Pflege wild lebender Tier- und Pflanzenarten - Schutz und Pflege bestimmter Tier- u. Pflanzenarten
- Landschaftsplan		- Arten- und Biotopschutz auf noch vorhandenen wertvollen Flächen. - Erhalt durch Schaffung von Puffer- und Übergangszonen.

- Schaffung neuer Strukturen in potentiell entwicklungsfähigen Bereichen

mit Zielstellung eines Biotopverbundes und einer Biotopvernetzung.

- Bewertungsmodell LSA
  - Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffsfolgen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs
  - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen)

Berücksichtigung:

Im Rahmen der Bauleitplanung wird auf die Bewahrung und den Schutz der Naturgüter, der Individuen, des Landschaftsschutzes und der Landschaftspflege geachtet und durch verträgliche Festsetzungen auf eine nachhaltige Erfüllung der vorgenannten Ziele eingewirkt.

Grünbestände bleiben weitgehend erhalten und werden durch die Planung z. Teil aufgewertet.

- Private Grünflächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Flächen zum Erhalt, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Im Plangebiet befindet sich mit dem Flusslauf der Eine ein § 37 -Biotop, das zu schützen ist. Das Abrücken der Bebauung auf 20 bzw. 25 m von der Böschung und die Ausweisung der Grünfläche im Gewässerrandstreifen wirken sich positiv auf den Bestand des Biotops aus.

Der Arten- und Biotopschutz wird berücksichtigt. Die landschaftlich prägenden Elemente, wie Grünzüge, und Baumbestand bleiben weitgehend erhalten.

Der Kompensationsbedarf für die Festsetzungen im B-Plan wird unter Anwendung o.a. Bewertungsmodells ermittelt, mit dem Ziel die Kompensation im Plangebiet zu erreichen.

Schutzgut - Boden:

- NatSchG LSA § 2 Nr. 6 Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege i.V. mit BNatSchG, § 2 Abs. 1 Nr. 3
  - Erhalt der Böden zur Erfüllung ihrer Funktion im Naturhaushalt
  - Sicherung natürlicher Pflanzendecken, Ufervegetation
  - Ermöglichen einer standortgerechten Vegetationsentwicklung für nicht land- oder forstwirtschaftlich, gärtnerisch genutzter Böden, deren Pflanzendecke beseitigt wurde
  - Vermeidung von Bodenerosion

- BauGB § 1a Abs. 2 Bodenschutzklausel
  - Sparsamer u. schonender Umgang mit Grund und Boden.
  - Gemeindeentwicklung möglichst durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung u. andere Maßnahmen der Innenentwicklung
  - Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen.

- BBodSchG § 2
  - Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, Natürliche Funktion (Lebensgrundlage/Lebensraum, Naturhaushalt,...), Funktion als Archiv der Natur- u. Kulturgeschichte, Nutzungsfunktion (Rohstofflager, Siedlungsfläche, Land-, Forst- Wirtschaft)

- Landschaftsplan
  - Schutz typischer, die natürlichen Verhältnisse repräsentierender, seltener , durch extreme Standorteigenschaften geprägter Böden.
  - Vermeidung von Schadstoffeinträgen
  - Sicherung u. Entwicklung der Bodenfunktionen auch auf gestörten Flächen

Berücksichtigung:

Die Bodenfunktionen sollen weit möglich erhalten bleiben. Trotz zunehmender Versiegelung durch Bautätigkeit und Besiedlung wird auf offenporige Beläge, vor Ort-Versickerung und Wiederbegrünung nach der Bautätigkeit orientiert. die Versiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt.

Die Bodenerosion sollte nicht stattfinden, da keine Exponiertheit für Windangriff oder Wasserbewegung am Standort gegeben ist.

Es erfolgt keine wesentliche Neuerschließung von Bauland. die vorhandenen und erforderlichen Bauweisen richten sich nach privaten Anforderungen und erfolgen auf bestehenden Grün- und Siedlungsflächen.

Schutzgut - Wasser:

- NatSchG LSA § 2 Nr. 6 Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege i.V. mit BNatSchG, § 2 Abs. 1 Nr. 4

  - Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung natürlicher oder naturnaher Gewässer, deren Uferzonen und natürlicher Rückhalteflächen.

- WHG § 31a Grundsätze des Hochwasserschutzes

  - Zurückhaltung von Hochwasser, Gewährleistung eines schadlosen Hochwasserabflusses,
  - Vorbeugung der Entstehung von Hochwasserschäden, Schutz von Gebieten, die bei Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern.
  - Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung.

- WG LSA § 2b Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser

  - Vermeidung nachteiliger Änderungen des mengenmäßigen u. chemischen Zustands, Umkehrung von Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund menschlicher Tätigkeiten. Gewährleistung des Gleichgewichts zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung
  - Erhaltung/Erreichung eines guten mengenmäßigen, chemischen Zustands. (§§ 46 ff WHG i.V.m. § 69 WG LSA)

    § 96 (2) Überschwemmungsgebiete

  - nach bisherigem Recht bestimmte Überschwemmungsgebiete gelten als festgesetzt im Sinne dieses Abschnitts. Gleiches gilt für die dem Hochwasserabfluss oder der Hochwasserrückhaltung dienenden Gebiete... (§§ 72 ff WHG i.V.m. § 98 ff WG LSA)

    § 96 (5)

  - Bis zur Festsetzung, längstens bis 31.12.2013 (Verfahren zur Festsetzung läuft zurzeit), gelten auch die Gebiete, die bis zu einem Hochwasserereignis, mit dem statistisch einmal in hundert Jahren zu rechnen ist, überschwemmt werden, als Überschwemmungsgebiete, soweit diese Gebiete in Arbeitskarten d. zuständigen Wasserbehörden, die auf der Grundlage der Ermittlungen des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt erstellt wurden, dargestellt sind. (§§ 72 ff WHG i.V.m. § 98 ff WG LSA)

- § 150 ff Abwasserbeseitigung

  - Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit durch Abwasserbeseitigung. (§§ 54 ff WHG i.V.m. §§ 78 ff WG LSA)

Landschaftsplan

- Reduzierung der Entnahmen aus den übernutzten Grundwasserleitern.
- Schaffung von Nutzungsprioritäten für Oberflächengewässer zwischen Erholungsnutzung und Naturschutz.
- Biotopentwicklung und Biotopverbund entlang der Fließgewässer.

Berücksichtigung:

Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist durch die geplante Nutzung nicht vorgesehen und soll ausdrücklich unterbunden werden. Alle Grundstücke sind an die örtliche Abfallentsorgung angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt ebenfalls durch Kanalanschluss.

Durch den hohen Grundwasserstand im Gebiet ist die Reduzierung der Grundwasserstände durch Entnahmen von untergeordneter Bedeutung. Gleichfalls wird durch mögliche örtliche Versickerung von Regenwasser der Grundwasserspiegel genügend ausgeglichen.

Im Bebauungsplan ist die Anschlaglinie des HQ 100 aus dem laufenden Verfahren dargestellt. Demnach ist der festgesetzte öffentliche Grünbereich durch ein eventuelles Hochwasser betroffen. In den Baugebieten ist der private Grünbereich bzw. die nicht überbaubare Grundstücksfläche betroffen. Der Bebauungsplan ist demnach mit den Zielen des Hochwasserschutzes vereinbar.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet nach § 96 WG LSA. Die in ausgewerteten Arbeitskarten der zuständigen Behörden definierte Grenze des Hochwasserstandes HQ 100 der Eine keine überbaubaren Flächen. Im B-Plan wird durch Darstellung im Planteil A und in der Begründung auf die Lage und Erfordernisse des Überschwemmungsgebiets hingewiesen.

Schutzgut - Luft:

- TA Luft

  - Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung und Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung.

Berücksichtigung:

Im Plangebiet ist durch die künftige Nutzung keine Schadstoffemission in die Luft vorgesehen. Die Festsetzung von WA uns MI verbietet die Ansiedlung schädlich emittierender Nutzer.

Schutzgut - Klima:

- NatSchG LSA § 2 Nr. 6 Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege i.V. mit BNatSchG, § 2 Abs. 1 Nr. 6

  - Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas.
  - Hinwirken auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, auch durch Maßnahmen des Naturschutzes u. der Landschaftspflege.
  - Entwicklung oder Wiederherstellung von Wald u. sonstigen Gebieten mit klimatisch günstiger Wirkung sowie von Luftaustauschbahnen.

- Landschaftsplan

  - Erhaltung, möglichst Ausbau potentieller Kaltluftleitbahnen,(Eine-Wipper-Aue)
  - Bei Neuplanungen möglichst großer Anteil nicht versiegelter Flächen

Berücksichtigung:

Das Plangebiet ermöglicht eine kleine Baufläche als Lückenschluss bestehender Wohnbauflächen im Südosten der Stadt Aschersleben.

Durch die Nachnutzung schon erschlossener und baulich vorgeprägter Flächen ist unter Berücksichtigung der relativ starken Begrünung am Standort von keiner nennenswerten regionalen Klimabeeinflussung auszugehen.

Schutzgut - Landschaft:

- NatSchG LSA § 2 Nr. 3 Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege

  - Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen bei der Planung ortsfester baulicher Anlagen, Verkehrswegen, Energieleitungen u. ähnlichen Vorhaben.

  § 2 Nr. 4

- Sicherung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart u. Schönheit.
- Erhaltung oder Entwicklung charakteristischer Strukturen u. Elemente der Landschaft.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswertes der Landschaft.
- Bereitstellung ausreichender Flächen für Erholung, vor allem im siedlungsnahen Bereich.

§ 2 Nr. 5

- Erhaltung historischer Kulturlandschaften u. -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.

§ 2 Nr. 6 i.V. mit BNatSchG, § 2 Abs. 1 Nr. 10 Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege

- Erhaltung und Entwicklung noch vorhandener Naturbestände wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen auch im besiedelten Bereich.

- BauO LSA § 9

- Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- u. Landschaftsbild nicht verunstalten

- Landschaftsplan

- Funktionswandel von reiner Agrarstruktur in Richtung auf Entwicklung der Naherholung und Aufwertung der Landschaftsstruktur.
- Schaffung und Erhalt von Gehölzstrukturen, z.B. als Erosionsschutz am Einelauf in Kombination mit Wanderweg u. Lebensraum

Berücksichtigung:

Gemäß der im Plangebiet vorhandenen schmalen Grundstücke, mit erforderlichen Grenzabständen nach BauO LSA, der festgelegten Firsthöhe (max. 10,0 m) und der festgesetzten Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche stark eingeschränkt. Durch die textlichen Festsetzungen, Anordnung der Baufelder und die Höhenbeschränkung erfolgt eine ausreichende Reglementierung zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die historisch gewachsene Siedlungsstruktur, oft mit Stadtrand prägendem Grün, wird durch die geplante kleinteilige Bebauung bewahrt. Die positiven Effekte der Wechselwirkung von Wohnen und Erholen sowie Wohnen und Arbeiten bleiben damit erhalten.

Die Landschaft im Plangebiet ist durch menschliche Besiedlung, Bewirtschaftung und Freizeitbeschäftigung bereits stark geprägt. Trotz dieser anthropogenen Beeinflussung werden die o.a. Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege soweit möglich am Standort berücksichtigt. Auswirkungen durch den B-Plan auf benachbarte oder regionale Landschaftselemente sind nicht erkennbar.

Schutzgut - Mensch, menschliche Gesundheit:

- TA Lärm — Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft und Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

Nr. 6.1 Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden

	Tag	Nacht
in allgemeinen Wohngebieten	55 dB(A)	40 dB(A)

- 16. BImSchV § 2 — Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche sind folgende Immissionsgrenzwerte nicht zu überschreiten:

	Tag	Nacht
in allgemeinen Wohngebieten	59 dB(A)	49 dB(A)
in Mischgebieten	64 db(A)	54 dB(A)

- KrW-/AbfG §§ 4Grundsätze u. Pflichten der Erzeuger u. Besitzer von Abfällen

  - Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung natürlicher Ressourcen und die Sicherung umweltverträglicher Beseitigung von Abfällen.

- NatSchG LSA § 2 Nr. 6 Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege i.V. mit BNatSchG, § 2 Abs. 1 Nr. 11

  - Erhaltung von unbebauten Bereichen wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Erholung in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit.
  - Renaturierung oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung überlassen von nicht mehr benötigten versiegelten Flächen.

§ 2 Nr. 4 Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege

- Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit.
- Erhaltung oder Entwicklung charakteristischer Strukturen u. Elemente der Landschaft.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswertes der Landschaft.
- Bereitstellung ausreichender Flächen für Erholung, vor allem im siedlungsnahen Bereich.

Berücksichtigung:

Im TG 1 besteht eine gewisse Lärmbeeinträchtigung durch das Betriebsgrundstück der Anhaltinischen Fruchthof GmbH. Die Beeinträchtigung entsteht zum Ersten durch den nächtlichen Lieferverkehr und zum Zweiten durch die Kühlaggregate auf der Süd- und Nordseite der Lagerhalle.

Mit dem Ausbau der Planstraße A wird die bestehende Lärmbeeinträchtigung durch eine Neuorganisation des Lieferverkehrs reduziert. Die Zufahrt zum Fruchthof kann künftig über die Planstraße A erfolgen. Damit entfallen die Immissionen für die Anwohner von ca. 135 WE an den Straßen "Pfeilergraben" und "Walkmühlenweg".

Zum Plangebiet liegen Schalltechnische Untersuchungen vom Februar 1997 vor, die im September 2012 aufgrund der veränderten Bebauungsplanung und des gesunkenen Verkehrsaufkommens auf der B 6 aktualisiert wurden. Die Betrachtung zum gewerblichen Lärm wurde im Gutachten im Dezember 2015 ergänzt. Darin wurden die Schallimmissionen, die durch den Straßenverkehr auf der B 6 im Prognosefall entstehen können, im Sinne von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 [1] ermittelt. Auf diese Geräuschsituation und die gewerbliche Vorbelastung müssen sich die geplanten schützenswerten Nutzungen einstellen.

Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz sind unter Berücksichtigung von Aufwand und Nutzen sowie im Hinblick auf die städtebauliche Gestaltung nach Süden hin zur Mehringer Straße nicht sinnvoll zu realisieren.

Damit sind an den neu zu errichtenden Gebäuden bauliche oder technische Vorkehrungen erforderlich. Die Möglichkeiten passiven Schallschutzes (Gebäudeanordnung, Grundrisslösung, bauliche Maßnahmen an der Fassade entsprechend DIN 4109, künstliche Belüftung zur Einhaltung der EnEV)) sind zu prüfen und auszuschöpfen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die daraus ermittelten Lärmpegelbereiche sind im

zum Gutachten enthalten. Nach Tabelle 8 der DIN 4109 folgen aus den Lärmpegelbereichen die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile. (Für die Lärmpegelbereiche I und II werden keine gesonderten Nachweise gefordert. Hier wird der Dämmwert i.d.R. bereits durch die Anforderungen des Wärmeschutzes erreicht.)

Für die Bereiche, in denen der Außenlärmpegel von 50 dB (A) nachts überschritten wird und Schlaf- bzw. Kinderzimmer zur Lärmquelle hin angeordnet werden, sind diese Räume mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen auszustatten.

Die Anliegerstraßen und Wohnwege in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet haben durch den eingeschränkten Nutzerkreis und dem Fehlen von ÖPNV keine nennenswerte Verkehrsdichte. Die Fahrzeugbewegungen werden voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung der schützenswerten Nutzungen verursachen.

Der Gewerbelärm durch den Anhaltiner Fruchthof lässt sich mit folgenden technischen und organisatorischen Ertüchtigungsmaßnahmen einschränken, so dass damit das erforderliche Vorsorge-Gebot als erfüllt angesehen werden kann:

1. Abschirmen der Kälte-Technik 1südlich der Kühlzelle
2. Ertüchtigung der Abschirmung für die Kälte-Technik 2 nördlich der Kühlzelle
3. Abschalten aller Aggregate der Kühl-LKW, sobald an Übergabestelle zum Kühllager angedockt wurde

Es ist vorgesehen, zur fachgerechten Planung und Ausführung dieser Maßnahmen eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Investor und dem Anhaltinischen Fruchthof zu treffen.

Gebäude müssen sich auf die Geräuschsituation durch eine ausreichend dimensionierte Hülle einstellen. Dies gilt insbesondere für Außenwände, Fenster (ggf. mit Rollläden und Lüftungseinrichtungen) und Dach. Schutzbedürftige Räume sollen auf der lärmabgewandten Seite platziert werden.

Schutzgut - Kulturgüter u. sonstige Sachgüter:

- NatSchG LSA § 2 Nr. 5Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege
  - Erhaltung historischer Kulturlandschaften u. -landschaftsteilen von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.

- DenkmSchG LSA, § 9 Erhaltungspflichten
  - Schutz, Pflege und Erhaltung der Kulturdenkmale

- BKleingG § 3 (1) - Der Bestand der Kleingartenanlage „Goldenen Aue“ ist durch die Maßnahme nicht gefährdet.

Berücksichtigung:

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind nach heutigem Erkenntnisstand nicht gefährdet.

Im B-Plan wurden die bestehenden Erholungsflächen (Kleingärten) berücksichtigt und erhalten.

- größere bleiben erhalten und werden in die Bebauung integriert
- zum Gewässerrandstreifen wird ein gebührender Abstand gewahrt.

Die Beeinträchtigung von Denkmalen und Bodendenkmalen ist nicht vorgesehen. Die vorhandenen Sühnekreuze im Südwesten des Plangebietes bleiben unangetastet.

Schutzgut - biologische Vielfalt:

- NatSchG LSA § 2 Nr. 6Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege i.V. mit BNatSchG, § 2 Abs. 1 Nr. 8

  - Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.

Berücksichtigung:

Infolge der anthropogenen Überformung und Nutzung im Plangebiet ist die bestehende biologische Vielfalt als bereits eingeschränkt zu betrachten. Die geplante Nutzung wird voraussichtlich kaum Veränderungen im vorhandenen Artenspektrum und in der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bewirken.

Allgemeine Entwicklungsziele und Grundsätze:

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, (GVBl. LSA S. 160) /9/

1.2 Planungsregion - Lage des Salzlandkreises in der Planungsregion Magdeburg.

1.4 Ländlicher Raum - Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben - Teile des Salzlandkreis

Ländlicher Raum, der aufgrund seiner peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweist - Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben

1.5 Entwicklungsachsen

- Lage der Stadt Ascherslebens an einer überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung; B 6n

Grundsätze

(G 12) - In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden.

(G 13) - Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

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

(Z 18) Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen ist die Siedlungsentwicklung auch hier in den Zentralen Orten zu konzentrieren; bandartige Siedlungsentwicklungen sind zu vermeiden; ausreichende Freiräume sind zu erhalten.

(Z 23) - Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.

2.1 Zentrale Orte

(Z 28) - Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
- Wohnstandorte,
- Standorte für Bildung und Kultur,
- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs

zu entwickeln.

(Z 37) - Mittelzentrum - Aschersleben; ... ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil ...einschließlich

seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

3.1 Wirtschaft

(Z 58) - Aschersleben - bedarfsgerechte Weiterentwicklung als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- u. Gewerbeflächen

4.1 Schutz des Freiraumes,

4.1.1 Natur und Landschaft

(G 86) - Schutz von Natur und Landschaft bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen

(G 87) - Beschränkung auf das notwendige Maß bei der Freiraumbeanspruchung durch Siedlungen

(G 90) - Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

4.1.3 Gewässerschutz

(Z 127) - Grundwasser ist flächendeckend vor Belastungen zu schützen. Natürliche Bedingungen für die Grundwasserneubildung dürfen nicht verschlechtert werden.

4.1.4 Klimaschutz, Klimawandel

(G 100) - Hinwirken auf eine energiesparende, integrierte Siedlungs- u. Verkehrsentwicklung

(G 102) - Maßnahmen zur Hochwasservorsorge, Freihaltung gefährdeter Bereiche von Neubebauung ...

(G 103) - Verbesserung der Niederschlagswasser-Versickerung durch versiegelungsarmes Bauen...

(G 105) - Verstärkte Berücksichtigung bioklimatischer Veränderungen bei der Siedlungsentwicklung; Freihaltung von Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebieten sowie -abflussbahnen

(G 107) - Sicherung eines ökologischen Verbundsystems zur ... Erhaltung der biologischen Vielfalt

4.1.5 Bodenschutz und Flächenmanagement

(G 109) - Erhalt der natürlichen Vielfalt, Aufbau u. Struktur, stofflichen Zusammensetzung u. Wasserhaushalt des Bodens ...

(G 110) - Flächenbeschränkung auf notwendiges Maß bei Neuinanspruchnahme für Siedlungszwecke

4.2 Freiraumnutzung,

4.2.1 Landwirtschaft

(G 115) - Für die Landwirtschaft geeignete u. von ihr genutzte Böden sind zu erhalten...

(G 122) - Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft - Gebiet um Staßfurt - Köthen - Aschersleben

Die Grundsätze und Leitlinien des LEP LSA werden durch den B-Plan und im Rahmen der Festsetzungen im B-Plan weitgehend berücksichtigt

Die landesplanerischen Vorgaben werden im Rahmen des B-Plans beachtet. Vorrang- u. Vorbehaltsgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (2. Entwurf), siehe auch S. 7

Für das Plangebiet sind künftig beachtlich:

Grundsätze

G 1-1 - ausgewogene Siedlungs- u. Freiraumstruktur entwickeln

- Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im besiedelten u. unbesiedelten Bereich sichern

- ausgeglichene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische ... Verhältnisse anstreben

G 2-2 - Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

G 3-1 - Die großräumige u. übergreifende Freiraumstruktur ist zu erhalten u. zu entwickeln.

- Die Freiräume sind in ihrer Bedeutung für funktionsfähige Böden, für den Wasserhaushalt, die Tier- u. Pflanzenwelt sowie das Klima zu sichern...

- Wirtschaftliche u. soziale Nutzungen des Freiraums sind unter Beachtung seiner ökologischen

Funktionen zu gewährleisten.

G 3-2 - ... Im Interesse einer nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sollen Freiräume nur in Anspruch genommen werden, wenn das öffentliche Interesse begründet ist u. eine unvermeidliche Inanspruchnahme möglichst Flächen sparend u. umweltschonend erfolgt.

G 3-4 - Die spezifischen landschaftlichen Werte u. natürlichen Ressourcen ... sind zu schützen u. zu

entwickeln....

G 7-1 - Natur und Landschaft ... sind zu schützen, zu pflegen u. zu entwickeln.

- Dabei ist den Erfordernissen des Biotopverbundes Rechnung zu tragen

- Die Naturgüter, insbesondere Wasser u. Boden, sind sparsam in Anspruch zu nehmen...

- Beeinträchtigungen des Naturhaushalts u. d. Landschaftsbildes sind zu kompensieren.

- Bei ... ökologischen Funktionen u. landschaftsbezogenen Nutzungen sind ... Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

- Für den vorbeugenden Hochwasserschutz ist vor allem durch Sicherung oder Rückgewinnung von Auen, Rückhalteflächen u. überschwemmungsgefährdeten Bereichen zu sorgen....

G 9-3 - Der Boden soll in seiner natürlichen Vielfalt, ..., in seinem Wasserhaushalt geschützt, erhalten u. nach Möglichkeit verbessert werden.

- Berücksichtigung der ökologischen Funktion des Bodens ...

- Die weitere Versiegelung von Böden soll vermieden werden.

G10-2 - Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, ..., Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

G12-2 - Die Kulturlandschaft mit ihren typischen Landschafts- u. Ortsbildern ... ist zu sichern, zu entwickeln.

Berücksichtigung:

Die vorgenannten Grundsätze werden im Rahmen des B-Plans weitgehend und unter Beachtung der gesamtstädtischen Entwicklung nachhaltig wirkend berücksichtigt.

Ziele/Grundsätze der Raumordnung

Vorranggebiete:

- für Hochwasserschutz 5.1.1. Z 1-4
  - Flächen zwischen den Uferlinien und Hochwasserdeichen, sowie die Ausuferungs- u. Retentionsflächen der Eine, Wipper, Liethe
  - Die festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben u. Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten.

Berücksichtigung:

Die Eine durchfließt das Plangebiet. Das im REP Harz festgelegte Vorranggebiet für Hochwasserschutz wird durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen freigehalten. Die in den Arbeitskarten der zuständigen Unteren Wasserbehörde enthaltenen Überschwemmungsgebiete werden berücksichtigt.

- für Landwirtschaft: Nordöstliches Harzvorland

Berücksichtigung:

Im Plangebiet befinden sich keine landwirtschaftlich genutzten Flächen. In der Umgebung existierende landwirtschaftliche Nutzflächen, einschl. Stilllegungsgebiete, werden von der Planung nicht berührt.

Vorbehaltsgebiete:

- für Hochwasserschutz	- ergänzen die Vorranggebiete für Hochwasserschutz um die Ausweisung
5.2.1 Z 1-2	der potentiellen Überflutungsbereiche ....
	- ... ist den Belangen des Hochwasserschutzes bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Berücksichtigung:

Gem. Begründung zu Z 1 im REP Harz werden die Belange des Hochwasserschutzes bei der Abwägung besonders gewürdigt. Das betrifft Bereiche, wie Auen oder tiefliegende Bereiche, die über die Grenzen des HQ 100 hinausgehen und bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können. Betroffen sind auch bebaute Bereiche der Flusstäler, die bereits Siedlungsflächen umfassen und einem hohen bis geringen Hochwasserrisiko ausgesetzt sind.

- für d. Aufbau eines ökologischen Verbundsystems	Mittleres Wippertal bei Aschersleben
	Unteres Einetal bei Aschersleben

Berücksichtigung:

Das Plangebiet liegt nach Kartenprüfung außerhalb des ökologischen Verbundsystems. Es wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet keine Beeinträchtigung auf die in den Bemerkungen zum Punkt 5.2.3 des REP Harz ausgewiesene, aber noch ausstehende ökologische Verbundplanung ausüben wird.

- für die Landwirtschaft	Gebiet um Aschersleben-Staßfurt

Berücksichtigung:

Im Plangebiet befinden sich keine landwirtschaftlich genutzten Flächen. In der Umgebung existierende landwirtschaftliche Nutzflächen werden von der Planung nicht berührt.

11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

11.2.1 Bestandsaufnahme, Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahme erfolgt im Plangebiet auf der Grundlage des gegenwärtigen Zustands von Natur und Landschaft.

Gem. Landschaftsplan befindet sich der Standort naturräumlich im nordöstlichen Harzvorland. Landschaft prägende Strukturen im Ascherslebener Sattel sind die Niederungen der Eine-Wipper-Aue, besonders östlich vom Plangebiet.

Im Geltungsbereich (Kapitel 2 u. Punkt 9.1.1) bestehen 6 Wohnhäuser und vier gewerblichen Nutzer.

11.2.1.1 Tiere und Pflanzen

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete/Schutzobjekte im Sinne des Natur - und Landschaftsschutzes.

Tiere

Der Landschaftsplan enthält Angaben zu Arten und Lebensgemeinschaften sowie eine faunistische Bewertung der Landschaftseinheiten. Die aufgelisteten Individuen sind jedoch ohne Differenzierung für das Plangebiet. Deshalb ist eine komplette oder auszugsweise Artenwiedergabe nicht möglich.

Im Landschaftsplan bestehen für das Plangebiet keine speziellen Aussagen zum Artenschutz.

Anlässlich der Standortbegehungen wurden im Herbst 2012 relativ weit verbreitete Arten, insbesondere an Vögeln, gesichtet.

Anwohner und Nutzer berichten u.a. vom Igel (Erinaceus europaeus),) und Besuchen des Girlitz (Serinus serinus) im Garten.

Trotz Überformung der Gartenlandschaft durch den Menschen finden im relativ störungsfreien u. begrünten Gelände mehrere Arten Lebensräume und Jagdreviere, auch als erweitertes Refugium zum Eine-Ufer.

Pflanzen

Potentielle natürliche Vegetation

Ausgangspunkt der Betrachtungen ist die potentielle natürliche Vegetation, als gedankliche, den gegenwärtigen Standortbedingungen entsprechende Vegetation, die sich einstellen würde, wenn der menschliche Einfluss aufhören würde.

Gem. /4/ wäre im Plangebiet und deren Umgebung der großflächige Auenwaldkomplex, der die Flussläufe von Eine u. Wipper säumen würde, dominant. Überflutungs- und Uferbereiche wären mit einer Weichholzaue besiedelt, in der verschiedene Weidenarten vorkämen, mit teilweisen Vorkommen von Stieleiche, Esche und Feldulme.

Biotoptypen

Die Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Vorentwurfs (Stand: 5/2008). Zur Bewertung wird das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt /14/ herangezogen. (Punkt 9.2.3)

Pflanzenarten

Im Landschaftsplan ist keine Differenzierung der aufgeführten Artenliste nach Standorten, so dass auf eine Artenbeschreibung im Plangebiet verzichtet wird.

11.2.1.2 Boden

Boden als obere Schicht der Erdkruste erfüllt vielfältige Funktionen. Schutzziel ist nicht der Boden an sich, sondern die Erhaltung seiner Funktionen gem. BBodSchG. (Punkt 9.1.3)

Die Bodentypen im Plangebiet sind gem. /4/ im Auebereich der Eine unter dem Einfluss hoher Grundwasserstände aus den Auesedimenten Auelehm, Sand, Kies gebildet. In den Tallagen haben sich neben Schwarzgleye als Endprodukte der Entwicklung Auenvega- und Auenvegagleyböden herausgebildet.

Vorbelastung:

Versieglungsgrad des Bodens

Die Addition vorhandener Bauwerke ergibt folgende Versiegelung:

Vollversiegelung (Baukörper)	=	19.020 m²	
Teilversieglung (Wege, gepflastert)	=	15.450 m²	
unversiegelt (Wege, verdichtet)	=	2.921 m²	Summe 37.391 m²

Versiegelte Fläche (37.391 m²) / Gesamtfläche (83.793 m²) = 44,58 % Versiegelungsgrad

Altlastenverdacht / Kampfmittelbeseitigung

Gemäß Stellungnahme des Salzlandkreises (Schr. v. 08.03.2013) besteht keine Belastung mit Kampfmitteln. Ein ehem. Munitionsfund am Eine-Ufer (Kennz. 15089015010077) wurde aus dem Altlastenverdacht entlassen.

Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, ist die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

In einer Untersuchung zur Gefährdungsbewertung wurden die ALVF 5 und 6 genauer betrachtet sowie eine mögliche Begrenzung der ALVF 8 durch visuelle Beobachtung untersucht.

ALVF 5 Der mittlere Bereich des Werkstattkomplexes bildet den Kontaminationsschwerpunkt. Hier weist der Bodenbereich unter der Betonschicht noch einen stark erhöhten MKW-Gehalt auf.

Das kontaminierte Bodenmaterial müsste nach seiner Entfernung entsprechend entsorgt werden. Im Falle eines Abrisses müsste der Erdaushub abgetragen und gesondert entsorgt werden.

ALVF 6 Die Räume wiesen organoleptisch keine Besonderheiten auf. Sie wurden gesäubert und werden als Lager- und Büroraum genutzt, auf eine analytische Untersuchung wurde verzichtet.

ALVF 8 Stichprobenartige Entnahmen wiesen bis zu einer Bodentiefe von 30 cm keine organoleptischen Besonderheiten auf. Eine eindeutige Abgrenzung ist nicht möglich. Die Beräumung und Entsorgung sollte organoleptisch begleitet werden.

Auf dieser Grundlage erfolgte - mit Ausnahme der Altlastenverdachtsfläche 6 - eine Kennzeichnung in der Planzeichnung.

11.2.1.3 Wasser

Oberflächengewässer

Die Eine durchfließt das Plangebiet im Norden. Nach /4/ ist die Eine ein mäßig belastetes Oberflächengewässer (Güteklasse II)

Die Eine ist ein Fließgewässer 1. Ordnung, Fließrichtung nach Osten

- Fließgeschwindigkeit = ca. 0,5 m/s.
- Wasserstandshöhe (normal) in Höhe des Plangebiets = 103,0 m ü NN (Westen) bis 102,5 m ü NN (Osten)
- Breite des Fließgewässers ca. 3 - 4 m

Die Uferböschung folgt einem weitgehend natürlichen Verlauf.

- Böschungshöhe beidseitig der Eine ca. 3,0 m

Böschungsbereich durch Laubgehölze, Bäume u. Buschgruppen, (überwiegend naturbelassen) begrünt.

Grundwasser

Sowohl die geochemische Beschaffenheit, wie auch die zusätzliche menschliche Beeinflussung durch Kontamination des Sickerwassers bestimmen die Grundwasserqualität. Auslaugungsvorgänge im Zechsteinsalinar bilden die Grundlage für die Salinentradition im "Salzkoth", ca. 1,5 km östlich vom Plangebiet. /4/ beschreibt eine deutliche Mineralisation und hydrochemische Schichtung im Boden, bereits ab 20-30 m Tiefe. Festgestellt wurden sulfidische Minerale und recht hohe Mangan- und Ammoniumgehalte, was die Nutzung der Grundwasserleiter für Trinkwasserzwecke bedenklich erscheinen lässt.

Die Infiltration von Oberflächenwasser der bebauten und bewirtschafteten Talauen der Eine schaffen zusätzliche negative Belastungen, wie die langjährige Versickerung kommunaler und gewerblicher Abwässer.

Die Leistungsfähigkeit der Grundwasserleiter wird im Aschersleber Raum zwar allgemein durch geringe Niederschläge und niedrige Wasserdurchlässigkeit der Bodenschichten begrenzt.

Versuchsgrabungen der Nutzer im Plangebiet erbrachten dagegen wegen der Nähe zur Eine und dem niedrigem Geländeniveau einen beständigen Grundwasserstand von ca. 0,6 bis 1,5 m unter Gelände.

Die Geländehöhen im Plangebiet betragen ca. 110,4 - 106,1 m ü NN

- Gelände nach Nordosten leicht abfallend.

- Grundwasserstand bei ca. - 60 - 150 cm unter OK Gelände

(Quelle: Stadtkarte der Stadt Aschersleben, Stand: Jan. 2006, Hinweise der Nutzer)

Auch in saisonalen Trockenzeiten ist demnach wohl eine ständige Grundwasseranreicherung im Plangebiet durch den Druck der Eine gegeben.

Vorhandene Grundwasserleiter gelten als hoch empfindlich gegen weitere Belastungen. /4/

Hinweise des Geologischen Landesamtes Sachsen-Anhalt Halle (Schr. v. 11.02.1994)

zur Versickerung

Im Bereich der Eineaue ist das Auftreten von Grundwasser in Oberflächennähe in Abhängigkeit von der Jahreszeit bzw. Niederschlagssituation möglich. Es wird empfohlen, eine hydrogeologische Stellungnahme zu den höchstmöglichen Grundwasserständen beim zuständigen Amt für Umweltschutz einzuholen.

11.2.1.4 Luft/Klima

Kleinräumige Messergebnisse liegen aus /4/ nicht vor, jedoch der Hinweis, dass in bebauten Gebieten schon verschiedene Baumaterialien durch ihre unterschiedlichen Eigenschaften (z.B. Wärmespeicherverhalten) erhebliche kleinklimatische Unterschiede zur Folge haben können.

Ausgewählte Klimadaten für Aschersleben:

- Lufttemperatur		Jahresmittel	8,8 °C
	min. Monatsmittel	- Januar	- 0,1 °C
	max. Monatsmittel	- Juli	17,6 °C
- Niederschlag im Jahresmittel			490 - 520 mm
	min. Monatsmittel	- Februar	26 mm
	max. Monatsmittel	- Juni	66 mm
	Hauptvegetationszeit	April - September	320 mm
		min. Extreme 1962	338 mm
		max. Extreme 2010	854 mm
- Wind		Windrichtungen	40 % aus Südsüdwest bis West
			55 % aus Südsüdwest bis Westnordwest
		Jahresmittel Windgeschwindigkeit	3 m/s
- Sonstige Daten		Durchschnittliche Nebeltage	52 Tage
		Sonnenscheinstunden	1.535
		Relative Luftfeuchte (Jahresmittel)	79 %

Quelle: /4/

Gemäß Kartierung /4/ können für das Plangebiet folgende Klimafunktionen von Bedeutung sein:

Lage zum Plangebiet	Klimafunktion
Plangebiet und dessen Umgebung	Ausgleichsraum, ohne spezielle Funktion
Flächen südlich der Eine bis zur B 6 (Abstand ab 100 m südlich des Plangebietes)	Kaltluftsammelgebiet
Flächeninsel zwischen Bahnlinie und Eine	Frischluftentstehungsgebiet (Abstand ab 500 m östlich des Plangebietes)

Bei der Umweltprüfung und Überwachung nach Realisierung der Planung erscheinen deshalb beachtlich:

- Größe- und Lageeinfluss des Plangebietes
- vorgesehene Bebauungsform und Barrierewirksamkeit
- notwendiger Eingriff in die lokale Grünsubstanz
- Materialeinsatz als evtl. Wärmespeicher

Luft - Vorbelastungen:

Gemäß Immissionsschutzbericht 2006 des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt /9/ liegen aus der Messstation Aschersleben des Luftüberwachungs- u. Informationssystems Sachsen-Anhalt (LÜSA) für einige Schadstoffe qualifizierte Messergebnisse vor.

- Mobile Kleinmessstation, seit 2000 betrieben
- Standort: Geschw.-Scholl-Straße bis März 2007, jetzt Hinter dem Zoll

Vorbelastung durch Luftschadstoffe im Vergleich zu Werten der TA Luft (Auswahl)

		Immissions-	Immissions-Jahres-Belastung					
Schadstoff	Einheit	Grenzwert/Jahr	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Stickstoffdioxid (NO_2)	µg/m³	40	36	35	38	30	30	35
Schwebstoff (Partikel) PM10	µg/m³	40	46	-	40	26	32	36

(-) keine Wertangabe vorliegend, Schwefeldioxid (So_2) wurde ebenfalls nicht ermittelt

Quelle: Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, 2007 /9/

Der Jahresmittelwert für Stickstoffdioxid ist innerhalb der Vergleichsjahre 2000 - 2006 nach Abfall 2004 und 2005 wieder angestiegen. Offenbar hat die Verkehrsverlagerung auf die B 6n innerstädtisch noch nicht die qualitative Verbesserung (Geschw.-Scholl-Str.) bewirkt.

Für gesundheitliche Wirkungen lufthygienisch relevant sind Partikelkonzentrationen in der Außenluft. Dabei besonders Partikel, deren aerodynamischer Durchmesser kleiner als 10 µm (PM 10, PM = particulate matter) ist und die damit tief in die Lunge gelangen können. Ursachen dieses Feinstaubes sind i.d.R. Industrie, Gewerbe, Hausbrand, Verkehr. Die gemessenen Jahresbelastungen zeigen für die Geschw.-Scholl-Str. auch hier insgesamt seit 2004 einen leicht steigenden Trend, der sich dem Grenzwert nähert.

Insgesamt weist Aschersleben im Vergleich zu ausgewiesenen Messstationen anderer Städte in Sachsen-Anhalt relativ hohe Werte aus.

Messergebnisse aus der Analyse des Staubniederschlages liegen ebenfalls von der Station Schierstedter Str. (Kläranlage) vor. Nachfolgende Auswahl:

Schadstoff	Einheit	Immissions-grenzwert	Immissionsbelastung Jahresmittelwert
Staubniederschlag	g/m²*d	0,35	0,04
Arsen (As)	µg/m²*d	4	0,3
Blei (Pb)	µg/m²*d	100	2,6
Cadmium (Cd)	µg/m²*d	2	0,1
Nickel (Ni)	µg/m²*d	15	9,2

Nach Verringerung der Belastung durch Staubniederschlag seit 1990 treten zwischen 2004 - 2006 keine weiteren Verringerungen mehr auf. Damit hat der Staubniederschlag infolge von Stilllegungen und verbesserter Abgasreinigung bei Betrieben sowie Brennstoffumstellung ein bereits niedriges Niveau erreicht.

Ob im Plangebiet damit die vom Gesetzgeber/Fachrecht festgelegten Umweltqualitätsnormen erreicht oder z.T. überschritten sind, kann nur auf Grund verfügbarer Messergebnisse am jeweiligen Standort beurteilt werden. Neben der TA Luft gelten im Fachrecht auch die Immissionswerte der 22. BImSchV-VO über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft sowie die 33. BImSchV-VO zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen.

Entfernungen der Messstationen, etwaige Berücksichtigung von Invasionswetterlagen u.a. sind zusätzlich zu berücksichtigen. Augenscheinlich und lagebedingt gehört das Plangebiet aber nicht zu den Belastungs-schwerpunkten der Stadt. Deshalb sollte die Bedeutung der Messergebnisse für das Plangebiet nicht überbewertet werden.

11.2.1.5 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

Die Umweltbelange des B-Plan sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch sachübergreifend in gegenseitigen Wechselwirkungen und im Wirkungsgefüge zu erfassen.

Das vielfältige Beziehungsgeflecht der Umweltbelange ist aber nur schwer komplex zu erfassen und in der Wertigkeit zu beurteilen.

Durch anthropogenen Einfluss wurde das Plangebiet parzelliert, z. Teil bebaut, mehrfach umgenutzt und damit vielfach überformt. Die Vielfalt an Individuen und Biotoptypen ist damit eingeschränkt. Dominant sind Siedlungsgärten, deren Pflanzen- und Tierarten z. Teil verdrängt wurden oder sich angepasst haben.

Durch relativ nahe Vitalbiotope (z.B. Uferzone der Eine) konnten sich trotz intensiver Nutzung viele Spezies behaupten oder teilweise Lebensräume bis in das Plangebiet oder randlich angrenzend erweitern.

Teilweise Bodenversiegelungen behindern nur unwesentlich die Grundwasserneubildung.

Emissionsquellen sind außer Hausbrand und eingeschränkter privater Fahrzeugverkehr im Wesentlichen nicht vorhanden, so dass der Schadstoffeintrag in den Boden und die Luft, abgesehen vom Düngen und Pflanzenschutz in den Gärten, unbeachtlich erscheint.

Weitere Störfaktoren, wie Bewegungen, Erschütterungen, Lichteinfluss können wegen der ruhigen Stadtrandlage vernachlässigt werden. In Folge ist die Vielfalt und Anzahl von Tieren doch nicht unbeachtlich, besonders bei Vögeln.

Auf Grünflächen entsteht Frischluft. Große zusammenhängende Grünflächen sind daher bedeutungsvoll im Klimahaushalt der Stadt. Das Plangebiet stellt aber eine kleinteilige Komponente mit nur geringer klimatischer Bedeutung dar, zumal ihr im Ausgleichsraum keine besondere Aufgabe zugeordnet wird.

11.2.1.6 Landschaft

Aufgrund bestehender Elemente, Strukturen und Eigenschaften in Oberflächenform, Vegetation, Gewässer, Nutzungsart, Bauwerken und Erschließung wurde das Plangebiet gem. /4/ in der großflächigen Kartierungsform mit mittlerer Bedeutung für das naturraumgebundene Landschaftserlebnis/Landschaftsbild bewertet.

Kleinstrukturell besitzen Gärten, Kleingärten, Freizeitwohnsitze und Einzelhausbebauung bereits eine hohe Bedeutung für die naturraumbezogene Erholung.

- Das Naturschutzgebiet "Schierstedter Busch" (NSG 0072), Entfernung ca. 1,8 km, wird durch den B-Plan nicht beeinträchtigt.

Schutzwürdige Landschaftsbestandteile sind gem. /4/ im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung nicht beschrieben, so dass keine besondere Empfindlichkeit besteht.

- Die naturnahen Abschnitte vom Fließgewässer "Eine" sind tangieren das Plangebiet. Die geplante Bebauung hält einen Abstand von 20 – 25 m und bedroht das Gewässer daher nicht.

- Heckenstrukturen (Zierhecken an Grundstücksgrenzen) zwischen 3 - 5 m Länge sind ansatzweise im östlichen Plangebiet vorhanden, aber nicht sich natürlich ausbreitend, sondern jährlich saisonal kultiviert. Deshalb wird der Schutzanspruch nicht überbewertet. Die Planung sieht keinen Eingriff in geschützte Biotope nach § 37 NatSchG LSA vor.

Einsichten von erhöhten Standpunkten in das Plangebiet sind nicht möglich.
Die Sichtachsen werden von den öffentlichen Wegen mit z.T. starker Randbegrünung dominiert.
Vorbelastung
Das gärtnerisch geprägte örtliche Landschaftsbild ist z.T. gestört durch zahlreiche bis 2,5 m hohe und sichtdichte Umgrenzungen (Holz, Metall) der Privatgärten zu den öffentlichen Wegen. Dieser "Sicht- und Staubschutz" bildet aber keine Besonderheit im Plangebiet, sondern ist auch im weiteren Umkreis entlang der Gartenwege üblich.

11.2.1.7 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt, die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB in Bauleitplänen zu berücksichtigen ist, ist für das Plangebiet nur schwer einschätzbar. Weder in /4/ noch in anderen verfügbaren Unterlagen sind Wertigkeit, Abstufung oder Qualitätsmerkmale bzw. Vergleiche zu anderen Standorten und damit eine Bewertung ablesbar.

Nach der Biodiversitäts-Konvention (Konferenz der Vereinten Nationen zu Umwelt und Entwicklung/UNCED 1992) umfasst die biologische Vielfalt (Biodiversität) einer Region:

- genetische Diversität - genetische Unterschiede zwischen Individuen und Populationen, Variation der Gene innerhalb einer Art und der Vielfalt nur sehr entfernt miteinander verwandter Gattungen verschiedener Lebensräume,
- Artenvielfalt - Auftreten gleicher und unterschiedlicher Arten nach Anzahl, Verteilung und artenspezifischer Anpassung,
- Vielfalt der Ökosysteme - Vielgestaltigkeit der verfügbaren Lebensräume (Biotope) pro Fläche,

- Vielfalt biologischer Interaktionen- funktionale Biodiversität (Symbionten,...)

Zur biologischen Vielfalt sind im Rahmen des B-Plans keine detaillierten Daten verfügbar.

Gleichfalls wird für das Untersuchungsgebiet bei Einsatz spezieller Fachgutachter und ernsthafter Betrachtung mit kaum praktikablen Datenmengen und Kosten zu rechnen sein, die das vertretbare Maß der Bauleitplanung voraussichtlich weit überschreiten.

11.2.1.8 Europäisches Netz "Natura 2000"

Im Rahmen der Umweltprüfung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung u. der Europäischen Vogelschutzgebiete (gemeinsam Europäisches Netz "Natura 2000") zu betrachten.

Im Plangebiet und dessen Umgebung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete.

Die nächstgelegenen, durch die EU bestätigten Natura 2000-Gebiete in Sachsen-Anhalt (Amtsblätter der EU v. 28./29.12.2004) sind in einiger Entfernung zum Plangebiet.

Gebiets-Nr.	Int.-Nr.	Gebietsname	Fläche (ha)	ca. Entfernung zum Plangebiet (km)
DE 4235 301	FFH 0257	Wipper, unterhalb von Wippra	80	1,1
DE 4235 302	FFH 0258	Trockenhänge im Wippertal bei Sandersleben	206	4,3
DE 4334 303	FFH 0189	Brummtal bei Quenstedt	82	4,5
DE 4335 301	FFH 0105	Kupferschieferhalden bei Hettstedt	466	5,2
DE 4133 301	FFH 0172	Bode und Selke im Harzvorland	276	5,8
DE 4134 401	SPA 0005	Hakel (Vogelschutzgebiet)	6.441	ca. 10

Da die nächstgelegenen Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung erst in einiger Entfernung zur Stadt Aschersleben liegen, ergibt sich auch bei der Wipper, östlich vom Plangebiet, kein wesentlicher Einfluss im Bestand oder durch die Festsetzungen des B-Plans. Auswirkungen auf die Revierfunktion des Vogelschutzgebietes "Hakel" (besonders auf Greifvögel) sind gleichfalls nicht zu erwarten.

11.2.1.9 Menschen, menschliche Gesundheit - Immissionen

Im § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB wird die Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung verlangt.

Gem. § 3 Abs. 1 BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Nach Abs. 2 sind Immissionen auf Menschen, Tiere, Pflanzen... einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung u. ähnliche Umwelteinwirkungen.

In der Kernstadt Aschersleben lebten am 31.12.2013 ca. 22.500 EW.(Quelle: Stadtplanungsamt)

Im Plangebiet leben derzeit:

- Wohnungen im Plangebiet 6 EFH 18 Personen

Für den o.a. Personenkreis sind bisher keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen bekannt.

Vorbelastung:

Einwirkungsbereiche relevanter Emittenten (Verkehr, Industrie/Gewerbe) bestehen im oder nahe dem Plangebiet nach derzeitiger Kenntnis nicht.

Über Immissionen von **Erschütterungen, Licht, Wärme u. Strahlung** liegen keine Erkenntnisse für das Plangebiet vor. Beachtliche Einrichtungen, Emittenten sind hierzu nicht bekannt, so dass wissentlich von keiner Gefährdung bzw. erheblicher Beeinträchtigung der zu betrachtenden Schutzgüter auszugehen ist.

Zu **Luftverunreinigungen** (gem. § 3 Abs. 4 BImSchG, wie Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe) bestehen nach Hinweisen der Stadt Aschersleben keine Beschwerden. Saisonal auftretende Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten, Transport von Saat- u. Erntegut von den Nördlich und östlich des Plangebietes gelegenen Ackerflächen sind nach derzeitigen Erkenntnissen und Einhaltung geltender Standards nicht schädlich und führen zu keinen erheblichen Nachteilen, insbesondere auf die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden, in der Umgebung von Transportwegen oder Emissionsorten.

Der Betrieb des Obstlagers im nördlichen Plangebiet und der KFZ-Werkstätten hat bisher zu keinen bekannten Beschwerden seitens der Anwohner geführt.

Geräusche - Verkehrslärm

Angrenzende Straßen und Wege weisen gemäß Lage am Stadtrand in ausgedünntem Siedlungsgebiet kaum verkehrliche Aktivität auf.

Durch die südlich angrenzende B 6 (Mehringer Straße) ist das Gebiet aus lärmtechnischer Sicht vorbelastet. Laut Verkehrsentwicklungsplan von 2007 weist der Abschnitt am Plangebiet eine Verkehrsbelastung von 9.000 KFZ/Tag auf. Laut Prognose für das Jahr 2025 wird sich durch den Bau von Umgehungsstraßen diese Belegung auf 7.900 KFZ/Tag reduzieren. Langfristig ist also von einer geringen Abnahme der Lärmbeeinträchtigung auszugehen.

Gewerbe- u. Industrielärm

Der Gewerbelärm durch die Anhaltiner Fruchthof GmbH lässt sich mit folgenden technischen und organisatorischen Ertüchtigungsmaßnahmen einschränken, so dass damit das erforderliche Vorsorge-Gebot als erfüllt angesehen werden kann:

1. Abschirmen der Kälte-Technik 1südlich der Kühlzelle
2. Ertüchtigung der Abschirmung für die Kälte-Technik 2 nördlich der Kühlzelle
3. Abschalten aller Aggregate der Kühl-LKW, sobald an Übergabestelle zum Kühllager angedockt wurde

Es ist vorgesehen, zur fachgerechten Planung und Ausführung dieser Maßnahmen eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Investor und dem Anhaltinischen Fruchthof zu treffen.

Lärm durch Landwirtschaft

Saisonale Lärmbeeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten, Transport von Saat- u. Erntegut sind entsprechend der Größe benachbarter Äcker gering und kurzzeitig.

Für menschliches Wohlbefinden bei Wohnen u. Erholung, ergeben sich daher kaum Lärmbeeinträchtigungen.

11.2.1.10 Kultur- und Sachgüter

Gemäß verfügbarer Unterlagen sind keine schützenswerten Kulturgüter u. sonstigen Sachgüter im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung bekannt.

Zum Schutz sonstiger bestehender Sachgüter, wie baulicher Anlagen und privates Eigentum besteht nach derzeitiger Kenntnis im Rahmen des Bestandsschutzes kein Handlungsbedarf.

11.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung. Prognose und Bewertung sind schutzgutbezogen und verbal-argumentativ aufgeführt. Ermittelte Vorbelastungen wurden bei den voraussehbaren Wirkungen einbezogen.

Z.T. wurden in den vorangegangenen Kapiteln bereits Bewertungskriterien und -ergebnisse genannt.

Notwendige Maßgaben als Ergebnisse der Umweltprüfung werden nach Auswertung der einzuholenden Stellungnahmen eingearbeitet.

11.2.2.1 Tiere und Pflanzen

Gefährdungen oder Verluste von Individuen in bestehenden oder geplanten Schutzgebieten sind aus dem Festsetzungen des B-Plans nicht erkennbar. Das betrifft die im Landschaftsplan /4/ aufgeführten Schutzgebiete/Objekte, deren Entfernung zum Plangebiet z.T. erheblich ist.

Nächste Schutzgebiete/Objekte		Entfernung (km)	Einfluss der Planung
- NSG	- Schierstedter Busch	1,4	unwahrscheinlich
- ND	- Ginkgo Turnhalle Stephaneum	0,8	keine Beeinträchtigung
	- Ginkgo Herrenbreite/Bestehornstr.	0,9	keine Beeinträchtigung
	- Lindenallee Schmidtmannstr.	1,5	keine Beeinträchtigung
- § 37	- Naturnaher Bachabschnitt "Eine"	0,02	Beeinträchtigung nicht zu erwarten

Die zu erwartenden Wirkungen auf Pflanzen und Tiere im Plangebiet werden voraussichtlich während der Bauphase stärker auftreten (kurzzeitig), als in der Nutzungsphase (langfristig).

Wirkungsfaktor	Wirkung im Plangebiet	Bewertung der Auswirkung
- Bauphase	- zeitlich begrenzte Verdrängungen von Individuen	- Ausdehnung gering - mäßig
	durch Störungen oder Entzug von Lebensraum.	- zeitlich begrenzt (Bauzeit)
	(Lärm, Bewegungen, Bodenverdichtung, Abgase...)	- mittelschwer bis leicht
- Nutzungsphase	- Verdrängung von Arten und Spezialisierung durch	- Wirkungsbereich klein
	Langzeitliche Nutzungsänderung, Versiegelung,	- langzeitliche Wirkung
	Geräusche, Bewegung, evtl. Haustierhaltung...	- geringe Störwirkung

Erfahrungsgemäß tritt nach der Bauphase und Anfangsbegrünung eine relative Ruhephase auf den Baugrundstücken ein. Die Spezialisierung der Fauna ist dabei stark abhängig von der Pflanzenwahl, der Art der Bepflanzung und der Intensität der Nutzung (auch des "Gärtnerns") sowie der Duldung ruderaler Entwicklungsflächen. Mit Sicherheit werden sich sowohl auf den Wohnbauflächen, wie auch auf den begleitenden Gärten neue Spektren von Individuen herausbilden und ansiedeln, solange gewisse Nischen für die Entwicklung auf den Grundstücken bereitstehen oder angrenzend weiter existieren.

Art und Maß der baulichen Nutzung und die Ausbildung "lebender Grundstücksgrenzen" werden den Fortbestand von Grünzonen unterstützen. Die Begrünung von Fassaden bei Nebengebäuden (Punkt 4.5) schafft zusätzlich Lebensraum und Entwicklungspotenzial.

Die Nutzungsänderung und die Festsetzungen im Plangebiet werden deshalb voraussichtlich keinen wesentlichen Eingriff in die Vielfalt der Flora und Fauna hervorrufen.

11.2.2.2 Boden

Die Erhaltung der Bodenfunktionen soll im Plangebiet weitgehend gesichert werden:

Neuversiegelungen werden punktuell, bei Baukörpern und funktionsbedingten Nebenanlagen erfolgen.

Entsprechend der Festsetzungen zur Differenzierung der Nutzung ist nur eine gestaffelte Neuversiegelung in begrenztem Ausmaß möglich. Es wird davon ausgegangen, dass nicht mehr benötigte Baustelleneinrichtungen, Provisorien und Materiallager nach Abschluss der Arbeiten beseitigt werden.

Wenn Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden, sind Wassereintrag und Bodenbelüftung in gewissem Maß dauerhaft gewährleistet. Eine Fugenbegrünung als begrenzter Lebensraum und optische Auflockerung ist vielfach positive Begleiterscheinung.

Die Mehrfachnutzung (Fahrweg, Lebensraum, Regulator) ist somit teilweise gegeben.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sollte den Bestand an Grünflächen im Baugebiet sichern. Damit ist der wesentliche Erhalt bzw. die Neuherausbildung eine relativ geschlossenen Pflanzendecke möglich und der evtl. Bodenerosion durch Wind u. Regen wirksam begegnet.

Die Standortwahl und die geringe Größe des Plangebiets gewährleisten einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Bodenverdichtung und Schadstoffeintrag sollten weitgehend ausgeschlossen bleiben.

Durch hoch anstehendes Grundwasser sind Kellerausbildungen nicht notwendig, nicht sinnvoll. Damit ist kein tiefer Eingriff in den gewachsenen Boden notwendig.

Bewertung zum Erhalt der Bodenfunktion

Funktion	zu erwartender Eingriff	Bewertung/Auswirkung
- Natürliche Funktion (Lebensgrundlage/Lebensraum)	- Versiegelung - Umgestaltung	- geringer Umfang - geringer Einfluss
- Archivfunktion (Natur- und Kulturgeschichte)	- Störung der Schichtenfolge - Schädigung von Denkmalen	- gering, örtlich, - geringe Tiefe - keine Störung
- Nutzungsfunktion (Siedlungsflächen, Erholung, Wirtschaft)	- Nutzungsänderung, WR - Bestand an Erholungsflächen - Bewirtschaftung der Gärten	- überwiegend positive Wirkung - keine, geringe Störung - keine Einschränkung

Damit bleiben die wesentlichen Bodenfunktionen am Standort erhalten, so dass für das Schutzgut keine erhebliche Beeinträchtigung prognostiziert wird.

11.2.2.3 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Abstand zur Eine schließt eine nutzungs-bedingte Beeinträchtigung des Gewässers durch die Umsetzung der Planung aus. Das Plangebiet liegt außerhalb der Gewässerrandstreifen.

Der geringe **Grundwasserflurabstand**, 0,6 – 1,5 m lässt Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität befürchten. Begünstigend wirkt zudem die geringe bestehende und geplante Versiegelung. Allerdings sollten Art und Maß der geplanten Nutzung auch bei geringer Grundwassertiefe unschädlich möglich sein.

Die Gefährdung des Grundwassers wird wegen des Ausschlusses gewerblicher Nutzer deshalb nicht überbewertet, zumal Schadstoffeintrag durch Fahrzeugnutzung bzw. Düngung kaum erheblich sein dürften.

Die Grundwasserneubildung im Plangebiet wird wegen der geringen Versiegelung und der Ufernähe der Eine nicht erheblich gestört. Die ortsübliche, z.T. praktizierte Grundwassernutzung als Gießwasser im

Garten erscheint nicht schädlich.

Förderlich für die Grundwasserneubildung sind die zusätzlichen Maßnahmen, wie offene Fugen der Beläge bei Stellplätzen und Wegen sowie die Versickerung und Nutzung von Regenwasser in den Gärten.

Trinkwasserschutzgebiete und Trinkwasserförderung bestehen im Plangebiet bzw. dessen nähere Umgebung nicht.

Die durch die Nutzung entstehenden, **häuslichen Abwässer** werden der öffentlichen Kanalisation (Lange Gasse) zugeführt. Eine Verschmutzung des örtlichen Grundwassers ist damit ausgeschlossen.

Funktion	zu erwartender Eingriff	Bewertung/Auswirkung
- Grundwasserqualität	- Verschmutzung	- gering
	- Änderung der chemischen Zusammensetzung	- gering
- Grundwasserneubildung	- Versiegelung	- gering, örtlich,
- Grundwassermenge	- Nutzungsänderung	- sehr gering
- Trinkwasserbereitstellung	- Nutzungsänderung	- keine Auswirkung
- Oberflächengewässer	- Nutzungsänderung	- keine Auswirkung

Durch die Planung wird das Schutzgut Wasser nicht wesentlich beeinträchtigt bzw. reduziert. Die Auswirkungen sind daher nicht vordergründig zu betrachten.

11.2.2.4 Luft/Klima

Luft:

In Auswertung der Bestandsanalyse und der zur Verfügung stehenden Unterlagen kann von keiner signifikanten Beeinflussung der Luft ausgegangen werden.

Negative Einflussfaktoren wurden langzeitlich wirkend nicht festgestellt. Die Emission aus privaten Heizungsanlagen sollte den standardgemäßen Gebrauch moderner Heiztechnik vorausgesetzt, kein bedeutsamer Einflussfaktor sein

Kurzzeitig sind in der Bauphase Emissionen von Baumaschinen und Fahrzeugen zu berücksichtigen. Angesichts der Größe des Baugebietes sind diese aber als insgesamt unbedeutend einzustufen.

Während der geplanten Nutzung ist im Baugebiet von keiner erheblichen Freisetzung von Luftschadstoffen und somit Auswirkung auf das Schutzgut Luft auszugehen.

Klima:

Gemäß /4/ befinden sich das Plangebiet und dessen Umgebung im Ausgleichsraum, ohne spezielle Funktion.

Kaltluftentstehungs- bzw. Sammelgebiete werden durch die Planung nicht tangiert oder geschwächt.

Der geringfügige Entzug von Vegetation durch Bebauung/Versiegelung wird angesichts der geringen Plangebietsgröße und der darin festgesetzten Baufelder als nicht klimabedeutsam eingeschätzt.

Klimatisch wirksame Barrieren bezüglich Baumassenkonzentration, Bauformen sind wegen festgesetzter

geringer Bauhöhe (max. 10,0 m über angrenzendem Weg) nicht zu befürchten.

Die geringen Versiegelungen erreichen als örtliche Wärmepuffer keine Klimabeeinflussende Wirkung.

Die klimatischen Auswirkungen der Planung werden deshalb als unerheblich bewertet.

11.2.2.5 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

Das Wirkungsgefüge und die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter sind recht komplex und können kaum umfassend analysiert und bewertet werden. Nachfolgend einzelne Wechselwirkungen:

Wechselwirkung der Schutzgüter	Wirkungsprinzip im Plangebiet	Wertigkeit vor Ort
- Mensch - Boden - Tiere/Pflanzen	- Versiegelung entzieht Lebensraum	- mittel
	- Bodennutzung verdrängt Individuen	- mittel bis gering
	- Nährstoffeintrag fördert Pflanzen	- gering
	- Rodung fördert Erosion	- gering
- Mensch - Wasser - Tiere/Pflanzen	- Grundwasserabsenkung mindert Ertrag	- gering
	- Wassernutzung zieht Individuen an	- gering
	- Schadstoffeintrag verdrängt Arten	- mittel bis gering
- Mensch - Landschaft	- Bebauung mindert das Landschaftsbild	- mittel bis gering
	- neue Bepflanzung strukturiert	- mittel bis gering
	- weniger Pflanzen mindern Attraktivität	- gering
- Boden - Klima- Tiere/Pflanzen	- Versiegelung schafft Wärmeinseln und Spezialisierung/Artenarmut	- gering

Unser Wissen über Funktion und Bedeutung der Schutzgüter im Wirkungsgefüge bedarf wohl noch vieler Forschungsarbeit, zumal durch einzelne Maßnahmen Wertigkeiten differieren können und vordergründig Problemverschiebungen eintreten bzw. bedeutsam erscheinen.

Die heutige Kenntnis erlaubt den Schluss, dass die o.a. Planung keine erkennbar wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut hat.

11.2.2.6 Landschaft

Wesentliche Beeinträchtigungen im Landschaftsbild durch die Festsetzungen nach Art u. Maß der baulichen Nutzung sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Relevante Festsetzungen sind u.a.:

Festsetzung	Wirkung auf die Landschaft	Auswirkung
Art der baulichen Nutzung		
- WA, MI	- Nutzungsänderung in Gärten	- gering
	- Neue Formen und Farben	- mittel bis gering
	- Störgrad	- gering

Maß der baulichen Nutzung		
- GRZ = 0,4 – 0,6	- Bodenversiegelung	- gering
- Firsthöhe max. 10,0 m	- Dominanz der Baukörper	- kurzfristig - mittel
		- langfristig - gering
	- Störgrad	- mittel bis gering
Bauweise		
- Einzelhäuser	- Proportionen nicht angemessen	- gering
- Baugrenzen	- Ausuferung der Bauflächen	- sehr gering
	- Bodenversiegelung	
	- Störgrad	- gering

Das Erscheinungsbild der gem. B-Plan zusätzlich bebauten Grundstücke wird sich binnen weniger Jahre vom neu bepflanzten, "sterilen Hausgarten" relativ stark an das der bestehenden Gärten anpassen. Die ermittelten Eingriffe in das Landschaftsbild sind flächen- und wirkungsbezogen insgesamt gering. Deshalb werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft als nicht vordergründig und nicht erheblich erachtet.

11.2.2.7 Biologische Vielfalt

Gem. den im Punkt 9.2.1.7 dargestellten Problemen ist im Rahmen der Umweltprüfung keine aussagefähige Bewertung des Schutzgutes möglich, die dem Planinhalt und dem Bearbeitungsumfang angemessen wäre.

Es wird davon ausgegangen, dass die Ergebnisse der Bewertung der anderen Schutzgüter als Indikator für ein genügend beurteilungsfähiges Gesamtbild auch die Bewertung der Biologischen Vielfalt reflektieren.

Deshalb wird von keinen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die biologische Vielfalt ausgegangen.

11.2.2.8 Europäisches Netz "Natura 2000"

Es wurde festgestellt, dass die Entfernung der nächstgelegenen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung zum Plangebiet mehrere Kilometer beträgt. Negative Auswirkungen auf den Schutzgebietscharakter sind deshalb unwahrscheinlich.

Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet "Hakel" liegt etwa 10 km entfernt. Auch hier ist trotz kilometerweiter Jagdreviere, besonders der Greifvögel, eine Beeinflussung des Schutzgutes bei Realisierung der Planung nicht zu erkennen.

11.2.2.9 Menschen

Gemäß den Standortgegebenheiten wurden für die Bewertung des Schutzgutes Menschen, menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden in erster Linie die Auswirkungen der Planung auf das Wohnen und auf die Erholung betrachtet.

Wohnen:

Es wurde keine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnens festgestellt, da der bestehende, aufgelockerte Siedlungscharakter am Standort durch die Planung nicht wesentlich geändert wird.

- Es treten vielmehr künftig z.T. positive "Nachbarschaftseffekte" auf, wie:

  mögliche gegenseitige Hilfe

  nachbarschaftliche Kommunikation, Sichtkontakte

- Aber auch die Verbesserung der bestehenden Infrastruktur wird für das Wohnen bei Beachtung geltenden Regeln (Verkehr) positive Effekte haben.
- Störende Emissionen (Lärm, Luftverschmutzung) aus der geplanten Nutzung wurden nicht festgestellt.
- Der Störcharakter der Bautätigkeit ist örtlich, sachlich und zeitlich begrenzt.

Erholung:

Die Erholungsfunktion des Standortes und der Nachbarschaft wird durch die Realisierung der Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

- Die bestehenden Dauerkleingärten bleiben erhalten.
- die großflächige Erholungsfunktion des Gebietes bleibt weitgehend erhalten.
- Erholungsfördernde Faktoren, wie starke Durchgrünung, geringe Störwirkung durch Lärm, Luftverschmutzung, Bewegung u.a., bleiben weitgehend erhalten.

Die Realisierung des B-Plans wird auf das Schutzgut Mensch voraussichtlich keine erheblich negativen Auswirkungen haben.

11.2.2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Südwesten des Plangebietes existiert ein Bodendenkmal – zwei Sühnekreuze. Diese werden im Bestand gesichert und werden nicht durch geplante Bebauung beeinträchtigt. Gleichfalls sind sonstige schützenswerte, zeitgenössische Anlagen mit allgemeinem Kulturwert nicht bekannt.

Notwendige Baumaßnahmen beschränken sich auf Vorhaben, mit Einverständnis/Duldung oder auf Antrag des jeweiligen Eigentümers zur Durchsetzung der Planung.

Die im Plangebiet und dessen näherer Umgebung befindlichen baulichen Anlagen (Sachgüter) werden durch die Planung deshalb voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

11.2.2.11 Emissionen, Abfälle, Abwasser, Energie

Umwelteinflüsse des Vorhabens, bezogen auf Emissionen und Abfälle, sind bei der näheren Prüfung nicht bekannt geworden.

- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB (Gebiete mit Beschränkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) wurden wegen fehlender Notwendigkeit nicht in den B-Plan aufgenommen.
- Anlagen u. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erscheinen nicht notwendig und wurden deshalb nicht planerisch festgesetzt.
- Aus den verfügbaren Unterlagen gab es keine Hinweise auf Altlastenverdacht im Plangebiet.

Aus städtebaulichen Gründen erschien auch die Festsetzung von Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien, wie der Solarenergie, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b, nicht notwendig.

Abfälle und Abwässer sind gemäß den geltenden Verordnungen/Satzungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

Geltende Immissionsgrenzwerte sind besonders bei der Bauphase zu beachten.

Dies gilt auch für die am Ort beschäftigten Unternehmen und während privater Baumaßnahmen. Demgemäß ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung durch Emissionen, Abfälle, Abwasser, Energie auszugehen.

11.2.2.12 Wesentliche Auswirkungen

Bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter bzw. deren Wirkungsgefüge wurden in keinem Fall wesentliche Auswirkungen zum Nachteil oder zur Einschränkung festgestellt.

Dem Gebot der Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gem. § 1a Abs. 3 BauGB wird somit im B-Plan entsprochen.

Verringerungsmaßnahmen oder einzuschränkende Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter beziehen sich daher in erster Linie auf:

- Flächenschonende Inanspruchnahme von Grund und Boden bei Baumaßnahmen und Versiegelungen mit weitgehendem Verzicht auf Komplettversiegelungen bei Wegen, Zufahrten und Stellplätzen
- Anpassung der Baukörper an bestehende Strukturen
- Weitgehender Erhalt von Gehölzen auf den festgesetzten Bauflächen
- Ersatz- u. Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet für die notwendige Inanspruchnahme von Lebensräumen
- Schonung und effiziente Nutzung der natürlichen Ressourcen.

11.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Nachteilige Umweltauswirkungen entstehen i.d.R. bei:

- Bauvorhaben (nutzungsbedingte, bauliche Anlagen), Errichtung technischer, verkehrlicher Infrastruktur u.a. überwiegend zeitlich und räumlich begrenzt,
- Dauerhafter Flächennutzung im Sinne der Ziele u. Zwecke der Planung überwiegend dauerhaft, aber räumlich begrenzt.
- Störungen durch Havarien, Unfälle, Sondernutzungen unvorhergesehen, überwiegend lokal und zeitlich begrenzt

Durch die Festsetzungen im B-Plan erfolgen zielgerichtet Vermeidung und Verringerung möglicher Auswirkungen, wie:

Wirkung auf die Schutzgüter	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen im B-Plan
Tiere und Pflanzen	
- Verringerung des Artenspektrums	- Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen anlegen
- Verdrängung von Individuen	- örtliche Begrenzung der Baustandorte, Baugrenzen
	- Schrittweise Nutzungsänderung WR(E)
Boden	
- Versiegelung	- Max. GRZ = 0,35 ist geringer, als in BauNVO für WR zulässig
	- keine vollflächige Versiegelung von Wegen u. Stellplätzen
	- keine innere Erschließung festgelegt
Wasser	
- Minderung der Grundwasserneubildung	- geringe Bodenversiegelung mit max. GRZ = 0,35
	- keine vollflächige Versiegelung von Wegen u. Stellplätzen
- Schadstoffeintrag in das Grundwasser	- Nutzung nur als Reines Wohngebiet (WR) zulässig
	- keine Ausnahmen nach § 3(3) BauNVO zulässig, dadurch Verringerung der Emissionen
	- Abwasserableitung in das öffentliche Netz
Luft/Klima	
- keine spürbare Beeinträchtigung	
Landschaft	
- Eingriff in das Landschaftsbild	- Begrenzung der Bauhöhe durch die Zahl der Vollgeschosse
	- Festlegung von Pflanzstreifen an Grundstücksgrenzen
	- Ausgleichsmaßnahmen bei Versiegelung durchführen
Menschen	
- keine spürbare Beeinträchtigung	
Kulturgüter u. sonstige Sachgüter	
- keine spürbare Beeinträchtigung	

11.2.3.1 Ermittlung des erforderlichen Umfangs zum Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen sind für die gemäß Planung festgesetzte Nutzung zu bewerten.

Sind aus der bestehenden Nutzung/Vorbelastung bereits Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt, werden gem. § 1a Abs. 3 Nr. 5 BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Das bedeutet, dass für die bestehende Wohnnutzung im Plangebiet, die bisher erfolgte oder zulässig ist, keine besonderen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen sind.

Für den zu bewertenden Eingriff ist besonders die nach Maß der baulichen Nutzung zulässige Fläche maßgeblich, die im Sinne des B-Plans bebaut werden darf. Im Bewertungsverfahren wird das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW 2004 /14/ genutzt.

Darin werden die Flächenanteile je Biotoptyp im Bestand und Planung mittels Wertstufen eingeschätzt, die Produkte aus Flächen und Biotopwert gegenübergestellt und der Kompensationsbedarf insgesamt summarisch quantitativ bewertet.

- Ziel ist die Ermittlung von Eingriffsfolgen und deren Kompensationsbedarf.
- Die Bewertung der Biotope erfolgt nach Naturnähe, Seltenheit, Gefährdung und Wiederherstellbarkeit und ihrer Bedeutung
- Bezugseinheit ist 1 m²

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 83.793 m². Die wiederholte Biotoperfassung und Bilanzierung erfolgte im Sommer 2015 (Erfasste Biotop- und Nutzungstypen gemäß /14/) Der Eingriff wird vornehmlich in Teilen der Teilgebiete TG 1, TG 2 und TG 3 stattfinden. Diese Teilflächen haben eine Größe von 53.603 m² und sind in Anlage 4 dargestellt.

Anlage 4: Untersuchungsräume der Biotoperfassung 08-2015,

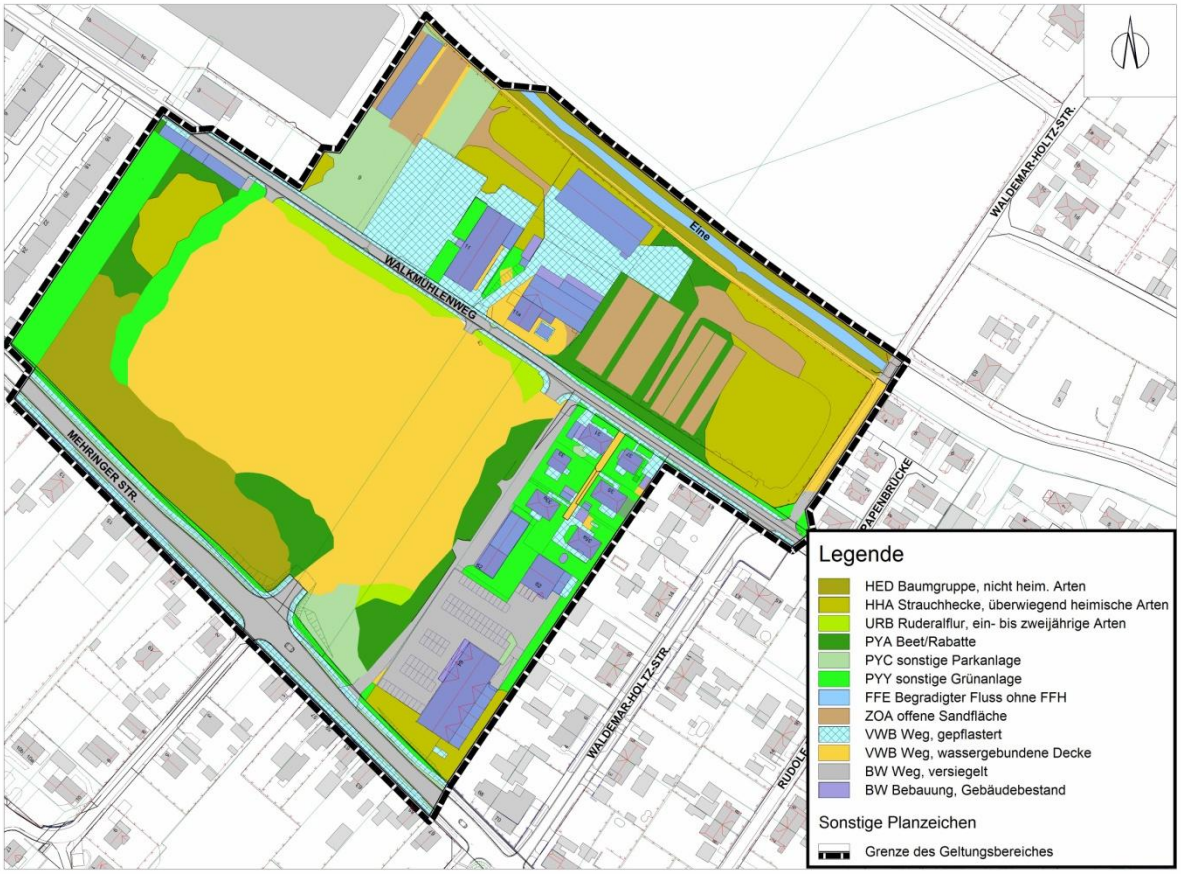
Die Bewertung erfolgt in 2 Stufen:

1. Bestand 2015
2. Planzustand - Zeitraum ca. 2020

1. Bestand 2015

Code	Biotoptyp	Biotopwert je m² (Wertpunkte)	Fläche in (m²)	Biotopwert je Fläche (Wertpunkte)
HED	Baumgruppe, nicht heim. Arten	13	3.795	49.335
HHA	Laubgebüsch	18	6.635	119.430
ZOA	offene Sandfläche	8	4.534	36.272
URB	Ruderalflur, kurzlebig	10	1.182	11.820
PYA	Beet/Rabatte	6	5.619	33.714
PYC	sonst. gest. Grünanlage	13	3.280	42.640
PYY	sonst. Grünanlage	10	1.495	14.950
VWB	Pflaster	3	3.096	9.288
VWB	Schotter	3	21.460	64.380
BW	Beton	0	1.204	0
BW	Gebäude	0	1.303	0
Summe	**Bestand**		53.603	381.829

Anlage 5: Biotoptypen - Bestand 2015, gem. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt,



2. Planzustand - Zeitraum - ca. 2020

Code	Biotoptyp	Biotopwert je m² (Wertpunkte)	Fläche in (m²)	Biotopwert je Fläche (Wertpunkte)
AKC	Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten	6	5.819	34.914
HHA	Strauchhecke, überwiegend heimische Arten	14	7.393	103.502
URB	Ruderalflur, kurzlebig	9	4.018	36.162
PYA	Verkehrsgrün/Rabatte	6	1.257	7.542
PYY	sonstige Grünanlage	7	15.896	111.272
VWB	Weg, gepflastert	0	3.294	0
VWB	Weg, wassergebundene Decke	0	1.185	0
VSB	Versiegelte Verkehrsfläche	0	3.861	0
BW	Bebauung, Gebäudebestand	0	10.880	0
Summe	**Planung**		53.603	293.392

Im mittelfristigen Betrachtungszeitraum (5 Jahre) ist ein rechnerischer und praktischer Ausgleich nicht möglich. Rechnerisch weist die Wertpunktbilanz eine Saldo (- 88.437 Wertpunkte) zur Ausgangssituation aus. Die Differenz beträgt = -23,2 % .

Berücksichtigt wurden:

- teilweise Ausgleichspflanzung, dicht und durchlaufend, entlang der Mehringer Straße als Sichtschutz
- Entwicklungsstufen der vorhandenen Gehölze
- Pflanzungen von Strauchhecken zur Abschirmung auf den privaten Grundstücken zur Abschirmung unterschiedlicher Nutzungen

Anlage 6: Biotoptypen - Planung 2020, gem. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt,

Weitere Möglichkeiten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bestehen auf dem Gelände der ehemaligen Kleingartenanlage "Goldene Aue". Diese befindet sich ca. 600 m östlich des Standortes B-Plan Nr. 12.

Nach der Aufgabe der Kleingartenanlage sollen hier auf eine Restfläche von 10.805 m² die vorhandenen Baulichkeiten und Versiegelungen zurückgebaut werden und eine Sukzessionsfläche aus Feldgehölzen überwiegend heimischer Arten entstehen. Nach Norden zum Walkmühlenweg ist eine 7 m breite Strauchhecke als Abgrenzung geplant. Die Ostseite der Anlage bleibt reserviert für den Ausbau des Flutgrabens mit Wirtschaftsweg.

Anlage 7: Kleingartenanlage "Goldene Aue" - Bestand 2015,

Anlage 8: Kleingartenanlage "Goldene Aue" - Planung 2020,

1. KGA "Goldene Aue" - Bestand 2015

Code	Biotoptyp	Biotopwert je m² (Wertpunkte)	Fläche in (m²)	Biotopwert je Fläche (Wertpunkte)
AKC	Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten	6	7.936	47.616
VWB	Wege und Terrassen, gepflastert	3	191	573
VWB	Weg, wassergebundene Decke	3	1.896	5.688
BW	Bebauung, Gebäudebestand	0	782	0,00
Summe	**Bestand**		10.805	53.877

2. KGA "Goldene Aue" - Planung 2020

			Planung	
Code	Biotoptyp	Biotopwert je m² (Wertpunkte)	Fläche in (m²)	Biotopwert je Fläche (Wertpunkte)
HGA	Feldgehölze, überwiegend heimische Arten	15	10.036	150.540
HHA	Strauchhecke, überwiegend heimische Arten	14	350	4.900
Summe	**Planung**		10.386	155.440
			Differenz	101.563

Im Zusammenhang mit einer bereits früher durchgeführten Maßnahme wurden bereits 13 Lauben abgerissen. Die Damit verbundene Entsiegelung von 415 m² wurde hier demzufolge nicht berücksichtiigt.

In der Gesamtbilanz beider Standorte ergibt sich ein positiver Saldo von 101.563 - 88.437 = 13.126 Wertpunkten. Der Grund und Boden der Kleingartenanlage wurde 2015 durch die Stadt Aschersleben erworben.

Zwischen der Unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises und der Stadt Aschersleben kann somit ein Durchführungsvertrag zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme abgeschlossen werden.

11.2.3.2 Durchführung und Sicherung des Ausgleichs

Voraussetzungen für die Wirksamkeit von Ausgleichsmaßnahmen am Standort sind:

- Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen
- Sparsamer Umgang mit Grund- und Boden
    - möglichst zeitliche Befristung notwendiger Inanspruchnahmen bei anschließender Rekultivierung
    - Ersatzlose Beseitigung von Baustelleneinrichtungen
    - Bodenverbesserungen bei lokaler Verfestigung/Verdichtung von Böden
    - Beseitigung von Ablagerungen
    - sachgerechte Lagerung des Oberbodens bei Schachtarbeiten zur Wiederverwendung
- Minderung des Versieglungsgrades von Flächen
    - Ersatz alter dichter Beläge im Zuge von Baumaßnahmen
    - Verwendung offenporiger Beläge im privaten Nutzungsbereich
- Sicherung der Wasserhaushaltsfunktion des Bodens

- Versickerung von Regenwasser vor Ort, soweit möglich
  - Speicherung/Rückhaltung von Regenwasser bei hohem Grundwasserstand
- Schutz von Flora und Fauna während des Baugeschehens, z.B.
  - Schutz von Gehölzen bei Maschineneinsatz
  - Beachtung und Schutz regionaltypischer und landschaftlicher Besonderheiten u. Schutzgebiete
- Erschließung der geplanten Bauflächen erst wenn die Notwendigkeit der Investitionen mit konkreten Investoren/Bauherrn begründet ist.

Um Kompensationseffekte zu erzielen, sind Ausgleichsmaßnahmen sicher durchzuführen und zu begleiten.

- Pflanzmaßnahmen sollten im Sinne des Nutzer Vorteile und Verständnis bringen, und keine Belastung erzeugen, z.B.
  - Sichtschutz und Abschirmung von Grundstücksbereichen, evtl. Windschutz
  - Verweilort für Tiere
  - Schattenwirkung bei intensiver Besonnung u.a.
- Pflanzungen sind im entsprechenden Umfang und Qualität durchzuführen.
  - Anzahl und Qualität des Pflanzmaterials gem. planerischen Festsetzungen
  - Orientierung an Pflanzliste im Anhang zum B-Plan
  - Pflanzhilfen, evtl. punktuelle Bodenverbesserung u. Pflanzzeiten beachten
  - ausreichende Wassergaben
- Maßnahmen sind durch den Verursacher zu begleiten
  - Anwachs- und Entwicklungspflege
  - Ersatz bei Ausfall, Nachpflanzungen
  - fachkundigen Rat einholen bei Problemfällen

Je nach Pflanzmaterial sind Abstandsforderungen zu Nachbargrundstücken zu beachten.

Regelmäßige Kontrollen der Pflanzungen helfen die Ausgleichseffekte zu steigern.

Die im vorgegebenen B-Plan enthaltenen Festsetzungen sollten im machbaren Turnus seitens der Aufsichtsbehörden begleitet werden.

Bei Feststellung notwendiger Änderungen müssten mit der Stadtverwaltung und den Betroffenen Eigentümern/Nutzern Anpassungsmöglichkeiten an die jeweilige Situation bzw. Abhilfen beraten werden.

11.2.4 Planungsalternativen

Wenn die Ziele der Bauleitplanung gem. Punkt 2.2. weiter bestehen und in anderen Stadtteilen Aschersleben nicht kompensiert werden können, sind Planungsalternativen auf Grund der Kleinteiligkeit des Plangebiets kaum gegeben.

- Verzicht auf die ausgewiesenen Bauflächen und Schaffung von Alternativstandorten
  - löst die Probleme vor Ort nicht
  - Geplante Verdichtungsmaßnahmen erscheinen gem. örtlicher Bedingungen sinnvoll

11.3 Zusätzliche Angaben

11.3.1 Merkmale verwendeter technischer Verfahren, Probleme

Nachfolgende technische Verfahren wurden angewendet, wobei z.T. einige Probleme auftraten:

- Verwendung und Auswertung von Luftbildern,

  Probleme z.T. mit der Schärfe, Aktualität und damit Interpretationsfähigkeit

- Vergleich und Auswertung von Fachkarten

  Bei Gesprächen der Verwaltung mir Behörden zeigte sich, dass verfügbare Kartenwerke z.T. unterschiedliche Topografie und Darstellungen aufweisen, z.B. Überschwemmungsgebiet HQ 100 an der Eine.

- Anwendung von Berechnungsmodellen, z.B. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

  Berechnungen wurden zur Sachbewertung soweit möglich parzellenscharf durchgeführt.

- Internet - Recherchen zur Unterstützung der aktuellen Datenerfassung und Auswertung

- Flächenermittlung und -auswertung mittels GIS-Programm

11.3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gem. der im § 4 c BauGB bestehenden Pflicht zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen muss sich die Gemeinde auf die Überwachungsstrukturen bei Behörden stützen und auf die Bringpflicht der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verlassen.

Gemeldete Hinweise auf nachteilige Auswirkungen sind dann auf geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu untersuchen und diese bei Bedarf zu schaffen.

Beim Monitorring sind grundsätzlich zu unterscheiden:

- prognostizierte erhebliche Umweltauswirkungen
  - . Wahrscheinlichkeit und Grad der Abweichung von den Prognosen
  - . Konsequenzen
  - . Besondere Bedeutung (Wichtung) bestimmter Prognosen

- unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf Schutzgüter
  - . bestehende Wissenslücken
  - . Vertrauen auf die Bringpflicht der Behörden

Eine kontinuierliche oder regelmäßige Erfassung/Dokumentation wichtiger Umweltdaten für das gesamte Gemeindegebiet ist nach § 4 c BauGB (z.B. für den FNP) nicht gefordert. Falls solche Daten erfasst und inhaltlich gepflegt werden, sollten sie bei der Umweltüberwachung genutzt werden.

Die im FNP vorgenommene Umweltprüfung wird dabei im Rahmen der jeweiligen B-Pläne konkretisiert und aktualisiert.

Allgemein beinhaltet die Überwachungs- und Hinweispflicht der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB die Aufgabenquerschnitte der amtlichen Strukturen, wie:

- bodenschutzrechtliche Überwachung

- wasserrechtliche Überwachungs- u. Kontrollverfahren

- Anlagen- u. nutzungsbezogene Überwachung

- Immissionsschutzrechtliche Überwachungsverfahren
- Gebietsbezogene Überwachung
- Naturschutzrechtliche Überwachung
- Bauordnungsrechtliche Zulassungsverfahren

Erfolgt keine Information der Behörden, kann die Gemeinde davon ausgehen, dass bei der jeweils zuständigen Behörde keine Erkenntnisse über unvorhergesehene Umweltauswirkungen des Bauleitplans vorliegen. Das entbindet die Stadt aber nicht vom Handeln bzw. von Abstimmungen beim Vorliegen eigener Erkenntnisse.

Erhebliche Umweltauswirkungen in Folge der Umsetzung des B-Plans wurden im Rahmen der vorliegenden Analyse und Bewertung bisher nicht festgestellt.

Schwerpunkte der Umweltüberwachung zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen sollten aus der gegenwärtigen Kenntnis sein:

a) Beobachtung, Kontrolle zu Vorbelastungen und Veränderungen während der Bauphase

Entwicklung im engeren Umfeld

- Feststellungen bei der Erschließung, an Schürfen, Bohrungen, Tiefbaumaßnahmen
- Hinweise beim Abtragen von Mutterboden für bauliche Anlagen
- Auffälligkeiten, Veränderungen im Erscheinungsbild der Flora
- Beobachtung von Tieren

Im weiteren Umfeld

- Veränderungen, Besonderheiten in der angrenzenden Landschaft
- Wirkungen anderer, Emissionsquellen, wenn beachtlich, wie Anliegerwege, Entwässerungsleitungen u.a.
- gemeldete Störfaktoren aus der umliegenden Wohnbevölkerung, Beobachtungen der Gertenfreunde

b) Veränderungen während der geänderten Nutzung

Mittel- und langfristige Kontrollen, Beobachtungen

- Auswertung verfügbarer regelmäßiger/periodischer Messdaten
- Erscheinungsbild von Natur und Landschaft, besonders der hochwertigen Landschaftsteile
- Veränderungen in Flora u. Fauna, der nahen Umgebung u. im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen
- Hinweise zu Gesundheit und Wohlbefinden der Anlieger (Wohnen, Erholung)
- Entwicklung der Nutzungen im weiteren Umfeld zum Plangebiet

11.3.3 Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht basiert auf folgenden Grundlagen:

- Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Aschersleben zum B-Plan vom 09.02.1993

- Flächennutzungsplan (FNP) /13/ der Stadt Aschersleben, rechtskräftig seit 01.12.2007

- Landschaftsplan Aschersleben, Stand 02/1994

- Baugesetzbuch 2004, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Im Ergebnis der Untersuchung ist beim vorliegenden B-Plan Nr. 12 gem. § 2 Abs. 4 BauGB insgesamt von folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen:

Schutzgut	Auswirkungen auf das Schutzgut				
	keine	gering	mäßig/mittel	hoch	sehr hoch
Tiere	x	x			
Pflanzen		x			
Boden		x	x*		
Wasser		x			
Luft	x				
Klima	x				
Landschaft		x			
Menschen		x			
Kulturgüter u. sonst. Sachgüter	x				
Wechselwirkungen /Wirkungsgefüge			x		

* Die Inanspruchnahme und Versiegelung von **Grund- und Boden** ist zwar immer hoch zu bewerten. Angesichts der Größenordnung und Wirksamkeit im Rahmen der Verdichtung und Optimierung von Bauland werden die Auswirkungen nicht über zu bewerten sein.

Als wesentliches Kriterium wurde bei der Versiegelung der Verlust von Lebensraum für Individuen gesehen, wobei die natürliche Funktion des Bodens als Lebensgrundlage und Lebensraum am beplanten Standort genug Ersatz/Alternativen in unmittelbarer Umgebung bietet und so nicht wesentlich eingeschränkt wird.

Zusätzlich sind Minderungsfaktoren zu berücksichtigen:

- Es sind gem. max. zulässiger GRZ (§ 17 BauNVO) nur Teilversiegelungen auf den Bauflächen zulässig. Mind. 58 % der Fläche bleiben unversiegelt.
- Es sind Ausgleichsmaßnahmen für die zu versiegelnden Flächen als Kompensation festgesetzt.

Baugrunduntersuchungen sind im Plangebiet gemäß vorliegender Stellungnahmen zur Standsicherheit und zum Grundwasserstand nötig.

Die **Regionalplanerischen Vorgaben** mit dem im REP Harz definierten Vorranggebiete

für Hochwasserschutz	Flächen an Eine, Wipper
für Landwirtschaft:	Nordöstliches Harzvorland

sowie Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz werden berücksichtigt

Es wird keine Landwirtschaftsfläche bebaut und das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet der Eine.

Bei **Pflanzen und Tieren** werden sich nach erfolgten Baumaßnahmen mit Sicherheit sowohl in den reinen Wohngebieten, wie auch auf den angrenzenden Grünflächen neue Spektren von Individuen ansiedeln, solange gewisse Nischen für die Entwicklung auf den Grundstücken bereitstehen oder angrenzend weiter existieren. Von einer wesentlichen Beeinträchtigung wird nicht ausgegangen.

Das Schutzgut **Wasser** wird durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt bzw. reduziert. Durch hohen Grundwasserstand besteht während der Bauarbeiten Gefahr von Verschmutzung. Durch Bauüberwachung und geordnete Schmutzwasserableitung sollte dies aber beherrschbar sein. Überschwemmungsgefahr besteht gemäß vorliegender Unterlagen nicht.

Gemäß Auswertung kann derzeit von keiner signifikanten Beeinflussung der **Luft** ausgegangen werden.

Im Rahmen der Planung werden keine beachtlichen Auswirkungen auf das **Klima** erwartet.

Die **Landschaft** wird voraussichtlich durch die Dominanz der Baukörper, in der erlebbaren Nahwirkung, kurz- bis mittelfristig beeinflusst. Entsprechend dem vorhandenen Großgrün ist von keiner erheblichen Wirkung auf das Landschaftsbild auszugehen.

Wegen der insgesamt eingegrünten Situation vor Ort und der Größe des Plangebiets werden für die **Gesundheit** von Menschen und das **menschliche Wohlbefinden** bezüglich Wohnen u. Erholung, insgesamt kaum Beeinträchtigungen festgestellt.

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung wurden bisher keine Kulturdenkmale festgestellt. **Kultur- und Sachgüter** werden durch die Planung deshalb voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Verringerungsmaßnahmen oder einzuschränkende Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter beziehen sich daher in erster Linie auf:

- Flächenschonende Inanspruchnahme von Grund und Boden bei Baumaßnahmen und Versiegelungen mit weitgehendem Verzicht auf Komplettversiegelungen bei Wegen, Zufahrten und Stellplätzen
- Anpassung der Baukörper an bestehende benachbarte Bau-Strukturen
- Erhalt von Gehölzen auf angrenzenden Flächen
- Ersatz- u. Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet für die notwendige Inanspruchnahme von Lebensräumen
- Schonung und effiziente Nutzung der weiteren natürlichen Ressourcen.

Im mittelfristigen und langfristigen Betrachtungszeitraum ist im Plangebiet ein rechnerischer und praktischer Ausgleich notwendiger Kompensationsmaßnahmen für Biotopinanspruchnahme und Versiegelung möglich. Zusätzliche Flächenbereitstellungen für Ausgleich und Ersatz sind nicht notwendig.

Insgesamt ist bei der Durchsetzung der Festsetzungen zum B- Plan 12, „Mischgebiet - Vor der Aue“ von keiner wesentlichen Beeinträchtigung der betroffenen Schutzgüter auszugehen.

Aschersleben, 14. Dezember 2015

……

Michelmann (Siegel)

Oberbürgermeister

Anlage 9: Hinweise

Abfallentsorgung

Bei der Lagerung und beim Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen sind die §§ 163-167 Wassergesetz (WG LSA) i.V. mit der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen (VAwS LSA) zu beachten und einzuhalten. Mineralisches Material (u.a. Bodenaushub, Straßenaufbruch, Bauschutt) ist durch den Besitzer einer Verwertung zuzuführen. Nichtmineralisches und nicht verwertbares Material ist den Abfallentsorgungsanlagen des Landkreises zu überlassen. Erzeuger u. Besitzer von gewerblichen Siedlungsabfällen haben nach § 7 GewAbfV Entsorgungsträger zu beauftragen bzw. deren Abfallbehälter zu nutzen.

Altlasten

Bei einem unerwartet auftretenden Altlastenverdacht und beim Aufschluss von Altablagerungen/Verdichtungen ist umgehend die untere Bodenschutzbehörde des Salzlandkreises zu informieren.

Baugrund und Grundwasser

Die Tragfähigkeit des Baugrundes und die Grundwasserstände sollten vor Baubeginn durch Baugrunduntersuchungen ermittelt werden. Evtl. notwendige Sicherungen von Baustelleneinrichtungen, Baugruben und Fundamenten sind zu beachten.

Anstehendes Grundwasser ist vor Verunreinigung u. Eintrag von Wasser gefährdenden Stoffen zu schützen.

Bodenfunde

Bei unerwartet auftretenden Bodenfunden mit Merkmalen eines Kulturdenkmals besteht nach Denkmalschutzgesetz LSA Meldepflicht bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises und beim Landesamt für Archäologie. Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz LSA sind derartige Bodenfunde bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, und eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt bzw. dessen Beauftragen ist zu ermöglichen. Die ausführenden Betriebe sind zu informieren.

Müllentsorgung

Von Unternehmen und Nutzern sind in Abstimmung mit den zuständigen Entsorgungsunternehmen geeignete Maßnahmen zur Müllentsorgung zu vereinbaren.

Zum Ausbau der Knoten und Wege sind die Rechtsgrundlagen (§ 45 UVV "Fahrzeuge"(BGV D 29), §§ 3,4 Betriebssicherheitsverordnung, § 16 UVV "Müllbeseitigung" (BGV C 27, § 209 Abs.1 SGB VII) einzuhalten.

Sicherheits- u. Gesundheitsschutz

Für die Planung und Ausführung der Bauobjekte sind die Bereitstellung eines Koordinators sowie die evtl. Erarbeitung eines Sicherheits- u. Gesundheitsschutzplanes erforderlich. Eine Vorankündigung von Bauarbeiten ist 2 Wochen vor Baubeginn an das zuständige Staatl. Gewerbeaufsichtsamt notwendig.

Gem. Strahlenschutzverordnung sind bei der Verarbeitung von Mansfelder Kupferschlacke auf die Gefahren enthaltener Radionuklide zu achten. Bei größeren Arbeiten besteht Informationspflicht an das Landesamt f. Umweltschutz (LAU)

Trinkwasseranlagen sind durch das Gesundheitsamt beim Landkreis zu überwachen. Für Probenahmen, Abnahmen sind die Vorschriften des Arbeitsblattes W 395 zu beachten.

Straßensperrungen - Zufahrten

Notwendige Einschränkungen im öffentlichen Verkehrsraum sind nach § 45 Abs. 6 StVO vor Baubeginn bei Vorlage eines Verkehrszeichenplans bei der Unteren Verkehrsbehörde des Landkreises zu beantragen. (Antrag auf verkehrsregelnde Maßnahmen)

Bei der Ausbildung von Zufahrten sind die Anbindetrichter der Fahrzeuggröße anzupassen. Sichtverhältnisse u. Gefälle sind zu beachten. Abstimmungen mit dem zuständigen Straßenbauamt werden empfohlen.

Technische Erschließung

Hinweise und Forderungen aus den Stellungnahmen der Versorgungsträger zum jeweiligen Vorhaben sollten bei der Bauvorbereitung und -durchführung durch den Vorhabenträger beachtet werden. Die technischen Anschlussbedingungen sind im Rahmen der technischen Erschließungsplanung mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Die ausführenden Baubetriebe sind verpflichtet, ausreichende Zeit vor Baubeginn Schachterlaubnisscheine bzw. Leitungseinweisungen von den Versorgungsträgern, insbesondere von den Stadtwerken Aschersleben, einzuholen.

Telekommunikationslinien

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone (Breite ca. 0,30 m) für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Bei geplanten Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- u. Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- u. Verkehrswesen 1989, zu beachten.

Vermessungspunkte

Vorhandene Mess- und Grenzpunkte des staatlichen Festpunktnetzes sowie festgestellte Grenzpunktmarkierungen sind bei allen Bauarbeiten lagestabil zu sichern und zu erhalten. Gefährdungen des Festpunktnetzes sind unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen.

Anlage 10: Quellen, Literatur

/1/ Bastian, O.: Eine gestufte Biotopbewertung in der örtlichen Landschaftsplanung Bund Deutscher Landschaftsarchitekten e.V., Bonn, 1994

/2/ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

/3/ Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.4.1993, (BGBl. I S. 466)

/4/ Büro für Umweltplanung Dr. Michael Landschaftsplan Aschersleben, Entwurf (Stand 02/1994), Wernigerode

/5/ Fickert, H. C.; Fieseler, H. (1992) Baunutzungsverordnung - Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 7. Aufl., Köln

/6/ Fickert, H. C.; Fieseler, H. (2002) Der Umweltschutz im Städtebau - Ein Handbuch für Gemeinden zur Bauleitplanung und Zulässigkeit von Vorhaben, Bonn

/7/ Ingenieurgemeinschaft Dr. Schubert (2007) Verkehrsentwicklungsplan Aschersleben, Auszug, Analysebelastungen 2007 und Prognosebelastungen 2020 im Straßennetz

/8/ Menzel, P.; Deutsch, M.; Krautter, H. (1996): Aktuelles Praxishandbuch der Bauleitplanung, Band 2, Augsburg

/9/ Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt (2010): Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, (GVBl. LSA S. 160)

/10/ Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (1994),

Biotopen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt, RdErl. vom 1.6.1994, Magdeburg

/11/ Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990

/12/ Regionale Planungsgemeinschaft Harz (2009), Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Harz (REP Harz), Beschlüsse der Regionalversammlungen der Planungsregion Magdeburg vom 25.02.2009 und der Planungsregion Harz vom 09.03.2009,

/13/ Stadt Aschersleben

- Flächennutzungsplan (2007)
- Datenstamm, Digitale Grundkarte, Stadt Aschersleben, Planungsamt, 2012, Grundkarte mit Plangebiet und Topografie

/14/ Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (1994),

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt

(Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), RdErl. vom 16.11.2004, Magdeburg