

# **STADT ASCHERSLEBEN**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 03**

### **„WOHNGEBIET - AM WALKMÜHLENWEG“ 1. ÄNDERUNG**

#### **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**STAND: Satzung  
Juni 2010**

STADT ASCHERSLEBEN  
AMT 40 STADTPLANUNG  
MARKT 1  
06449 ASCHERSLEBEN

## Stadt Aschersleben Bebauungsplan Nr. 03 „Wohngebiet - Am Walkmühlenweg“ 1. Änderung

### Inhaltsverzeichnis zur Begründung mit Erläuterungen

	Seite
<b>1. Vorbemerkung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>5</b>
2.1 Lage und Größe des Plangebietes .....	5
2.2 Ziele und Zwecke der Bauleitplanung .....	6
2.3 Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans.....	7
2.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	7
2.5 Örtliche Planungen im Gebiet .....	10
<b>3. Bestandsanalyse .....</b>	<b>11</b>
3.1 Analyse Nutzung und bauliche Anlagen .....	11
3.2 Vorhandene Straßen und Wege .....	11
3.3 Technische Infrastruktur .....	11
3.4 Naturräumliche Bedingungen .....	12
<b>4. Planinhalt und Festsetzungen mit Begründung .....</b>	<b>12</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	13
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	14
4.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	14
4.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten .....	16
4.6 Leitungsrechte .....	16
4.7 Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern .....	16
<b>5. Kennzeichnung .....</b>	<b>17</b>
<b>6. Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>17</b>
<b>7. Sonstige Darstellung .....</b>	<b>18</b>
<b>8. Flächenbilanz und Bodenordnung .....</b>	<b>18</b>
<b>9. Umweltbericht .....</b>	<b>19</b>
9.1 Einleitung .....	19
9.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans .....	19
9.1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	20
9.1.3 Ziele des Umweltschutzes in Gesetzen und Fachplanungen .....	21

	Seite
9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	27
9.2.1 Bestandsaufnahme, Aspekte des derzeitigen Umweltzustands .....	27
9.2.1.1 Tiere und Pflanzen .....	28
9.2.1.2 Boden .....	28
9.2.1.3 Wasser .....	29
9.2.1.4 Luft/Klima .....	29
9.2.1.5 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen .....	31
9.2.1.6 Landschaft .....	31
9.2.1.7 Biologische Vielfalt .....	32
9.2.1.8 Europäisches Netz "Natura 2000" .....	32
9.2.1.9 Menschen .....	33
9.2.1.10 Kultur- und sonstige Sachgüter .....	33
9.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands .....	34
9.2.2.1 Tiere und Pflanzen .....	34
9.2.2.2 Boden .....	34
9.2.2.3 Wasser .....	35
9.2.2.4 Luft/Klima .....	36
9.2.2.5 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen .....	36
9.2.2.6 Landschaft .....	36
9.2.2.7 Biologische Vielfalt .....	37
9.2.2.8 Europäisches Netz "Natura 2000" .....	37
9.2.2.9 Menschen .....	37
9.2.2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter .....	38
9.2.2.11 Emissionen, Abfälle, Abwasser, Energie .....	38
9.2.2.12 Wesentliche Auswirkungen .....	38
9.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .	38
9.2.3.1 Ermittlung des erforderlichen Umfangs zum Ausgleich .....	39
9.2.3.2 Durchführung und Sicherung des Ausgleichs .....	42
9.2.4 Planungsalternativen .....	42
9.3. Zusätzliche Angaben .....	43
9.3.1 Merkmale verwendeter technischer Verfahren, Probleme .....	43
9.3.2 Maßnahmen zur Überwachung .....	43
9.3.3 Zusammenfassung .....	44

<b>Anlagen:</b>	Seite
1. Übersichtskarte mit Plangebiet ca. M. 1:25.000	6
2. Auszug Flächennutzungsplan - 2007 ca. M. 1:10.000	10
3. Biotoptypen - Bestand 2008, gem. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt	40
4. Biotoptypen - Planung 2015, gem. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt	41
5. Hinweise	46
6. Quellen, Literatur	47

## **Bebauungsplan Nr. 03 „Wohngebiet - Am Walkmühlenweg“ 1. Änderung**

### **Begründung mit Erläuterungen**

#### **1. Vorbemerkung**

In seiner Sitzung am 19. Juni 1996 (Beschluss-Nr. 436/96) hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 03 „Wohngebiet - Am Walkmühlenweg“ 1. Änderung aufzustellen. Im Planaufstellungsverfahren soll die Bebaubarkeit des Areals mit Einzelhäusern und Doppelhäusern sowie Hausgruppen als reines und allgemeines Wohngebiet geklärt werden, die Fläche wird teilweise als privates Gartenland genutzt. Ein Teil des Geltungsbereiches liegt brach. Die Umnutzung der Fläche ist als Teil der städtebaulichen Entwicklung am südöstlichen Stadtrand von Aschersleben zur Verdichtung und Ergänzung vorhandener Wohnbebauung zu sehen. Die Stadt Aschersleben hat im Mai 1997 mit dem Bau des Schmutzwassersammlers Süd-Ost, der das Gebiet tangiert, begonnen. 1998 erfolgte der Bau des zweiten Abschnittes, so dass seit Ende 1998 die Funktionsfähigkeit des äußeren Abwassersystems gewährleistet war.

Am 20. April 1994 hat die Stadtverordnetenversammlung die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 03 „Reines Wohngebiet - Am Walkmühlenweg“ beschlossen. Die Genehmigung zum Bebauungsplan Nr. 03, die am 18. Oktober 1994 erteilt wurde, wurde am 19. Juli 1995 bekannt gemacht. Der Geltungsbereich umfasste eine Fläche von ca. 3,31 ha

Nach der Festlegung der Ortsdurchfahrtsgrenzen, Erschließungs- und Verknüpfungsbereiche an den Bundes- und Landstraßen gemeinsam mit dem Straßenbauamt Halberstadt am 08.11.1994 wurden in Aschersleben mehrere Anbindungen an Bundesstraßen planerisch bearbeitet. Im Ergebnis dieser Planungen zeigte sich, dass von den Straßenverkehrsbehörden die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Hauptverkehrsstraßen sehr hoch bewertet wird und dass neue Anbindungen von Erschließungsstraßen für die Stadt Aschersleben auf Grund der gesetzlichen Vorschriften sehr kostenintensiv ausgeführt werden müssen. Das ehemals geplante Wohngebiet mit ca. 55 Eigenheimstandorten kann über den Walkmühlenweg problemlos erschlossen werden. Mit dem Verzicht auf die bisherige Anbindung der Planstraße B an die Bundesstraße B 6 können Erschließungskosten und Ablösegebühren für die Stadt Aschersleben eingespart werden.

Ferner wurde in einer ersten schalltechnischen Beurteilung des Standortes (Gutachten liegt seit dem 11.02.1997 vor) im Zusammenhang mit dem Schallimmissionsplan für die Stadt Aschersleben festgestellt, dass auf Grund der hohen Verkehrsbelastung auf der B 6 die schalltechnischen Richtwerte für ein reines Wohngebiet nicht eingehalten werden können. Gemäß der Empfehlung des Gutachtens soll der südliche Bereich des B-Planes in ein allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden, in welchem neben dem Wohnen auch andere Nutzungen zulässig sind. Gleichzeitig soll die Wohnbebauung von der Bundesstraße nach Norden hin abrücken.

Auf Grund dieser Umstände hat sich die Stadt Aschersleben dazu entschlossen, ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 03 durchzuführen, das mit dem Aufstellungsbeschluss vom 19. Juni 1996 eingeleitet wurde. Mit dem Änderungsverfahren wird das Erschließungskonzept vollkommen überarbeitet, wobei auf die bestehenden Bauten am Walkmühlenweg und Wiesengrund Rücksicht genommen wurde. Der Bebauungsplan in seinen einzelnen Phasen stellt immer eine Weiterentwicklung des Vorhandenen dar. Die lange Bearbeitungszeit resultiert aus der mangelnden Nachfrage.

Am 01. Juli 1999 hat die Stadt Aschersleben auf der Grundlage des konzeptionell erarbeiteten Vorentwurfs des Bebauungsplans die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt und den Bürgern die entwickelten städtebaulichen Absichten erläutert.

Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB sind vom 12. Februar 1997 bis 21. März 1997 beteiligt worden. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26. Mai 1999 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung, Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, beschlossen (Beschluss-Nr. 1076/99). Die erste öffentliche Auslegung ist am 23. Juni 1999 im Amtsblatt Nr. 33 ortsüblich bekannt gemacht und fand vom 01. Juli 1999 bis 04. August 1999 statt. Der 2. Entwurf wurde am 17.06.2009 durch den Stadtrat bestätigt. Die öffentliche Auslegung wurde vom 13.07.2009 bis 14.08.2009 durchgeführt und im Amtsblatt Nr. 123 am 04. Juli 2009 bekannt gemacht.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde auf der Grundlage von § 8 Abs. 4 BauZVO als vorzeitiger Bebauungsplan durchgeführt, bevor das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans abgeschlossen war. Der Flächennutzungsplan (FNP) /13/ der Stadt Aschersleben ist seit dem 01.12.2007 rechtskräftig und weist für das Plangebiet Wohnbauflächen aus, so dass der B-Plan gem. § 8 (2), Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt wird. Der Bebauungsplan entspricht den Festsetzungen des FNP.

## 2. Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand Ascherslebens, südlich des Walkmühlenweges, südlich der Eine. Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 2 km. (Luftlinie)

Plangebiet: Nord-Süd-Ausdehnung 223 m  
 Ost-West-Ausdehnung 155 m

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 93, Gemarkung Aschersleben:

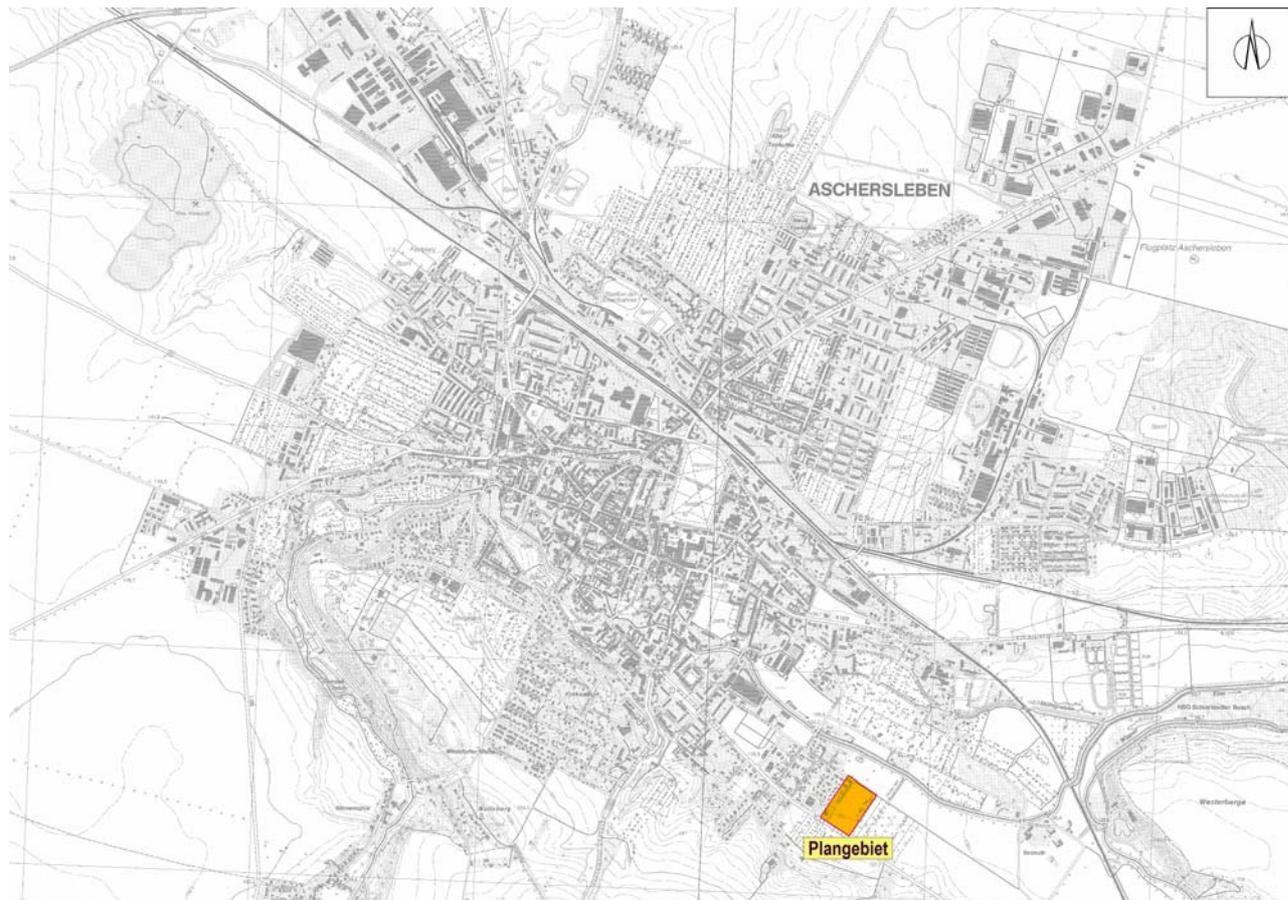
Flur	Flurstück	Bemerkung	Flurstück	Bemerkung	Flurstück	Bemerkung	
93	12/1	Teilfläche	77		93		
	12/3		78		94		
	12/5		79		133		
	12/6		80		134		
	12/7		81		136		
	12/8		82		137		
	13		83		138		
	14		84		139		
	16/1		85		140		
	61		Teilfläche	86		141	
	71			87		142	
	72			88		143	
	73	89			146		
	74	90			147		
	75	91					
	76	92					

**Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,42 ha.**

Der Geltungsbereich wird umgrenzt von folgenden Flurstücken:

- Im Norden:  
Walkmühlenweg
- Im Osten:  
Kleingartenanlage „Goldene Aue“ mit 29 Parzellen
- Im Süden:  
Mehringer Straße – B 6
- Im Westen: Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 04 "Am Walkmühlenweg"  
Einfamilienhausbebauung am Hopfengrund mit Gartenflächen

## 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: 2005/2006  
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das LvermGeo  
am: 18. Juli 2007  
Aktenzeichen: A9-40576-2007

## 2.2 Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Die Stadt Aschersleben beabsichtigt mit der Planung den am Standort begonnenen Bau von Einfamilienhäusern zu optimieren und räumlich zu begrenzen. Dabei soll einerseits den Vorgaben der Stadtentwicklung gemäß FNP /13/ entsprochen, andererseits Restflächen, die teilweise schon erschlossen sind, an den Markt gebracht werden. (rd. 1,57 ha liegen brach)

Gemäß FNP stellt das Plangebiet die Grenze zum Übergang in den Außenbereich der Stadt dar, der nicht bebaut werden soll.

### Hauptziele:

- Ermöglichung des Wohnens in reizvoller Lage am Stadtrand.
- Begrenzung einer optimierten Bautätigkeit zum Wohnen als Übergang zum Außenbereich.
- Ermöglichung des Bauens in Gärten nach Aufgabe der Gartenbewirtschaftung durch die derzeitigen Nutzer
- Vermeidung der weiteren Zersiedlung im städtischen Randbereich.
- Ausnutzung und Verbesserung der vorhandenen technischen Infrastruktur.

### Planerische Maßnahmen sind:

- Festsetzung von Baustrukturen am Stadtrand.
- Ausweisung von Grünflächen zur Gartennutzung.
- Schaffung von Wohnbauflächen sowie notwendiger Erschließungs- u. Verkehrsflächen
- Steuerung der städtebaulichen Entwicklung auf teilweisem Brachland

### 2.3 Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans

Das Planungskonzept ergibt sich aus der Absicht der Stadt, das Gelände auf Grund seiner Stadtrandlage und der durch den Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 04 hervorgerufene Wohngebietsvergrößerung zum städtebaulichen Abschluss zu bringen. Durch die Bebauung des Plangebietes wird ein Übergang von den gärtnerischen genutzten Grundstücken im Osten zur Wohnbebauung ermöglicht.

Das Planungskonzept berücksichtigt die verkehrs- und erschließungstechnischen Vorgaben, die städtebaulichen Ziele der Stadt, private Verhältnisse und Absichten und allgemeine städtebauliche Planungsgrundsätze.

Das Plangebiet erstreckt sich über ca. 250 m in ostwestlicher und ca. 270 m in nordsüdlicher Richtung und bildet dabei ein Rechteck. Es hat eine Größe von ca. 34.314 m<sup>2</sup>. Das Gelände im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes fällt mit etwa 1 % Neigung von Süd nach Nord. Der natürliche Höhenunterschied beträgt ca. 1,80 m.

Maßgebend für die Entwicklung des Planungskonzeptes aus den vorgegebenen landschaftlichen und baulichen Verhältnissen ist die Absicht, ein Wohngebiet entstehen zu lassen, das den Forderungen der Bevölkerung nach einer ökologischen Überlegung folgenden Gestaltung ihrer Umwelt entspricht.

Wiederholt wurden Bauanliegen der Stadtverwaltung vorgetragen. Der westliche Teil des B-Plangebietes wurde über eine Vorhaben- und Erschließungsmaßnahme durch einen Bauträger in den Jahren 1999 bis 2005 erschlossen und mit 20 Einfamilienhäusern bebaut (Wiesengrund)

Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich die Wohnsiedlung „Hopfengrund“ mit 23 Einfamilien- und 3 Mehrfamilienhäusern. Im südlichen Bereich an der B 6 befinden zwei Autohäuser sowie eine Tankstelle. Das vorliegende Plangebiet stellt eine Ergänzung der Bebauung dar.

Die innere Erschließung wird über die Straße „Wiesengrund“ und den ergänzenden Straßenring gewährleistet.

Von der ca.120 m entfernten „Eine“ besteht keine Hochwassergefahr. Zum "Jahrhunderthochwasser" 1994 war das Plangebiet nicht überflutet.

Seit 1990 ist die Einwohnerzahl der Stadt rückläufig. Deshalb wurden die zu entwickelnden Bauflächen gem. FNP stark reduziert.

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Aschersleben (jeweils 31.12.des Jahres)

Jahr	Wohnbevölkerung	Saldo/Bevölkerungsrückgang	Prozent
1990	33.725 EW )		
1995	29.679 EW )	1990/1995 = - 4.046 EW	12,0 % von 1990
2000	27.195 EW )	1995/2000 = - 2.484 EW	8,4 % von 1995
2005	26.112 EW * )	2000/2005 = - 1.083 EW	4,0 % von 2000
2007	27.680 EW *	(einschl. Eingemeindungen, Gebietsstand: 19.01.2008)	

Quelle: Stadtentwicklungskonzept 2001, \* www.statistik.sachsen-anhalt.de, 09.07.2008

Der Rückgang der Einwohnerzahlen in der Stadt Aschersleben entwickelt sich aber degressiv.

Durch zusätzliche Eingemeindungen wird eine temporäre Erhöhung der Wohnbevölkerung bei mittelfristiger Stabilisierung angestrebt. Die Bereitstellung von Wohnbauflächen insbesondere in der Kernstadt ist dabei dem Bedarf anzupassen.

Die Stadt hat ihr Flächenmanagement gem. FNP auf diese Situation ausgerichtet. Dazu zählt auch das Plangebiet, um weitere Abwanderungen wegen fehlender, attraktiver Bauflächen zu vermeiden.

Insgesamt sind im FNP-2007 für den OT Aschersleben ca. 254 WE an 18 Einfamilienhaus-Standorten ausgewiesen, wobei bislang jährlich ca. 20-25 WE gebaut wurden.

Das Plangebiet entspricht dem ausgewiesenen Standort 8 „Wohngebiet - Am Walkmühlenweg“, FNP-2007, Abschnitt B.1.2.2.

**Eine Überplanung von Wald oder Ackerland ist nicht vorgesehen.**

**Es erfolgt kein Eingriff in geschützte Biotope nach § 37 NatSchG LSA.**

Ferner wurde in einer ersten schalltechnischen Beurteilung des Standortes (Gutachten liegt seit dem 06.02.1997 vor) im Zusammenhang mit dem Schallimmissionsplan für die Stadt Aschersleben festgestellt, dass auf Grund der hohen Verkehrsbelastung auf der B 6 die schalltechnischen Richtwerte für ein reines Wohngebiet nicht eingehalten werden können. Gemäß der Empfehlung des Gutachtens soll der südliche

Bereich des B-Planes in ein allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden, in welchem neben dem Wohnen auch andere Nutzungen zulässig sind. Gleichzeitig soll die Wohnbebauung von der Bundesstraße nach Norden hin etwas abrücken.

## 2.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen und diese sind nach § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Das sind

- § 3 Nr. 1 ROG Erfordernisse d. Raumordnung (Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung)
- § 3 Nr. 2 ROG Ziele der Raumordnung (Textliche u. zeichnerische Festlegungen in Raumordnungsplänen)
- § 3 Nr. 3 ROG Grundsätze der Raumordnung (allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für Ermessens- und Abwägungsentscheidungen)
- § 4 Nr. 4 ROG Sonstige Erfordernisse der Raumordnung (in Aufstellung befindliche Ziele, landesplanerische Verfahren und landesplanerische Stellungnahmen)

Nach § 4 Abs. 2 ROG i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB sind Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei der Abwägung und der Ermessensausübung zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes stellen die Länder für ihr Gebiet übergeordnete und zusammenfassende Programme und Pläne auf. Die Ziele der Raumordnung nach § 3 Nr. 2 ROG sind im Landesentwicklungsplan (LEP) sowie in den Regionalen Entwicklungsplänen festgelegt.

Die Gültigkeit der alten Regionalen Entwicklungsprogramme, z.B. für den Regierungsbezirk Magdeburg, hier für den ehem. Landkreis Aschersleben/Staßfurt, war gem. Punkt 6.1. LEP LSA bis zum 30.06.2006 befristet worden.

Aschersleben befindet sich seit 01.01.2008 in der Planungsregion Magdeburg.

Relevante Entwicklungsziele sind aber im Regionalen Entwicklungsplan Harz (REP Harz) enthalten. Dieser wurde auf der Grundlage des 2. Entwurfes vom 30.01.2007 und Erörterung der Abwägungsvorschläge vom 18.12.2007 am 18.04.2008 von der Regionalversammlung der Planungsregion Harz beschlossen und liegt derzeit zur Genehmigung bei der Obersten Landesplanungsbehörde vor. Bauleitpläne sind demnach den hier erarbeiteten künftigen Zielen der Raumordnung als sonstiges Erfordernis der Raumordnung anzupassen. (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Planungsrelevante Vorgaben des Landes Sachsen-Anhalt sind:

### Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 1999)

Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999, in GVBl. LSA Nr. 28/1999, S. 244, Anlage 1 geändert durch Gesetz vom 19.12.2007 (GVBl. LSA S. 466, 469) /13/

- Allgemeine Grundsätze
- Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten. (Grundsätze der Raumordnung, Nr. 2.2, S. 3 LEP LSA)
- In Zentralen Orten sind entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf .... Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für den Wohnungsbau .... schwerpunktmäßig bereitzustellen. (Ziele der Raumordnung..., Nr. 3.2.9, S. 8 LEP LSA)

- Zentralörtliche Gliederung: - Mittelzentrum - Aschersleben

#### Vorranggebiete:

- für Landwirtschaft - aus den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft zu entwickeln
- für Hochwasserschutz - Flächen zwischen den Uferlinien der .... Eine

#### Vorrangstandorte:

- Landesbedeutsame, großflächige Industrieansiedlung - in Aschersleben
- Landesbedeutsame Verkehrsanlagen Güterverkehrszentrum - bei Güsten

#### Vorbehaltsgebiet:

- für die Landwirtschaft - Gebiet um Köthen-Staßfurt-Aschersleben

#### Verkehr:

- Schienennetz - Ausbau der Bahnstrecke Halle-Aschersleben-Halberstadt-...

- Straßennetz
  - Neubau der BAB A14 Magdeburg-Halle (VDE Nr. 14)
  - Ausbau der B 6 Aschersleben-Halle-Leipzig
  - Neubau einer leistungsfähigen Nordharzverbindung (B 6n) von der A7 (Hannover-Kassel) über Goslar zur A 14 bei Bernburg...

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehene geringe Ausweisung von Wohnbauflächen entspricht den Erfordernissen bei gesunkenem Bedarf an nutzbaren Baugrundstücken für die individuelle Ansiedlung und Bautätigkeit und entspricht der funktionellen Aufgabe der Mittelzentren.

### **Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (2. Entwurf, Stand 30.01.2007)**

Durch die Regionalversammlung wurde am 30.01.2007 die Trägerbeteiligung / öffentliche Auslegung des REP Harz (2. Entwurf) /12/ beschlossen. Der REP Harz ist noch nicht in Kraft. Folgende Grundsätze und Ziele sind im aufzustellenden B-Plan perspektivisch zu berücksichtigen:

#### **- Allgemeine Grundsätze der Raumordnung:**

- G 2-2 - Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.
- G 3-1 - Die großräumige, übergreifende Freiraumstruktur ist zu erhalten u. zu entwickeln.
  - Wirtschaftliche u. soziale Nutzungen des Freiraums sind unter Beachtung seiner ökologischen Funktion zu gewährleisten.
- G 3-2 - Freiräume nur in Anspruch nehmen, wenn das öffentliche Interesse begründet ist, und die Inanspruchnahme möglichst Flächen sparend und umweltschonend erfolgt.
- G 3-3 - An den Freiraum gebundene Nutzungen, wie Landwirtschaft... sollen mit den Regulations- u. Regenerationsleistungen des Naturhaushalts in Einklang gebracht werden.
- G 3-4 - Schutz spezifischer landschaftlicher Werte u. natürlicher Ressourcen.
  - Erhalt zusammenhängender Freiräume u. regionstypischer Biotop- u. Artenvielfalt.
- G 7-1 - Die Naturgüter, insbesondere Wasser und Boden, sind sparsam u. schonend in Anspruch zu nehmen, Grundwasservorkommen sind zu schützen.
  - Beeinträchtigungen d. Naturhaushalts u. des Landschaftsbildes sind zu kompensieren.
- G 7-2 - Nachteiligen Veränderungen des Klimas soll entgegengewirkt werden.
- G 9-3 - Erhalt des Bodens in seiner natürlichen Vielfalt, in Aufbau und Struktur...
  - Die weitere Versiegelung von Böden soll vermieden werden.
- G 10-3 - Die Ortsränder .... sollen so gestaltet werden, dass sie das Landschafts- u. Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigen, .....

- Zentralität: - Mittelzentrum Aschersleben

#### **Vorranggebiete:**

- für Hochwasserschutz - Flächen zwischen den Uferlinien und Hochwasserdeichen, sowie die Ausuferungs- u. Retentionsflächen der Eine, Wipper, Liethe
- für Landwirtschaft: - Nordöstliches Harzvorland (Plangebiet nicht betroffen)

#### **Vorbehaltsgebiete:**

- für Hochwasserschutz
  - ... ergänzen die Vorranggebiete für Hochwasserschutz.
  - ... die sonstigen Auenbereiche der genannten Fließgewässer, die erst beim Überschreiten des Bemessungshochwassers, die zur Festsetzung der Vorranggebiete für Hochwasserschutz führen (in der Regel HQ<sub>100</sub>, z.T. HQ<sub>200</sub>) überschwemmt werden können ....
  - hier - Eine
- für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems
  - Mittleres Wippertal bei Aschersleben
  - Unteres Einetal bei Aschersleben

#### **- Grundsätze:**

- G 1 - Vermeidung und Minderung von Isolationseffekten zwischen Biotopen oder ganzen Ökosystemen
- G 2 - Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten, naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften
- Z 3 - den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ist ein erhöhtes Gewicht beizumessen.
- Z 4 - Schutz wildlebende Tiere und Pflanzen sowie ihrer Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt.
  - Sicherstellung des Austausches verschiedener Populationen u. deren Ausbreitung

G 7 - Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz sollen möglichst in Bereichen für d. Aufbau eines ökologischen Verbundsystems erfolgen.

- für die Landwirtschaft Gebiet um Aschersleben-Staßfurt (Plangebiet nicht betroffen)

**Vorrangstandorte:**

- für Industrie und Gewerbe - Aschersleben
- für Ver- u. Entsorgung - Abwasserbehandlung Aschersleben
- für Forschung u. Bildung - Fachhochschulstandort Aschersleben

Schienerverkehr: - Ausbau der Strecke Halle-Aschersleben-Halberstadt-  
- Wernigerode-Vienenburg (Neigetechnik bis Tempo 160 km/h)

Straßenverkehr: - Neubau einer leistungsfähigen Nordharzverbindung  
(Nordharzautobahn B 6n)  
- Neu- oder Ausbau wichtiger Bundesstraßenverbindungen,  
hier - B 6 Aschersleben-Halle-Leipzig

Rad- u. fußläufiger Verkehr: - Wipperrundweg mit Wipper-Saale-Radweg (Verlängerung)

Luftverkehr: - Sonderlandeplatz Aschersleben (Plangebiet nicht betroffen)

## 2.5 Örtliche Planungen im Gebiet

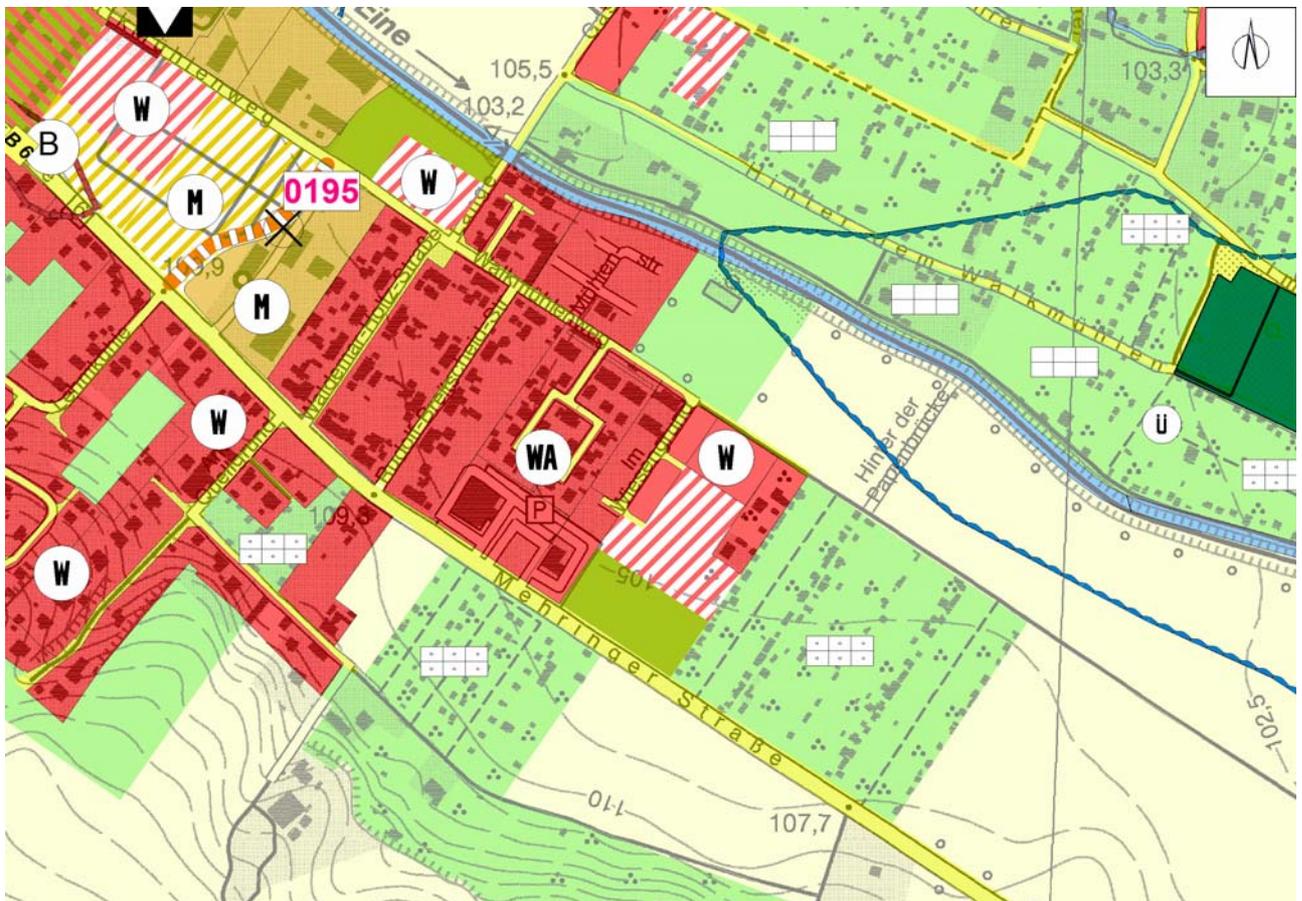
### Flächennutzungsplan (FNP) /13/

Der FNP Aschersleben (rechtswirksam seit 01.12.2007) weist aus:

- Zu entwickelnde Wohnbauflächen im nördlichen Teil des Plangebiets.
- Bestehende Wohnbauflächen sind westlich und nördlich des Plangebietes.
- Im südöstlichen Plangebiet sind Grünflächen zu erhalten.
- Erschließungsstraßen sind der Walkmühlenweg und der Wiesengrund
- Das Überschwemmungsgebiet der Eine weist eine Entfernung von ca. 75 m bis zum Plangebiet auf.

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

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



Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben /13/, 2007

### **Kartengrundlage:**

Auszug aus der Landesluftbildsammlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt - DTK 10  
Gemeinde: Aschersleben  
Stand der Planunterlage: 2005/2006  
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das LvermGeo  
am: 18. Juli 2007  
Aktenzeichen: A9-40576-2007

### **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 04 "Am Walkmühlenweg" /14/**

Allgemeine Wohngebiete und Straßenverkehrsflächen des V+E-Plans Nr. 04 "Am Walkmühlenweg" (rechtswirksam seit 24.02.1993) grenzen unmittelbar westlich an das Plangebiet.

- Art der baulichen Nutzung: - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: - 1 und 2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss, offene Bebauung,  
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 bzw. 0,6, Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,0  
bzw. 0,6  
- Begrenzung auf max. 2 Wohnungen je Wohnhaus
- Andere Festlegungen - Festgelegte Baugrenzen nach § 23 BauNVO,
- Straßenverkehrsfläche: - ca. 4 bis 6 m breite öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11  
BauGB,  
ohne Ausbaudetails bzw. Begleitgrün für den Hopfengrund.

## **3. Bestandsanalyse**

### **3.1 Analyse Nutzung und bauliche Anlagen**

Das westliche Drittel des Plangebietes ist nach der Auslegung des 1. Entwurfes im Juli 1999 erschlossen und bebaut worden. Die vorgegebenen städtebaulichen Ziele wurden hier bereits realisiert. An der östlichen Grenze entstanden ebenfalls auf der Grundlage des 1. Entwurfes insgesamt vier Einzelhäuser. Der mittlere Teil des Geltungsbereiches ist seit ca. 17 Jahren ungenutzt wurde der natürlichen Sukzession überlassen.

An standorttypischen Baukörpern sind vorhanden:

- Wohnhäuser als Hausgruppen und Einzelhäuser, massiv, 1-geschossig, Satteldach und Walmdach,
- Autohaus als Gewerbebau an der B 6,
- massive Gartenlauben 25 - 100 m<sup>2</sup> (einschl. Anbauten), eingeschossig, ohne Keller auf den restlich verbliebenen Gartengrundstücken
- massive Pkw-Garagen, Carports
- Nebengebäude, Schuppen, kleine Gewächshäuser

### **3.2 Vorhandene Straßen und Wege**

Das Plangebiet wird im Norden durch den Walkmühlenweg tangiert. Das Innere des Plangebietes wird durch den 1. Abschnitt des Wiesengrundes erschlossen. Der Walkmühlenweg hat eine Asphaltdecke von ca. 5,0 m Breite, der Wiesengrund hat eine gepflasterte Mischverkehrsfläche von 6,5 m Breite.

### **3.3 Technische Infrastruktur**

Innerhalb der Grundstücke sind jeweils Strom- und Trinkwasserleitungsanschluss vorhanden. Die Leitungsverlegung erfolgte durch einen Bauträger, Bestandsunterlagen liegen vor.

Technische Medien im Walkmühlenweg:

- Trinkwasserleitung ( DN 100 PE/ DN 50 PE) neue Absteller, Hydranten sind unmittelbar an der Plangebietsgrenze.
- Schmutzwasserkanal vorhanden
- Regenwasserkanal vorhanden; Auslauf in Richtung Norden in die „Eine“
- Neue Revisionsschächte sind im öffentlichen Wegeraum. Grundstücksanschlüsse sind realisiert.
- 20 kV-Freileitung bis nördlich des Geltungsbereiches am Mastumformer
- 20 kV-Erdkabel im westlichen Wegeteil
- Straßenbeleuchtung z.T. im westlichen Wegebereich vorhanden
- Telefon-Freileitung mit Grundstücksanschlüssen

Technische Medien im Wiesengrund:

- 1 KV-Leitung, erdverlegt, mit Grundstücksanschlüssen und Einschleifung.
- Telefon-Freileitung mit Grundstücksanschlüssen
- Trinkwasserleitung DN 100 PE/ DN 80 PE
- Gas-ND-leitung

Hinweise der Stadtwerke Aschersleben (Schr. v. 21.07.1999) zu:

- Strom:
  - zum Plan keine Einwände
  - Erschließung für den Elektrobedarf möglich
  - für die Verlegung der Nieder- und Mittelspannungstrassen sind öffentliche Flächen vorzusehen
- Abwasser:
  - gegen die Erschließung des Wohngebietes bestehen keine Bedenken
  - Ableitung des Abwassers ist im Trennsystem möglich
  - vorhandene Leitungen sind im Plan dargestellt.
- Straßenbeleuchtung:
  - im Walkmühlenweg befinden sich Kabel der Straßenbeleuchtung
- Trinkwasser
  - keine Bedenken zur Bebauung
- Fernwärme:
  - Ist nicht vorgesehen.
- Gas
  - gasteknische Versorgung des Wohngebietes ist möglich

**Vor Baubeginn sind Schachterlaubnisscheine bzw. Leitungseinweisungen der einzelnen Bereiche einzuholen.**

Hinweise vom Eigenbetrieb Abwasserentsorgung der Stadt Aschersleben (Schr. v. 04.08.2009):

- Schmutzwasser: -

### **3.4 Naturräumliche Bedingungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich neben der Einfamilienhausbebauung Obstgehölze im bisher gärtnerisch genutzten Teil. Ein großer Teil liegt brach und wurde der natürlichen Sukzession überlassen.

Mit der geplanten weiteren Erschließung des Baugebietes und der relativ geringen Überbaubarkeit der Grundstücke wird ein Landschaftsbild geschaffen, das sich harmonisch an die bisherige Stadtrandbesiedlung anschließt und den Übergang zur kleingärtnerischen Nutzung im Osten schafft. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist im normalen Maß geblieben.

Die Versiegelung ist auf einem geringen Niveau definiert. Die vorhandenen Gehölze sollen, soweit dies auf Grund ihres Zustandes möglich und mit der geplanten Neubebauung vereinbar ist, erhalten bleiben oder durch neue Anpflanzungen im gesamten Baugebiet mit standortverträglichen Arten der potentiell natürlichen Vegetation ersetzt werden.

Ziel der Planung und Zweck der vorgesehenen Festsetzung ist es, die zusätzlichen Eingriffe auf das unvermeidliche Mindestmaß zu beschränken, größtenteils den natürlichen Geländeverlauf zu erhalten und die künftige neue Bebauung durch Eingrünung und grünordnerischer Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen.

## **4. Planinhalt und Festsetzungen mit Begründung**

Grundlagen für alle im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Zwecke einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. 1.1 990 (BGBl. 1 S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990

### **4.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Im Geltungsbereich des B-Planes sind zulässig:

- Reine Wohngebiete (WR) nach § 3 BauNVO.
- Ausnahmen nach § 3 (3) Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

- Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO.
- Ausnahmen nach § 4 (2) Satz 3 und (3) BauNVO sind nicht zulässig.

#### **Begründung:**

Im Plangebiet wird entsprechend der örtlichen Gegebenheiten und bestehender Bebauung eine differenzierte Nutzung angestrebt.

- Im Norden: Reines Wohngebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 2 BauGB u. § 3 BauNVO
- im Südwesten und Süden  
Allgemeines Wohngebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 2 BauGB u. § 4 BauNVO
- Im Südosten: private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die künftige teilweise Nutzung des Plangebietes als Reines Wohngebiet entspricht der Zielstellung aus Punkt 2.2 und orientiert sich vorrangig:

- dem bestehenden Erscheinungsbild vor Ort mit viel Grün und kleinteiliger Bebauung
- dem Ziel einer rationellen Erschließung von Wohnbauland
- an der nachhaltigen Begrenzung städtischer Bauflächen zum stadtnahen Grüngürtel.

Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO erscheinen der ruhigen Lage am Standort angemessen. Störungen des ruhigen Wohnens sollen weitgehend ausgeschlossen werden.

Die im § 3 (3) aufgeführten Ausnahmen erscheinen im beruhigten Wohngebiet am Stadtrand funktionell nicht sinnvoll und wirken erheblich störend. Die Größe notwendiger Baukörper für diese Nutzungen würde das am Standort übliche Maß störend überschreiten. Sie werden außerdem nicht zugelassen, da die Nutzungen zusätzlich Verkehr im Gebiet verursachen und die verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten des vorgelagerten Netzes überschreiten.

Die Anwendung des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB begründet sich auf den besonderen Fall, dass hier:

- Im und um das Plangebiet herum bereits Bausubstanz von einigem städtebaulichen Gewicht besteht.
- Im "Walkmühlenweg" in den vergangenen Jahren mehrere technische Medien neu verlegt wurden.
- Die Einschränkung des WR auf den § 9 Abs. 2 Nr. 2 sich nur auf einen geringen Flächenanteil bezieht.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als reines Wohngebiet (WR) und allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um dort entsprechend den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern entstehen zu lassen. Eine Unterscheidung des Plangebietes erfolgt deshalb, weil ein durch die Stadt in Auftrag gegebenes schalltechnisches Gutachten offen gelegt hat, dass für eine Wohnbebauung an der Bundesstraße die Grenzwerte der Schallimmission auf Grund der Fahrzeugbelegung nicht eingehalten werden können. In einem allgemeinen Wohngebiet liegt der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ um 5 dB(A) höher als in einem reinen Wohngebiet. (s.a. Stellungnahme des STAU Magdeburg vom 20.03.1997)

Aus diesem Grund rücken auch die bebaubaren Flächen (Baugrenzen) um ca. 70 m von der Bundesstraße in Richtung Norden. Das allgemeine Wohngebiet WA 1 genießt in Anlehnung an den westlich benachbarten V+E-Plan Nr. 04 "Am Walkmühlenweg" einen Sonderstatus, wo auch die gewerblichen Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet liegen, und umfasst ausschließlich das gewerblich genutzte Grundstück des Autohauses an der B 6.

Außerdem soll durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, und der ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe, den Grundstückseigentümern im allgemeinen Wohngebiet WA 2 die Möglichkeit gegeben werden, neben dem Wohnen auch andere Nutzungen zu etablieren.

Die Stadt Aschersleben verfolgt das Ziel, die städtebauliche Ortseingangssituation zu verbessern und aufgrund der verhältnismäßig günstigen Aufwendungen für die Erschließung preisgünstiges Wohnbauland zur Verfügung zu stellen.

#### **4.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Folgende Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden:

- max. Grundflächenzahl (GRZ) nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO = 0,35
- max. Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO = 0,5 bis 0,6
- max. Geschossigkeit gem. § 16 Abs. 4 BauNVO = zwei Vollgeschosse.

#### **Begründung:**

Mit der Festlegung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO nicht erreicht, um eine standortgerechte Grundstücksnutzung mit hohem Grünflächenanteil zu bewahren und zu fördern.

Um das Baugebiet dem Orts- und Landschaftsbild der Umgebung anzupassen wird für die Baukörper nach § 16 Abs. 4 BauNVO die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse festgelegt. Die Höhe erscheint konstruktiv machbar, um eine gute Wohnnutzung zu erreichen.

Die im Plangebiet befindlichen Gehölze sollen bei der Festlegung der Zahl der Vollgeschosse die Baukörper z. Teil deutlich überragen.

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- Zulässig sind Einzelhäuser.

##### **Begründung:**

In der näheren Umgebung zum Plangebiet existieren Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen und keine größeren Baukörper.

Die bestehenden Baulängen sind kürzer als 50 m. Demnach sollten auch am unmittelbaren Stadtrand (Übergang zum Grünbereich) keine größeren Baukörper ermöglicht werden. Grundstücksübergreifender Grünverbund und eine ungehinderte Durchlüftung der städtischen Randbereiche sollen gefördert werden.

- Baugrenzen zur Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

##### **Begründung:**

Baugrenzen sollen Freihalteräume gewährleisten, die grundsätzlich nicht bebaut werden sollen. Außerdem soll ein deutlicher Abstand der Bebauung von den Wohnwegen erreicht werden. Die Baugrenzen werden ausreichend Raum zum Bauen ermöglichen.

Die Beschränkung der Bautätigkeit in den Abstandsflächen entspricht der Grundorientierung von Abstandsflächen, aber auch der Eigenart am Standort. Nachbarschaftlichen Streitigkeiten soll mit einer zusätzlichen Bebauung nicht Vorschub geleistet werden.

Die in der Planung vorgeschlagenen Grundstücke orientieren sich in der Grobgliederung an den alten Grundstücksgrenzen. Die Größe der Grundstücke gibt Möglichkeiten zur umfassenden Begrünung und Beibehaltung prägender Gehölzstrukturen.

Alle Grundstücke sind direkt von befahrbaren, öffentlichen Wohnwegen erschlossen.

- Stellplätze, Garagen

Die zur privaten Nutzung notwendigen Stellplätze sind auf den Wohngrundstücken zu errichten. Der Abstand vor Garagen und überdachten Stellplätzen bis zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5 m betragen.

##### **Begründung:**

Im Straßen- u. Wegeraum besteht entsprechend der verfügbaren Grundstücksbreite kaum Platz für den ruhenden Verkehr. Parkende Fahrzeuge erschweren die Zugänglichkeit für Rettungsfahrzeuge.

Der 5-m-Abstand bis zur Straßenbegrenzungslinie ermöglicht ein hinderungsfreies Ein- und Ausfahren zum Grundstück. Gleichfalls besteht vor den ausgebauten Stellplätzen bis zum Straßenrand die Möglichkeit für das Abstellen eines zweiten Fahrzeuges.

#### **4.4 Verkehrsflächen u. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Verkehrsflächen

Ausbau der "Walkmühlenweg" als befahrbarer Wohnweg, verkehrsberuhigt, i.S. § 127 Abs. 2 BauGB

- Fahrspur 4,75 m breit, Bitumenbelag
- beidseitiger Randstreifen 0,5 - 1,0 m breit, Rasenschotter, Begrünung

Ausbau "Wiesengrund" als befahrbarer Wohnweg, verkehrsberuhigt, i.S. § 127 Abs. 2 BauGB

- Mischverkehrsfläche 6,5 m breit, Pflasterbelag
- farblich abgetrennter Fußweg 1,25 m breit,

Ausbau "Planstraße B" als befahrbarer Wohnweg, verkehrsberuhigt, i.S. § 127 Abs. 2 BauGB

- Mischverkehrsfläche 5,5 m breit, Pflasterbelag,
- farblich abgetrennter Fußweg 1,25 m breit,
- am östlichen Abschnitt werden mit der Verbreiterung auf 8,0 m 6 Stellplätze für den Besucherverkehr eingerichtet, Begrünung

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - privater Fußweg bis 1,5 m breit zur Erreichung der Hausgruppen

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nicht durch bauliche Maßnahmen bzw. dauerhafte Sondernutzungen einzuschränken.

### **Begründung:**

- Befahrbare Wohnwege

Die äußere Erschließung erfolgt von der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straße „Walkmühlenweg“ in West - Ost - Richtung.

Teile des Walkmühlenweges (ca. 893 m<sup>2</sup>) befinden sich im nördlichen Plangebiet.

Die Ausbauplanung erfolgt in folgenden Dimensionen:

Walkmühlenweg	
Weglänge im Plangebiet	155 m
Wegbreite (Flurstück)	rd. 5,75 m
Fahrspur	4,75 m

Die innere Erschließung erfolgt über den in das Plangebiet nach Süden führenden öffentlichen Wohnweg Wiesengrund (bereits realisiert) und den Ring der Planstraße B.

Der Ausbau erfolgte in folgenden Dimensionen:

Wiesengrund	
Weglänge im Plangebiet	123 m
Wegbreite (Flurstück)	6,50 m
Mischverkehrsfläche	6,0 m

Planstraße B	
Weglänge im Plangebiet	225 m
Wegbreite (Flurstück)	5,50 m
Mischverkehrsfläche	4,75 m

Die Wohnwege werden als verkehrsberuhigte Zone (Zone 30) nach § 42 Straßenverkehrsordnung ausgewiesen.

Zur Verbesserung der Grundstückszufahrt werden die Tore der privaten Zufahrten vorzugsweise in das Grundstück zurückgesetzt.

Die Wege werden baulich als öffentliche Verkehrsflächen für eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ausgelegt.

Von folgenden Anforderungen ist im stark verkehrsberuhigten Wohngebiet auszugehen:

- Wohngebiet in Ortsrandlage, eingeschränkter Nutzerkreis
- Straßentyp: Anliegerweg, Mischungsprinzip für Fußgänger, Radfahrer (R), Kfz (Pkw, Lkw)
- Begegnungsfall: Pkw/R, selten Lkw/R, max. Begegnungsfall Lkw/Pkw
- Verkehrsstärke: Anschluss bis 15 Wohneinheiten am Wohnweg, geringes Verkehrsaufkommen
- Geschwindigkeit: max. 30 km/h
- ÖPNV: nicht notwendig

- Stellplätze

Im Plangebiet werden im östlichen Ring der Planstraße B öffentliche Stellplätze auf einer Länge von 50 m bereitgestellt. (Berücksichtigung von Grundstückszufahrten erforderlich)

Das kurzzeitige Halten, Be- und Entladen in den Wohnwegen ist bei Nutzung der seitlichen Anpflasterung/Beschotterung am Wegrand möglich und erscheint bei dem überwiegend anzutreffenden eingeschränkten Nutzerkreis auch praktikabel und ausreichend.

Der private Stellplatzbedarf der Anwohner u. anderer Nutzer ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken durch die Eigentümer vorzuhalten.

Aus Kostengründen ist ein Minimalausbau der Verkehrsanlagen vorgesehen. Die Ausbildung der Randstreifen und Maßnahmen der technischen Infrastruktur sollen Bestandteil der technischen Ausbauplanung sein.

Es wird insgesamt auf eine verkehrsberuhigte Nutzbarkeit ohne wesentlichen Fremdverkehr orientiert.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der fußläufigen Erschließung der hinteren Gebäude der Hausgruppen.

#### 4.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Von der Bundesstraße B 6 (Mehringer Straße) sind auf der gesamten Länge des Geltungsbereiches (WA 1 und private Grünflächen), der als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet ist, weder Ein- noch Ausfahrten in das Plangebiet zulässig, da ein Grundanliegen dieses Änderungsverfahrens darin bestand, die Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße durch Grundstückszufahrten und Straßeneinmündungen nicht nachteilig zu beeinflussen.

#### 4.6 Leitungsrechte

Ein Leitungsrecht soll auf dem Flurstück 12/8 im Teilgebiet WR 2 gesichert werden (LR 1). Hier wurden nach vorzeitiger Baugenehmigung bereits drei Eigenheime auf den Flurstücken 12/7 sowie 93 und 94 errichtet, für die die Versorgungssysteme in dieser Wegeparzelle verlegt wurden.

#### 4.7 Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)

- private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, zur Nutzung als Gartenfläche
- der Nutzungszweck wird als Dauerkleingarten festgesetzt, damit die privaten Anlieger die Möglichkeit zur Errichtung von Nebengebäuden nach dem Bundeskleingartengesetz haben
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Begrünte und bepflanzte Flächen sind grundsätzlich zu erhalten.
- Neu-, Ersatz- oder Ausgleichspflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Ein Pflanzschema wird nicht verordnet.
- Für Ausgleichsmaßnahmen der Bebauung auf den Grundstücken gilt:  
Je 100 m<sup>2</sup> neu bebaute oder versiegelte Fläche, auch für Nebenanlagen und sonstige befestigte Flächen, sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:  
1 Laubbaum, mehrfach verschult, (Stammumfang 14 - 16 cm) und 5 Sträucher (60 - 100 cm hoch)  
oder 1 Obstbaum, (Stammumfang 14 - 16 cm) und 5 Sträucher
- Alle Ausgleichs- u. Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist vom Verursacher adäquater Ersatz in der dem Verlust folgenden Pflanzperiode zu leisten.
- private Parkplätze  
je Stellplatz ist zusätzlich 1 Laubbaum der potentiell natürlichen Vegetation oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- Für Anpflanzungen sind die aufgeführten Arten der Pflanzliste im Anhang der Begründung zu verwenden.

#### Begründung:

Die aufgeführten Festsetzungen dienen der Erhaltung der besonderen Eigenschaften im Plangebiet.

Die Pflanzmaßnahmen sollen aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes mit vorwiegend heimischen und in der Gartenlandschaft vor Ort typischer Art erfolgen. Für die Pflanzungen erscheint der beschriebene Mengenanteil je bebauter oder versiegelter Fläche bei entsprechender Qualität des Pflanzmaterials ausreichend und angemessen.

Das Standort prägende Großgrün, bestehende Gehölze (auch Obstbäume) und optisch wirksame Begrünungen sollen im Plangebiet möglichst erhalten werden.

Gemäß § 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen. Die privaten Grünflächen haben teilweise eine Größe von 1.500 bis 2.000 m<sup>2</sup> und um diese Flächen zu bewirtschaften und zu pflegen sind vor Ort Abstellräume für Geräte und Maschinen erforderlich. Diese Nebengebäude widersprechen in ihrer Eigenart nicht den Eigenheiten des Baugebiets.

Die im Süden des Plangebietes festgesetzte Pflanzfläche von 12 m Tiefe dient der optischen Abschirmung zur Mehringer Straße und soll dicht und durchlaufend bepflanzt werden.

Zum Ausgleich und als Ersatz für zusätzliche bauliche Nutzungen sind vorgesehen:

Bei zusätzlichen Versiegelungen erfolgen Ausgleichspflanzungen möglichst vor Ort.  
 Für zu fällende und nach der Neupflanzung abgehende Gehölze sind Ersatzpflanzungen gem. festgesetzten Arten u. erforderlichem Maß durchzuführen. Die beigefügte Pflanzliste liefert standortgerechte Beispiele.

Schwerpunkte grünordnerischer Maßnahmen zur Anpassung der Planung an den Standort sind:

- weitgehende Erhaltung der standorttypischen Gehölzstruktur
- individuelle Begrünung auf den Wohngrundstücken durch Pflanzen heimischer Laubgehölze, möglichst auch Stammobst (Hochstämme). Erhaltung von 60 - 65 % Gesamtgrünfläche je Grundstück.
- Ausbildung von Grenzbegrünung zwischen den Grundstücken (lebende Zäune)
- Schaffung von Wegerandbegrünung.
- Wandbegrünung (Klettergehölze) an Nebengebäuden

Eingriffe in geschützte Biotope nach § 37 NatSchG LSA sind nicht vorgesehen.

## 5. Kennzeichnung

Im FNP /13/ sind für das Plangebiet oder dessen nahe Umgebung keine Flächen nach § 5 Abs. 3 BauGB gekennzeichnet, die bei baulicher Nutzung Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, Sicherungsmaßnahmen, Bergbau oder Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen signalisieren.

Das im FNP entlang der Eine gekennzeichnete Überschwemmungsgebiet nach § 96 WG nähert sich im Südosten bis auf ca. 70 m an das Plangebiet. Gem. fotobildlicher Erfassung der Hochwasserstände vom Hochwasserereignis 1994 (HQ 100) sind keine teile des Plangebietes betroffen gewesen

Weiterhin sind aus den Vorgaben keine Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB zu übernehmen.

## 6. Nachrichtliche Übernahmen

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB werden für das Plangebiet keine nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich übernommen:

## 7. Sonstige Darstellung

Im Bebauungsplan werden weiterhin informativ dargestellt:

- Grenze des Plangebiets (Geltungsbereich)

Gem. § 9 Abs. 7 BauGB setzt der Bebauungsplan die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest. Die Darstellung erfolgt als umlaufendes Grenzband (schwarz gestrichelte Linie) im Plan.

## 8. Flächenbilanz und Bodenordnung

Von den 3,42 ha Gesamtfläche Plangebiet sind keine Flächen land- oder forstwirtschaftlich genutzt.

### - Flächenbilanz

Ifd. Nr.	B-Plan Nr. 023 Position	Fläche in m <sup>2</sup>		Anteil in %
		einzel	gesamt	
1	öffentliche Verkehrsfläche		3.289	9,63
2	Verkershfläche bes. Zweckbest.		86	0,25
4	private Grünfläche		5.703	16,69
6	Baugebiete dav.		25.088	
	WR-Gebiet 1	3.218		9,42
	WR-Gebiet 2	13.761		40,28
	WA-Gebiet 1	4.176		12,22
	WA-Gebiet 2	3.933		11,51
	Summe		34.166	100,00

### - Bodenordnung

Bei Realisierung der Bebauungsplanung sind die betroffenen Anlieger rechtzeitig zu informieren und evtl. ein Rückbau dort befindlicher baulicher Anlagen nebst Aufwuchs zu vereinbaren.

Ob und in welcher Höhe Entschädigungen notwendig werden, kann derzeit nicht ermittelt werden.

Bei der Bodenordnung ist somit u.a. nachzuweisen:

- Rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen
- Im Rahmen vertragsmäßiger Nutzung durch den jeweiligen Nutzer gepflanzter Aufwuchs
- Sonstige ortsfeste Sachwerte und Erschließungen

Die Absichten der Stadt Aschersleben wurden in der frühzeitigen Bürgerversammlung am 01.07.1999 erläutert und mit den anwesenden Betroffenen besprochen.

Für erforderliche bodenordnerische Maßnahmen dient die vorliegende Planung als Grundlage.

## 9. Umweltbericht

### 9.1. 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.

In Abstimmung mit der Stadt Aschersleben ist der Umweltbericht auf Basis derzeit verfügbarer umweltrelevanter Daten gem. § 2a BauGB wie folgt gegliedert:

#### 9.1.1 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 3,42 ha (34.166 m<sup>2</sup>)

Auf den geplanten Wohnbauflächen besteht z. Teil bereits Wohnnutzung (24 WE und eine Gewerbebetrieb). Ein Großteil der Plangebietsfläche liegt brach.

- Gesamtausdehnung des Plangebiets in  
- Nord-Süd-Richtung ca. 270 m  
- Ost-West-Richtung ca. 250 m

#### Standort/Lage

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

- Walkmühlenweg im Norden unmittelbar 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.
- 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
Reines Wohngebiet (1) nach § 3 BauNVO	0,32 ha	westliches Plangebiet zwischen Wiesengrund und V+E 04  - ein Vollgeschoss - GRZ = 0,35 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	- bereits mit 12 Reihenhäusern bebaut - Gelände zum großen Teil intensiv genutzt, mehrere Nebengebäude  - künftig geringe zusätzliche Versiegelung möglich, z.B. Erweiterung der Wohngebäude nicht mehr möglich

Reines Wohngebiet (2) nach § 3 BauNVO	1,38 ha	Mitte des Plangebietes bis an den östlichen Rand  - ein Vollgeschoss - GRZ = 0,35 - nur Reihen- und Doppelhäuser zulässig	- südliche Teil bebaut mit 3 EFH - mittlerer Teil liegt brach - an Ostgrenze bestehen vier EFH  - künftig geringe zusätzliche Versiegelung möglich, z.B. Erweiterung der Wohngebäude um ca. 13 Standorte möglich
Allgem. Wohngebiet (1) nach § 4 BauNVO,	0,42 ha	südwestl. Plangebiet an der Mehringner Straße  - max. 2 Vollgeschosse - GRZ = 0,35 - nur Einzelhäuser zulässig	- bereits mit Autohaus bebaut  - künftig geringe zusätzliche Ver- siegelung möglich, z.B.
Allgem. Wohngebiet (2) nach § 4 BauNVO,	0,39 ha	südliches Plangebiet  - max. 2 Vollgeschosse - GRZ = 0,35 - Einzel- und Doppelhäuser zulässig	- Brachfläche  - künftig geringe zusätzliche Ver- siegelung möglich, z.B. - ca. 4 Standorte möglich
Öffentl. Straße/Weg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	0,33 ha	nördl. Teil im Plangebiet, „Wiesengrund“ und Plan- straße B	- derzeit befestigter Weg, ca. 5 m breite Wegefläche, - Wiesengrund als Pflasterstraße realisiert - künftig 5,5 m breite Befestigung mit Pflaster
Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB	0,57 ha	südliches Plangebietsteil	- derzeitiger Zustand bleibt erhalten, - anthropogen stark beeinflusste Grün- fläche mit kleingärtnerischer Nutzung

---

**Plangebiet insgesamt, ca. 3,42 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 Gartenlandschaft einpassen.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.  
Damit bleiben 65 % der Grundstücksfläche unbebaut; mit dominanter Begrünung.
- Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die Ausdehnung der geplanten Bebauung eingeschränkt.  
Dadurch wird das schleichende Ausufernd der Bebauung verhindert.

### 9.1.2 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:

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

### 9.1.3 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 Biotop
  - Besonderer Schutz bestimmter Biotop
- 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.
- § 30 (§ 37) -Biotop sind nicht gefährdet, da im Plangebiet nicht vorhanden.

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.
- § 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...

§ 96 (5)

- Bis zur Festsetzung, längstens bis 31.12.2012, 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.

§ 150ff Abwasserbeseitigung

- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit durch Abwasserbeseitigung.

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.

Teile des Plangebiets nähern sich im Südosten dem Überschwemmungsgebiet der Eine. Die zuständigen Fachbehörden werden während der Planung konsultiert, um die Unbedenklichkeit zu erlangen.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet nach § 96 WG LSA. Die in ausgewerteten Arbeitskarten der zuständigen Behörden definierte Grenze des Hochwasserstandes 1994 der Eine befindet sich ca. 70 m nördlich vom Plangebiet. Im B-Plan wird durch Darstellung im Planteil A und in der Begründung auf die Lage und Erfordernisse des Überschwemmungsgebietes hingewiesen.

Gemäß Darstellung im FNP befindet sich die Grenze des Überschwemmungsgebietes der Eine jedoch ca. 70 m nordöstlich vom Geltungsbereich, so dass keine Überschwemmungsgefahr im Plangebiet besteht.

**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 WR 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 Abrundung bestehender Wohnbauflächen im Westen. Durch die Begrenzung auf die geringe Größe von 0,36 ha (WR) und zeitlich begrenzt 0,13 ha (WR(E)) 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 von Gehölzstrukturen, z.B. als Erosionsschutz für die Landwirtschaft und in Kombination mit Wanderweg u. Lebensraum

Berücksichtigung:

Gemäß der im Plangebiet vorhandenen schmalen Grundstücke, mit erforderlichen Grenzabständen nach BauO LSA, der festgelegten Firsthöhe (max. 7,0 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 Garten- u. Kleingartenstruktur, oft mit Stadtrand prägendem Grün, wird durch die geplante kleinteilige Bebauung bewahrt. Die positiven Effekte der Wechselwirkung von Wohnen und Erholen 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 reinen Wohngebieten            50 dB(A)    35 dB(A)   |
| - 16. BImSchV      | § 2               | - Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche sind folgende Immissionsgrenzwerte nicht zu überschreiten:                         |
|                    |                   | Tag            Nacht   |
|                    |                   | in reinen u. allgemeinen Wohngebieten            59 dB(A)    49 dB(A)  |
| - KrW-/AbfG        | §§ 4              | Grundsätze 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:**

Der vorliegende B-Plan ist wegen der geringen Ausdehnung, der Lage und der beabsichtigten Nutzung keine raumbedeutsame Planung. Durch die Festsetzungen im B-Plan werden raumbedeutsame andere Planungen nicht beeinträchtigt.

Die Bebauung im Plangebiet hat ausreichend Abstand zu bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten, wesentlichen Trassen und örtlich oder regional bedeutenden Vorhaben.

Erheblich störende Immissionen sind deshalb kaum zu befürchten. Eine Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen durch die heranrückende Planung ist nicht zu erkennen.

Der vorhandene Verkehrslärm B 6 (Mehringers Straße) wurde 1997 berechnet. Der geplante Abstand der Wohnbebauung ist für die Einhaltung der Richtwerte ausreichend.

Die Anliegerstraßen, Wohnwege und befahrbaren Gartenwege in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet haben durch den eingeschränkten Nutzerkreis und dem Fehlen von ÖPNV keine nennenswerten Verkehrsdichten. Die Fahrzeugbewegungen werden voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung der schützenswerten Nutzungen verursachen. Die vorgegebenen Lärmrichtwerte werden demnach deutlich unterschritten.

Da keine wesentlichen Emittenten in der Nähe zum Plangebiet bzw. auf einwirkungs exponierten Standorten existieren oder geplant sind, kann von der Einhaltung der geltenden Richtwerte ausgegangen werden.

**Schutzgut - Kulturgüter u. sonstige Sachgüter:**

- NatSchG LSA § 2 Nr. 5 Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege
  - Erhaltung historischer Kulturlandschaften u. -landschaftsteile 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- u. Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind nach heutigem Erkenntnisstand nicht gefährdet.

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

- größere Privatgärten werden in absehbarer Zeit Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet.

Die Beeinträchtigung von Denkmalen und Bodendenkmalen ist nicht vorgesehen. Es sind keine entsprechenden Denkmale im Plangebiet oder der nahen Umgebung bekannt.

**Schutzgut - biologische Vielfalt:**

- NatSchG LSA § 2 Nr. 6 Grundsätze 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 Naturhaushalts bewirken.

**Allgemeine Entwicklungsziele und Grundsätze:**

**Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)** vom 23.08.1999 (GVBl. S. 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. 12.2007 (GVBl. LSA S. 466, 469) /13/

Grundsätze

- 2.1 G - ausgewogene Siedlungs- u. Freiraumstruktur entwickeln
- Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im besiedelten u. unbesiedelten Bereich sichern
  - ausgeglichene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische ... Verhältnisse anstreben
- 2.2 G - Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.
- 2.3 G - 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.
  - ... 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 flächensparend u. umweltschonend erfolgt.
- 2.5 G - ... Grünbereiche sind als Elemente eines Freiraumverbundes zu sichern und zuzusammenfügen.
- 2.8 G - 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....
- 2.10 G - 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.
- 2.11 G - Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, ..., Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

Vorranggebiete:

- für Landwirtschaft aus den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft zu entwickeln
- für Hochwasserschutz Flächen zwischen den Uferlinien der .... Eine

Vorbehaltsgebiet:

- für die Landwirtschaft Gebiet um Köthen-Staßfurt-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:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der im REP Harz festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz. 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  
5.2.1 Z 1-2
- ergänzen die Vorranggebiete für Hochwasserschutz um die Ausweisung 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.

## 9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 9.2.1 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 23 Wohnhäuser, ein gewerblichen Nutzer.

### 9.2.1.1 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 2005 und Frühjahr 2007 relativ weit verbreitete Arten, insbesondere an Vögeln, gesichtet.

Anwohner und Nutzer berichten u.a. vom Igel (*Erinaceus europaeus*), von Überflügen des Rotmilans (*Milvus milvus*) 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.

### 9.2.1.2 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 Auenlehm, Sand, Kies gebildet. In den Tallagen haben sich neben Schwarzhogley als Endprodukte der Entwicklung Auenvega- und Auenvegagleyböden herausgebildet.

Vorbelastung:

#### Versiegelungsgrad des Bodens

Die Addition vorhandener Bauwerke ergibt folgende Versiegelung:

Vollversiegelung (Baukörper)	= 3.342 m <sup>2</sup> )	
Teilversiegelung (Wege, gepflastert)	= 4.480 m <sup>2</sup> )	
unversiegelt (Wege, verdichtet)	= 656 m <sup>2</sup> )	Summe 8.478 m <sup>2</sup>

Versiegelte Fläche (8.478 m<sup>2</sup>) / Gesamtfläche (34.166 m<sup>2</sup>) = 24,81 % Versiegelungsgrad

#### Altlastenverdacht / Kampfmittelbeseitigung

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Aschersleben-Staßfurt (Schr. v. 04.08.1997) 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.

Keine weiteren Verdachtsflächen mit erheblichen Umweltbelastungen aus Altnutzungen.

### 9.2.1.3 Wasser

#### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nördlich vom Plangebiet fließt in ca. 130 m Entfernung die Eine. 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 = 102,3 m ü NN (Westen) bis 101,8 m ü NN (Osten)

- Breite des Fließgewässers ca. 3 - 4 m

Die Uferböschung folgt einem weitgehend natürlichen Verlauf.

- Böschungshöhe südlich der Eine ca. 2,9 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 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 Ascherslebener Raum zwar allgemein durch geringe Niederschläge und niedrige Wasserdurchlässigkeiten 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. 106,8 - 104,1 m ü NN

- Gelände nach Norden 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/

**Beachtliche Hinweise** des Landesamtes für Geologie u. Bergwesen Sachsen-Anhalt (Schr. v. 14.07.2009):

#### zur Versickerung

- Verbreitung eines meist mehrere Meter mächtigen Auelehms bzw. Auetons

- eingeschränkte hydrogeologische Voraussetzungen zur Versickerung des Regenwassers gem. Regelwerk Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (DWA-A 138, April 2005)

### 9.2.1.4 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	Jahresmittel	490 - 520 mm	
	min. Monatsmittel - Februar	26 mm	
	max. Monatsmittel - Juni	66 mm	
	Hauptvegetationszeit April - September	320 mm	
	min. Extreme 1962	< 300 mm	
	max. Extreme 1970	753 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 vom Plangebiet)	- Kaltluftsammlgebiet
- Flächeninsel zwischen Bahnlinie und Eine (Abstand ab 500 m östlich vom Plangebiet)	- Frischluftentstehungsgebiet

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

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

Luft - Vorbelastungen:

Gem. 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)

Schadstoff	Einheit	Immissionsgrenzwert/Jahr	Immissions-Jahres-Belastung					
			2001	2002	2003	2004	2005	2006
Stickstoffdioxid (NO <sub>2</sub> )	µg/m <sup>3</sup>	40	36	35	38	30	30	35
Schwebstoff (Partikel) PM10	µg/m <sup>3</sup>	40	46	(-)	40	26	32	36

(-) keine Wertangabe vorliegend, Schwefeldioxid (SO<sub>2</sub>) 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	Immissionsgrenzwert	Immissionsbelastung Jahresmittelwert
Staubniederschlag	g/m <sup>2</sup> ·d	0,35	0,04
Arsen (As)	µg/m <sup>2</sup> ·d	4	0,3
Blei (Pb)	µg/m <sup>2</sup> ·d	100	2,6
Cadmium (Cd)	µg/m <sup>2</sup> ·d	2	0,1
Nickel (Ni)	µg/m <sup>2</sup> ·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 Belastungsschwerpunkten der Stadt. Deshalb sollte die Bedeutung der Messergebnisse für das Plangebiet nicht überbewertet werden.

#### 9.2.1.5 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 Gartennutzung 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 bedeutvoll 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.

#### 9.2.1.6 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. 1,3 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 ca. 130 m entfernt und daher nicht bedroht.
- Heckenstrukturen (Zierhecken an Grundstücksgrenzen) zwischen 3 - 5 m Länge sind ansatzweise östlich des Plangebietes in den Kleingartenanlagen 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.

### 9.2.1.7 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.

### 9.2.1.8 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 Wippa	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) ist gleichfalls nicht zu erwarten.

### 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 Aschersleben lebten am 31.12.2007 ca. 27.680 EW. (Quelle: Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt, 09.07.2008)

Im Plangebiet leben derzeit:

- Wohnungen im Plangebiet 24 WE ca. 75 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 wesentlich 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 der Tankstelle südwestlich des Plangebietes 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 5.900 KFZ/Tag auf. Laut Prognose für das Jahr 2020 wird sich durch den Bau von Umgehungsstraßen diese Belegung auf 4.400 KFZ/Tag reduzieren. Langfristig ist also von einer geringen Abnahme der Lärmbeeinträchtigung auszugehen.

#### Gewerbe- u. Industrielärm

In beachtlicher Entfernung zum Plangebiet befinden sich keine nennenswerten Emittenten.

Beschwerden von Anwohnern zu Gewerbelärm sind nicht bekannt. Gewerbeansiedlungen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet sind nicht vorgesehen.

#### 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.

#### 9.2.1.10 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.

## 9.2.2 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.

### 9.2.2.1 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	1,1	unwahrscheinlich
- ND - Ginkgo Turnhalle Stephaneum	1,0	keine Beeinträchtigung
- Ginkgo Herrenbreite/Bestehornstr.	1,0	keine Beeinträchtigung
- Lindenallee Schmidtmannstr.	1,3	keine Beeinträchtigung
- § 37 - Naturnaher Bachabschnitt "Eine"	0,1	kaum Beeinträchtigung

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 durch Störungen oder Entzug von Lebensraum. (Lärm, Bewegungen, Bodenverdichtung, Abgase...)	- Ausdehnung gering - mäßig - zeitlich begrenzt (Bauzeit) - mittelschwer bis leicht
- Nutzungsphase	- Verdrängung von Arten und Spezialisierung durch Langzeitliche Nutzungsänderung, Versiegelung, Geräusche, Bewegung, evtl. Haustierhaltung...	- Wirkungsbereich klein - langzeitliche Wirkung - 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.

### 9.2.2.2 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) mit max. 0,35 sollte mindestens den ca. 65 %-igen 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.

9.2.2.3 Wasser

**Oberflächengewässer** sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Abstand zur Eine schließt eine nutzungsbedingte Beeinträchtigung des Gewässers durch die Umsetzung der Planung aus. Das Plangebiet liegt außerhalb der Gewässerschonstreifen.

Der geringe **Grundwasserflurabstand**, < 2,0 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 zusätzliche 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 - Änderung der chemischen Zusammensetzung	- gering - gering
- Grundwasserneubildung - Grundwassermenge	- Versiegelung - Nutzungsänderung	- gering, örtlich, - 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.

#### 9.2.2.4 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 langfristig 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/ befindet 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.

#### 9.2.2.5 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 - Bodennutzung verdrängt Individuen - Nährstoffeintrag fördert Pflanzen - Rodung fördert Erosion	- mittel - mittel bis gering - gering - gering
- Mensch - Wasser - Tiere/Pflanzen	- Grundwasserabsenkung mindert Ertrag - Wassernutzung zieht Individuen an - Schadstoffeintrag verdrängt Arten	- gering - gering - mittel bis gering
- Mensch - Landschaft	- Bebauung mindert das Landschaftsbild - neue Bepflanzung strukturiert - weniger Pflanzen mindern Attraktivität	- mittel bis gering - mittel bis gering - 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.

#### 9.2.2.6 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 - WR, WR(E)	- Nutzungsänderung in Gärten - Neue Formen und Farben - Störgrad	- gering - mittel bis gering - gering
Maß der baulichen Nutzung - GRZ = 0,3 - Firsthöhe max. 7,0 m	- Bodenversiegelung - Dominanz der Baukörper - Störgrad	- gering - kurzfristig - mittel - langfristig - gering - mittel bis gering
Bauweise - Einzelhäuser - Baugrenzen	- Proportionen nicht angemessen - Ausuferung der Bauflächen - Bodenversiegelung - Störgrad	- gering - sehr gering - 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.

#### 9.2.2.7 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 Biologische Vielfalt reflektieren.

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

#### 9.2.2.8 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.

#### 9.2.2.9 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.

### 9.2.2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung wurden keine Kulturdenkmale festgestellt. 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.

### 9.2.2.11 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.

Dem gemäß ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung durch Emissionen, Abfälle, Abwasser, Energie auszugehen.

### 9.2.2.12 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.

### 9.2.3 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 Vermeidungen und Verringerungen möglicher Auswirkungen, wie:

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

### 9.2.3.1 Ermittlung des erforderlichen Umfangs zum Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen sind für die gem. 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 m<sup>2</sup>

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 34.166 m<sup>2</sup>

Die Biotoperfassung erfolgte im Frühjahr 2008 (Erfasste Biotop- und Nutzungstypen gemäß /.../

Die Bewertung erfolgt in 2 Stufen: 1. Bestand 2008  
 2. Planzustand - Zeitraum ca. 2015

**1. Bestand 2008**

Code	Biototyp	Bestand		
		Biotopwert je m <sup>2</sup> (Wertpunkte)	Fläche in (m <sup>2</sup> )	Biotopwert je Fläche (Wertpunkte)
AKC	Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten	6	4.675	28.050
HEC	Baumgruppe, überwiegend heimische Arten	10	558	5.580
HHA	Strauchhecke, überwiegend heimische Arten	17	712	12.104
URA	Ruderalflur mit ausdauernden Arten	13	6.425	83.525
PYY	sonstige Grünanlage	7	10.153	71.071
PYY	Verkehrsgrün	7	122	854
VWB	Weg, gepflastert	3	5.366	16.098,00
VWB	Weg, wassergebundene Decke	3	2.664	7.992,00
BW	Bebauung, Gebäudebestand	0	3.491	0,00
<b>Summe</b>	<b>Bestand</b>		<b>34.166</b>	<b>225.274</b>

**Anlage 3: Biototypen - Bestand 2008, gem. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt,**



2. Planzustand - Zeitraum - ca. 2015

Code	Biotoptyp	Planung		
		Biotopwert je m <sup>2</sup> (Wertpunkte)	Fläche in (m <sup>2</sup> )	Biotopwert je Fläche (Wertpunkte)
AKC	Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten	6	13.384	80.304
HHA	Strauchhecke, überwiegend heimische Arten	17	3.229	54.893
URA	Ruderalflur mit ausdauernden Arten	13	4.033	52.429
PYY	Verkehrsgrün	7	67	469
VWB	Weg, gepflastert	3	6.807	20.421
VWB	Weg, wassergebundene Decke	3	788	2.364
VSB	Versiegelte Verkehrsfläche	0	817	0
BW	Bebauung, Gebäudebestand	0	5.041	0
<b>Summe</b>	<b>Planung</b>		<b>34.166</b>	<b>210.880</b>

Im mittelfristigen Betrachtungszeitraum (5 Jahre) ist ein rechnerischer und praktischer Ausgleich nahezu möglich. Rechnerisch weist die Wertpunktbilanz eine Saldo (- 14.394 Wertpunkte) zur Ausgangssituation aus. Die Differenz beträgt weniger als 10 %, sodass eine praktischen Ausgleichmöglichkeit im Plangebiet gegeben ist.

Berücksichtigt wurden:

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

Anlage 4: Biotoptypen - Planung 2015, gem. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt,



Weitere Ausgleichs- und Ersatzflächen sind unter Berücksichtigung der planerischen Festsetzungen nicht notwendig.

### 9.2.3.2 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 Versiegelungsgrades von Flächen
  - Ersatz alter dichter Beläge im Zuge von Baumaßnahmen
  - Verwendung offenerporiger 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 u. 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 Abstandsorderungen 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.

### 9.2.4 Planungsalternativen

Wenn die Ziele der Bauleitplanung gem. Punkt 2.2. weiter bestehen und in anderen Stadtteilen Ascherslebens 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

### **9.3. Zusätzliche Angaben**

#### **9.3.1 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 mit 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

#### **9.3.2 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 Monitoring 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 Gartenfreunde

**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

**3.3. Zusammenfassung**

Der vorliegende Umweltbericht basiert auf folgenden Grundlagen:

- Bebauungsplan Nr. 03, 1. Änderung - Stadt Aschersleben (Entwurf), bisher nicht rechtsgültig
- Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Aschersleben zum B-Plan vom 19.06.1996
- 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)
- Untersuchungsraum südöstlich der Stadt, "Lange Gasse", Flur 77, Fläche ca. 0,8 ha (Anlage 1)

Im Ergebnis der Untersuchung ist beim vorliegenden B-Plan Nr. 03, 1. Änderung 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			
Kultur- u. sonstige Sachgüter	x				
Wechselwirkungen		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. 65 % 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 (2. Entwurf) definierten Vorranggebiete für Hochwasserschutz - Flächen an Eine, Wipper, Liethe 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 eingegrünter 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.

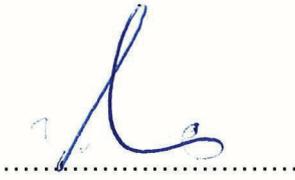
Verringerungsmaßnahmen oder einzuschränkende Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter beziehen sich daher in erster Linie auf:

- 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 03, „Wohngebiet - Am Walkmühlenweg“ 1. Änderung von keiner wesentlichen Beeinträchtigung der betroffenen Schutzgüter auszugehen.**

Aschersleben, 21. Juni 2010



Michelmann  
Oberbürgermeister



X

## Anlage 5: 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 gewerbl. Siedlungsabfällen haben nach § 7 GewAbfV Entsorgungsträger zu beauftragen bzw. deren Abfallbehälter zu nutzen.

### Altlasten

Bei unerwartet auftretendem Altlastenverdacht ist umgehend das Landratsamt, Sachgebiet Altlasten, zu informieren. Beim Aufschluss von Altablagerungen/Verunreinigungen ist unverzüglich das Umweltamt beim Landkreis 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 Bodenfinden 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 ist 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 vom Vorhabensträger 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 6: 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/ **Ingenieurgesellschaft Dr. Schubert (2003)** Verkehrsentwicklungsplan Aschersleben,  
Auszug, Analysebelastungen 2002 und Prognosebelastungen 2015 im Straßennetz
- /8/ **Menzel, P.; Deutsch, M.; Krautter, H. (1996):** Aktuelles Praxishandbuch der Bauleitplanung,  
Band 2, Augsburg
- /9/ **Ministerium für Raumordnung und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt (1999):** Gesetz über den  
Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999, in: Sonderdruck  
aus GVBl. LSA Nr. 28 v. 26.08.1999, S. 244 Anlage 1, geändert durch VO vom 05.07.2007  
(GVBl. LSA S. 214)
- /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 (2007),** Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion  
Harz, 2. Entwurf, Stand 30.01.2007, Quedlinburg
- /13/ **Stadt Aschersleben**  
- Flächennutzungsplan (2007)  
- Datenstamm, Digitale Grundkarte "Lange Gasse", Stadt Aschersleben, Planungsamt, 17.01.2006  
Grundkarte mit Plangebiet und Topografie  
- Luftbild
- /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