STADT ASCHERSLEBEN
SALZLANDKREIS

BEBAUUNGSPLAN NR. 14

„GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET NORD/WEST - JUNKERSFELD“

Änderung der Teilgebiete GE 1 und GI_e 1

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

STAND: Satzung
Oktober 2014

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Grunddaten	1
1.2	Verfahren	2
1.3	Plangebiet	2
1.4	UVP-Pflicht des Vorhabens	3
1.5	Planungsvorgaben	4
1.5.1	Raumordnung und Landesplanung, Raumordnungskataster	4
1.5.2	Flächennutzungsplan	7
1.5.3	Landschaftsplan	8
1.5.4	Nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnung	10
1.5.5	Sonstige Vorgaben	10
2.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	12
3.	Bestandsanalyse	12
3.1	Nutzung und bauliche Anlagen	12
3.2	Vorhandene Straßen und Wege	13
3.3	Technische Infrastruktur	13
3.4	Naturräumliche Bedingungen	14
3.5	Wasserhaushalt	14
3.6	Klima	15
3.7	Altlasten	15
3.8	Grünflächen und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	15
4.	Planinhalt und Festsetzungen mit Begründung	16
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.1.2	Maß der Baulichen Nutzung	19
4.1.3	Flächen für Nebenanlagen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	19
4.1.4	Versorgungsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung	19
4.1.5	Private Grünflächen	20
4.1.6	Leitungsrechte	20
4.2	Hinweise	20
5.	Flächenbilanz	21
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung	21
6.1	Bodenordnung	21
6.2	Erschließung	22
7.	Wesentliche Auswirkungen	22
8.	Umweltbericht	23
8.2	Einleitung	23
8.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	23
8.1.2	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	24
8.1.3	Ziele des Umweltschutzes in Gesetzen und Fachplanungen	25
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	32
8.2.1	Bestandsaufnahme, Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	32
8.2.1.1	Tiere und Pflanzen	32
8.2.1.2	Boden	34
8.2.1.3	Wasser	35
8.2.1.4	Luft/Klima	35
8.2.1.5	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen	38
8.2.1.6	Landschaft	38
8.2.1.7	Biologische Vielfalt	39

8.2.1.8 Europäisches Netz "Natura 2000" 40
8.2.1.9 Menschen, menschliche Gesundheit 40
8.2.1.10 Kultur- und sonstige Sachgüter 41
8.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands 41
8.2.2.1 Tiere und Pflanzen 42
8.2.2.2 Boden 43
8.2.2.3 Wasser 43
8.2.2.4 Luft/Klima 44
8.2.2.5 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen 45
8.2.2.6 Landschaft 45
8.2.2.7 Biologische Vielfalt 46
8.2.2.8 Europäisches Netz "Natura 2000" 46
8.2.2.9 Menschen 46
8.2.2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter 48
8.2.2.11 Emissionen, Abfälle, Abwasser, Energie 48
8.2.2.12 Wesentliche Auswirkungen 48
8.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 48
8.2.3.1 Ermittlung des erforderlichen Umfangs zum Ausgleich 49
8.2.3.2 Durchführung und Sicherung des Ausgleichs 51
8.2.4 Planungsalternativen 52
8.3 Zusätzliche Angaben 52
8.3.1 Merkmale verwendeter technischer Verfahren, Probleme 52
8.3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen 52
8.3.3 Zusammenfassung 54

Anlagen: Seite

1. Übersichtskarte mit Plangebiet 2
2. Auszug Flächennutzungsplan – 2007 8
3. Abgrenzung zum Untersuchungsraum der Umweltprüfung 25
4. Biotoptypen - Bestand 2014, gem. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt 50
5. Biotoptypen - Planung 2020, gem. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt 51
6. Hinweise 57
7. Unterlagen zum Antrag zur Überprüfung einer Fläche auf Kampfmittelbelastung 59
8. Quellen, Literatur 60

1. Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord/West - Junkersfeld“ Änderung der Teilgebiete GE 1 und GI$_e$ 1 basiert auf § 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548). /2/

Bestandteile sind:

- Planteil A - Planteil mit zeichnerischen Darstellungen und Planteil B - Textteil
- Begründung gem. § 2a BauGB, einschl. Umweltbericht

Begründung

1.1 Grunddaten

Stadt Aschersleben
Salzlandkreis
Land Sachsen - Anhalt

Standort

Gemarkung Aschersleben

Flurstücke			Flurstücke		
Flur 25	16/3	Teilfläche	Flur 30	166	
	31/16	Teilfläche		167	
	33/17	Teilfläche		168	
Flur 29	92		Flur 42	21/2	
Flur 30	161			27/1	
	165				

Der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens wird im Nordosten durch die Walter-Kersten-Straße, im Nordwesten durch den Majoranweg und im Süden durch die Anlagen der Deutschen Bahn AG begrenzt. Die Fläche beträgt ca. 7,18 ha (71.779 m²).

Bauleitplanung

Stadt Aschersleben, Stadtplanungsamt
Markt 1, 06449 Aschersleben
- Tel. 03473 / 958 610
- Fax 03473 / 958 920
- Mail: p_finke@aschersleben.de

Ziel der Planung

Umwidmung des Teilgebietes GIe 1 in ein Gewerbegebiet
Schaffung planerischer Voraussetzungen für die ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Vergnügungsstätte“ nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
Ansiedlung einer Großraumdiskothek an einem konfliktfreien Standort
Mit diesem Freizeitangebot an Jugendliche soll der Abwanderung der Altersgruppe 18 – 25 Jahre entgegen gewirkt werden
Revitalisierung einer Industriebrache (227 m x 73 m, teilweise 2-geschossig)
Konstruktion aus Stahlbeton Stütze-Riegel-Bauweise
Sicherung vorhandener und Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze am Standort
Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für die nähere Umgebung

Nutzung

Ziel des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 14 ist die Umwidmung des Teilgebietes GI$_e$ 1 in ein Gewerbegebiet und die ausnahmsweise zulässige Nut-

zungsart „Vergnügungsstätte“ nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zuzulassen.
Ein privater Investor plant in einer Industriebrache in Aschersleben, die seit über 20 Jahren ungenutzt ist und leer steht, im Industrie- und Gewerbegebiet „Junkersfeld“ eine Großraumdiskothek.
Das betreffende Grundstück erstreckt sich über die beiden bisherigen Teilgebiete GE 1 und GIe 1. Nach § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in einem Industriegebiet derartige Vergnügungsstätten generell unzulässig, in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO können sie ausnahmsweise zugelassen werden.
Der seit 2004 rechtskräftige B-Plan Nr. 14 „Industrie- und Gewerbegebiet - Nord/West, Junkersfeld“ lässt diese Ausnahme bisher nicht zu.

Erschließung

Die Erschließung ist über die anliegende Walter-Kersten-Straße und den Majoranweg gesichert. Die Hauptzufahrt erfolgt über die Ernst-Schiess-Straße von der Wilslebener Straße aus.

Das Betriebsgelände verfügt über einen eigene Trafostation am Majoranweg.

Freiflächen

Das Gelände ist weitgehend unbefestigt. Im südöstlichen Bereich wird eine Grünfläche als Ausgleichspflanzung angelegt.

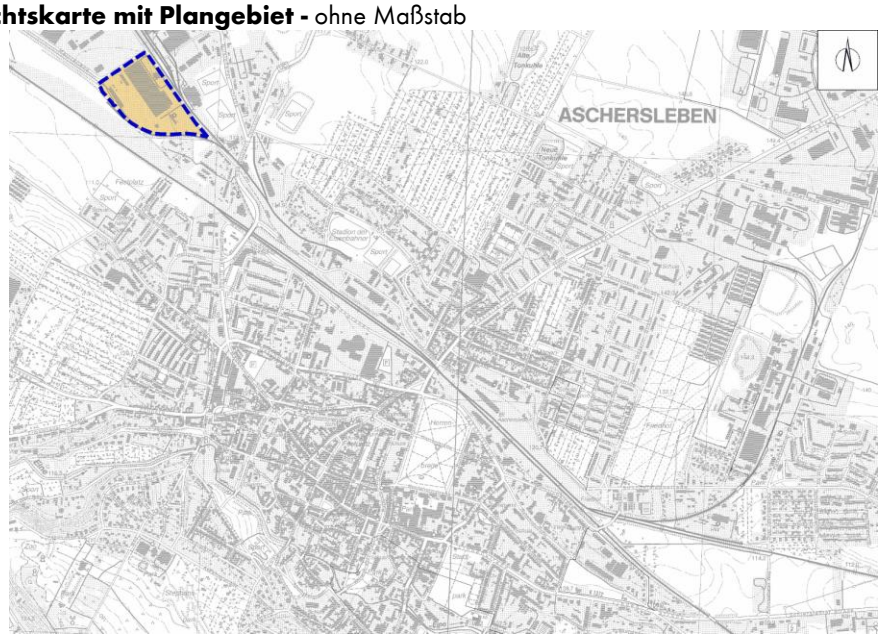
1.2. Verfahren

Aufstellungsbeschluss der Stadt Aschersleben	26.02.2014
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	27.03.2014
Beteiligung d. Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB),	25.03. bis 06.05.2014
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Stadt Aschersleben	28.05.2014
Öffentliche Auslegung	23.06.2014 - 25.07.2014
Abwägungsbeschluss der Stadt Aschersleben	15.10.2014
Satzungsbeschluss der Stadt Aschersleben	15.10.2014

1.3. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord/West - Junkersfeld“ Änderung der Teilgebiete GE 1 und GI$_e$ 1 befindet sich am nördlichen Ortsrand der Stadt Aschersleben, ca. 2,5 km vom Ortszentrum entfernt.

Anlage 1: Übersichtskarte mit Plangebiet - ohne Maßstab



Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karten 1:10.000, Blatt 4234 - NO, Aschersleben, Ausgabejahr 2010 Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Erlaubnis zur Vervielfältigung u. Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
[Geobasisdaten/Stand] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18-30696-10-18

Plangebiet:	- Fläche: 7,18 ha (71.779 m²).
Ausdehnung:	- in Nord-Süd-Richtung: ca. 225 m - in Ost-West-Richtung: ca. 500 m
Bestehende Nutzung:	- Gewerbegebiet GE 1 und eingeschränktes Industriegebiet GI$_e$ 1, Beschränkung der Schallemissionen je m² Grundstücksfläche GE 1-Gebiet 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts GIe 1-Gebiet 70 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts Betriebsgelände der ehemaligen Optima GmbH

Nahe Umgebung

Nordöstlich angrenzend – Walter-Kersten-Straße als Erschließungsstraße 2007 neu ausgebaut

Nordwestlich verlaufend der Majoranweg, ebenfalls als Erschließungsstraße neu ausgebaut.

Südlich angrenzend das Gelände ehemaligen Güterbahnhofs.

Geländeoberfläche leicht fallend von Südost 111,7 m üNN nach Nordwest 109,3 m üNN

Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord/West – Junkersfeld“, der seit dem 05.10.2004 rechtskräftig ist. (§ 30 BauGB)

Kartengrundlage Für die zeichnerische Darstellung wurde der Auszug aus der Stadtkarte der Stadt Aschersleben, nördliches Stadtgebiet, Stand 03/2014 verwendet.

1.4 UVP-Pflicht des Vorhabens

Zweck der Prüfung der UVP-Pflicht ist es sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen

1. die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden,
2. das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit berücksichtigt wird.

Die zuständige Behörde stellt nach Beginn des Verfahrens, das der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens dient, auf der Grundlage geeigneter Angaben zum Vorhaben sowie eigener Informationen unverzüglich fest, ob nach den §§ 3b bis 3f (UVPG) für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Mit dem Bebauungsplan wird im gesamten Geltungsbereich mit den betreffenden Teilgebieten GE 1.1 und 1.2 eine Gewerbegebietsfläche von ca. 6,47 ha ausgewiesen. Durch das Vorhaben wird ausschließlich vorhandener Bestand überplant. Hauptgrund der Planung ist die Notwendigkeit, den Nutzungsrahmen zu erweitern.

Nach Maßgabe der Anlage 1 zum UVP-Gesetz Nr. 18.5 besteht die UVP-Pflicht für die Planung von Industriezonen im bisherigen Außenbereich. Da aber mit dem Bebauungsplan nur der Bestand überplant wird und Gewerbeflächen geplant sind, kommt das UVP-Gesetz nicht zur Anwendung.

1.5 Planungsvorgaben

1.5.1 Raumordnung und Landesplanung, Raumordnungskataster

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen und diese sind nach § 4 Abs. 1 ROG /20/ 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 u. Sicherung des Raums als Vorgaben für Ermessens- u. 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.
Beachtliche Vorgaben des Landes Sachsen-Anhalt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind:
Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010-LSA) /16/
Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, in GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160). Darin beinhalten (G) die Grundsätze, und (Z) die Ziele der Raumordnung.

1.2 Planungsregion Magdeburg - Lage im Salzlandkreis.
1.4 Ländlicher Raum - Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben - Teile des Salzlandkreis
1.5 Entwicklungsachsen - Lage Aschersleben an einer überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- u. Landesbedeutung;
Z 18 - Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten

2. Ziele u. Grundsätze der Siedlungsstruktur

G 12 - Erhaltung gewachsener Strukturen, bei Berücksichtigung städtebaulicher Erfordernisse .....
G 13 - Nutzung von ...Baulandreserven u. flächensparender Siedlungs- u. Erschließungsformen...
Z 23 - Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit einer günstigen Verkehrserschließung ...

2.1 Zentrale Orte

Z 25 - Zentrale Orte entwickeln nach ihren überörtlichen Versorgungsaufgaben u. ihrem Verflechtungsbereich
Z 28 - ...sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- u. Arbeitsplatzzentren ... zu entwickeln
Z 37 - Mittelzentrum - Aschersleben; ... ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil ... einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

3.1 Wirtschaft

Z 54 - Ziele der wirtschaftl. Entwicklung ... die nachhaltige Sicherung des Angebotes an Arbeitsplätzen,.. angemessene u. bedarfsgerechte...Voraussetzungen in allen Teilregionen zu schaffen u. vorzuhalten.
- In allen Teilräumen des Landes ist die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu stärken u. zu entwickeln.
Z 55 - ...Industrie- u. Gewerbestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln.
Z 56 - Neuerschließung u. Erweiterung von Industrie- u. Gewerbeflächen besonders an zentralen Orten, Vorrangstandorten, ...
Z 58 - Aschersleben - bedarfsgerechte Weiterentwicklung als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- u. Gewerbeflächen
Z 59 - Bestehende Industrie- u. Gewerbeflächen haben besondere Bedeutung für .... die Unternehmensentwicklung, besonders in zentralen Orten...
G 45 - ... gezielte Förderung von industriellen Ansiedlungen,... zielgerichtete Entwicklung der Innovationspotenziale, Entwicklung produktionsorientierter Dienstleistungen,...Stärkung ... mittlerer Betriebe, Betreuung und Sicherung bestehender Unternehmen/Wirtschaftsstandorte.
G 47 - Entwicklung attraktiver Standortbedingungen soll dazu führen, dass die ... Erweiterung bestehender Betriebe gesichert ...werden kann.

4.1 Schutz des Freiraumes,
4.1.1 Natur und Landschaft

G 86 - Schutz von Natur und Landschaft bei allen raumbedeutsamen Planungen u. Maßnahmen
G 87 - Beschränkung auf das notwendige Maß bei der Freiraumbeanspruchung durch Siedlungen

4.1.3 Gewässerschutz
Z127 - Grundwasser ist flächendeckend vor Belastungen zu schützen. Natürliche Bedingungen für die Grundwasserneubildung dürfen nicht verschlechtert werden.

4.1.4 Klimaschutz, Klimawandel

G100 - Hinwirken auf eine energiesparende, integrierte Siedlungs- u. Verkehrsentwicklung
G102 - Maßnahmen zur Hochwasservorsorge, Freihaltung gefährdeter Bereiche von Neubebauung ...
G103 - Verbesserung der Niederschlagswasser-Versickerung durch versiegelungsarmes Bauen...
G105 - Verstärkte Berücksichtigung bioklimatischer Veränderungen bei der Siedlungsentwicklung; Freihaltung von Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebieten sowie -abflussbahnen

4.1.5 Bodenschutz und Flächenmanagement

G109 - Erhalt der natürlichen Vielfalt, Aufbau u. Struktur, stofflichen Zusammensetzung u. Wasserhaushalt des Bodens
G110 - Flächenbeschränkung auf notwendiges Maß bei Neuinanspruchnahme für Siedlungszwecke

4.2 Freiraumnutzung,
4.2.1 Landwirtschaft

G115 - Für die Landwirtschaft geeignete u. von ihr genutzte Böden sind zu erhalten...
G116 - Keine Inanspruchnahme regional überdurchschnittlicher Bodenwertzahlen für Ausgleich u. Ersatzmaßnahmen.
G118 - Ländliche Bodenordnung soll neben agrar-, siedlungs- u. infrastrukturellen Erfordernissen auch Umwelt- u. Naturschutz, Landschaftspflege ... Rechnung tragen.
G122 - Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, 4. Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben

Z129 - Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sind ... ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor, - Landwirtschaftlicher Bodennutzung ist bei der Abwägung entgegenstehender Belange ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

4.2.5 Tourismus und Erholung

G142 - Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung - 5. "Seeland"-region Nachterstedt (Harzer Seeland), angrenzend

Z144 - ... wegen landschaftlicher u. naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung...an touristischen u. kulturellen Einrichtungen u. für Erholung besonders geeignet. - Gebiete zu tragfähigen Tourismus- u. Erholungsgebieten entwickeln.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz /21/

Der REP-Harz wurde am 21.04.2009 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt und ist durch öffentliche Bekanntmachung vom 23.05.2009 in Kraft getreten. 1. und 2. Änderungen wurden mit Veröffentlichung vom 29.05.2010 rechtswirksam.

Folgende Grundsätze und Ziele sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen:

3. 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 flächensparend 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, ...

4.1.3 Entwicklungsachsen

- Lage Aschersiebens an einer überregionalen Entwicklungsachse mit Landesbedeutung

4.2 Zentralörtliche Gliederung

Z 7 - Mittelzentrum - Aschersleben

G 12 - Schwerpunktmäßiger Einsatz öffentlicher Mittel in den zentralen Orten für die ... Schaffung eines vielfältigen Arbeitsplatz-, Aus- u. Fortbildungsangebotes durch Ausbau u. Sicherung entsprechender Standortvoraussetzungen

- ... für die Entwicklung von Industrie, Gewerbe .... durch Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur ... - zur umweltgerechten u. kostengünstigen Ver- und Entsorgung

4.3 Vorranggebiete
4.3.3 Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Z 2 - Nr. IX Wilslebener See (angrenzend)
- Schutz der reichen Ufervegetation und der charakteristischen Fauna, insbesondere der Libellen mit zahlreichen gefährdeten Arten

4.3.4 Vorranggebiet für Landwirtschaft, Z 1 - Nr. III Nördliches Harzvorland
- Wichtiger Wirtschaftszweig mit Prioritätsanspruch für die landwirtschaftliche Nutzung

4.4 Landes- u. regional bedeutsame Vorrangstandorte
4.4.1 Industrie und Gewerbe - Aschersleben
Z 1 - ... für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen, Nutzungen mit Prioritätsanspruch, ... städtebauliche Sicherung u. Entwicklung von Flächen für Industrie u. Gewerbe

4.8.3 Straßenverkehr
Z 2 - Aus- u. Neubau von Autobahnen und autobahnähnlichen Fernstraßen - B 6n überregionale Verkehrsachse nach Osteuropa .... (angrenzend)

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehene Ausweisung von Gewerbeflächen entspricht der Landes- u. Regionalplanung sowie den funktionellen Aufgaben des Mittelzentrums Aschersleben. (Zustimmung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 12.03.2013).

Auszug aus dem Raumordnungskataster des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt /12/

Aus dem Inhalt des Raumordnungskatasters (ROK), Stand. 15.01.2013, ergeben sich folgende Hinweise:

- Altlastenverdacht:	- Fläche:	- Betriebsbereich - Flächen unmittelbar westlich der Wilslebener Straße (K1371)
	- Standort:	- Militär/Rüstung, Bombenabwurfgebiet im II. Weltkrieg
- Naturschutz:	- verordnete Naturschutzgebiete, westlich der Wilslebener Chaussee (K1371) NSG Wilslebener See	
- Energie/Verkehr:	- Bundestrasse B 6n	- im Bestand

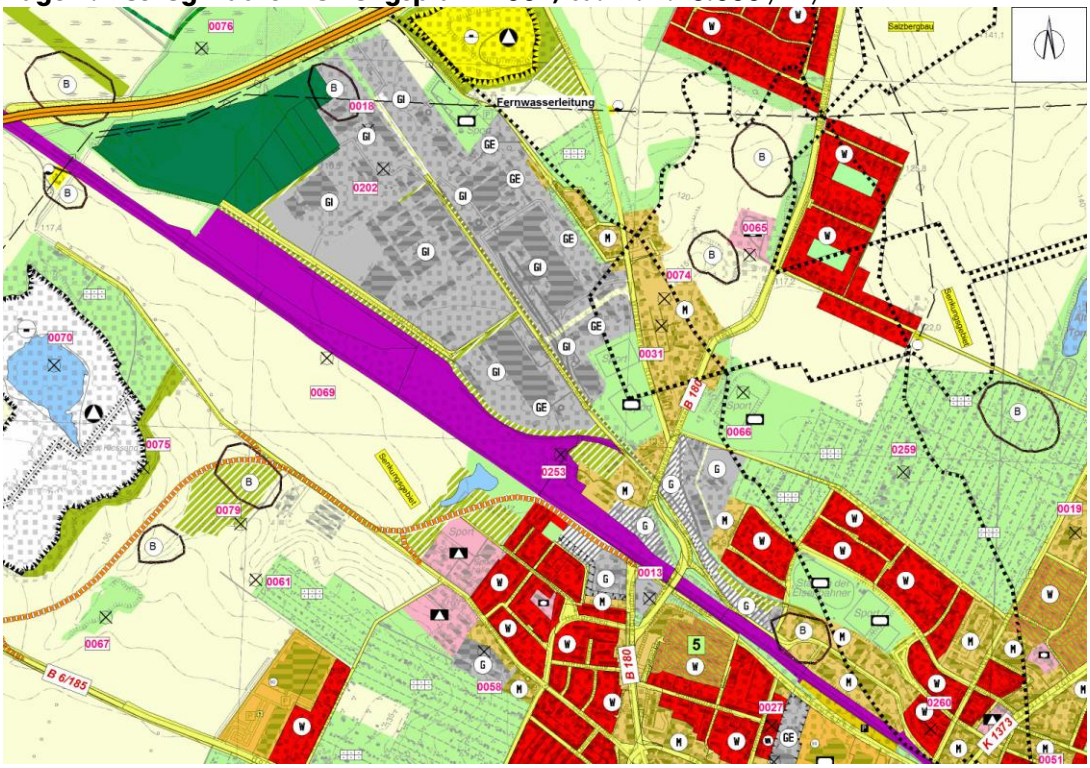
1.5.2 Flächennutzungsplan /22/

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im FNP Aschersleben (rechtswirksam seit 01.12.2007) ist für das Plangebiet dargestellt:

- Bestehende gewerbliche und industrieelle Baugebiete (GE und GI)
- örtliche Grünfläche (südöstlich angrenzend)
- nordöstlich des Plangebietes:
  - Verkehrsfläche – W.-Kersten-Straße, unmittelbar angrenzend
  - Grenze zum unterirdischen Altkalibergbau mit bisher bekannter Abbaufläche
  - benachbartes Industriegebiet
  - Sportfläche an der Wilslebener Straße
- südlich des Plangebietes:
  - Verkehrsfläche – Bahnanlagen des ehemaligen Güterbahnhofes
- nordwestlich des Plangebietes:

- Verkehrsfläche – Majoranweg, unmittelbar angrenzend
- benachbartes Industriegebiet

Anlage 2: Auszug Flächennutzungsplan - 2007, ca. M. 1:10.000 /22/



Quelle: Stadt Aschersleben, Stadtplanungsamt,

Die Hinweise aus der Darstellung im FNP Aschersleben sind im Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 14 zu prüfen und sollen berücksichtigt werden.

1.5.3 Landschaftsplan /4/

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders ... die Darstellungen von Landschaftsplänen ... zu berücksichtigen.
Der Landschaftsplan Aschersleben, 1994, beinhaltet in Text u. Plänen mehrere generelle Vorgaben für das Plangebiet. Nächstes Schutzgebiet ist das NSG "Wilslebener See" (Entfernung zum Standort – 1.050 m):

2.4.1 - Stadtentwicklung im Teilgebiet Seeländereien mit Wilslebener See erläutert. - Noch immer andauernde Senkungserscheinungen im Bereich Wilslebener See als Folge des Braunkohlenabbaus.
- Die weitere Ausdehnung des Sees erscheint durch weitere Senkungserscheinungen wahrscheinlich.

2.5 Die potentiell natürliche Vegetation der Seeländereien ist der Erlen-Eschen-Wald, - Abhängig von der Wassersituation ist eine deutliche Vermoorung mit baumfreien Grossseggenbeständen bis zu geschlossenen Erlen- bzw. Erlen-Eschen-Wäldern.

3.1.2.2 Stillgewässer
- Hinweis auf eine Hausmülldeponie südwestlich des Sees, bisher ohne messbare Verunreinigungen des Sees,
- größte Naturnähe aller Stillgewässer in Aschersleben, aber starke Vorbelastung durch Erholungsnutzung (Fischfang, Störung der Ufervegetation u.a.)
3.1.4.1 Biotopausstattung - Pappelforste und Feldgehölze
- Hinweis auf wertvolles Gehölz (besonders unter ornithofaunistischen Gesichtspunkten) wesentlich aus Pappeln u. Eschen aufgebaute Gehölz am Wilslebener See.

- schwacher Salzgehalt im See

3.1.4.2 Biotopbewertung, Tab. 16

- Vorbelastung	- Belastung durch Hypertrophie
	- Fortgesetzter Nähr- u. Schadstoffeintrag aus landwirtschaftlichen Flächen
	- Fortgesetzte Verlandung flacher Staugewässer
	- Potentielle Erholungsnutzung (Badebetrieb) ??
- Naturschutz:	- Wichtige Brut- u. Nahrungsbiotope seltener Wasservögel
	- Amphibien- u. Libellenfauna
	- Seltene Arten der Verlandungs- u. Ufervegetation
- Entwicklungsfähigkeit	- Einschränkung der Nährstoffzufuhr aus Landwirtschaftsflächen (Gülle, Nährstoffeintrag)
	- Garantie für störungsfreie Biotope (Brutvögel): keine Zersiedlung, kein Badebetrieb
	- Renaturierung
	- Vermeidung von Kontaminationen aus Großdeponien, Abschätzung bestehender Kontamination
- Natürlichkeit:	- naturnah, naturbetont
- Biotoppotential	- noch relativ hohe Artenzahlen, gute Strukturvielfalt
- Schutzwürdigkeit	- sehr hohe Anzahl, sehr große Fläche an seltenen Arten (Rote Liste) und oder Tier- u. Pflanzengesellschaften (Rote Liste, geschützte Biotope nach 20c BNatSchG)
- Empfindlichkeit	- Biotop reagiert sehr schnell auf veränderte natürliche u. anthropogene Umweltfaktoren
- Wiederherstellbarkeit	- 5 bis 20 Jahre erforderlich
- Erholungspotential	- mittlerer Erholungswert.

Anhang 1 - Arten und Lebensgemeinschaften, Bewertung der Landschaftseinheiten

- 1.) Wilslebener See/Seeländereien - Faunistische Bedeutung
  - etwa 210 Vogelarten für das Gebiet belegt, davon über 70 Brutvogelarten, Mauser- u. Rastplatz für über 1.000 Enten, Laichgewässer für Amphibien, artenreiche Odonatenfauna (Libellen), Vorkommen der Zwergmaus
  - Hinweis auf Wiesenbrüterprojekt auf den Seeländereien
- Vorbelastung, Beeinträchtigung, Gefährdung
  - Fischbestände durch Bewirtschaftung bestimmt, daher kaum Bedeutung für den Naturschutz
  - Belastungen durch umliegende Industriebetriebe werden noch untersucht
  - Hygienische Anforderungen für Badegewässer nicht erfüllt
  - Auswirkungen durch die unmittelbar benachbarte Deponie konnten bisher nicht festgestellt werden.
  - Winderosion durch Umwandlung von Grünland (Moor)-standorten in Acker
- Artenliste
  - Botaurus stellaris (Große Rohrdommel)
  - Remiz pendulinus (Beutelmeise)
  - Acrocephalus arundinaceus, A. scipaceus, A. palustris, A. schoenobaenus (4 Rohrsängerarten)
  - Podiceps ruficollis (Zwergtaucher)
  - Podiceps cristatus (Haubentaucher)
  - Circus aeruginosus (Rohrweihe)
  - Milvus milvus (Roter Milan)
  - Milvus Migrans (Schwarzer Milan)
  - Rallus aquaticus (Wasserralle)
  - Rana arvalis (Moorfrosch)
  - Bufo bufo (Erdkröte)
  - Rana kl. esculenta (Teichfrosch)
  - Triturus vulgaris (Teichmolch)
  - Micromys (Zwergmaus)

9.) Strukturarme, intensiv landwirtschaftlich genutzte Löß-Schwarzerdegebiete, vor allem im Norden u. Westen von Aschersleben - Faunistische Bedeutung

- Reliktvorkommen typischer Feldbewohner (Feldhase, Rebhuhn)

- Verbesserung der Lebensbedingungen durch Schlagverkleinerung im Rahmen der Flurneuordnung
Vorbelastung, Beeinträchtigung, Gefährdung
- Durch intensive landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Einsatz von Agrochemikalien) Ausrottung typischer Steppenfaunaelemente (Feldhamster, Großtrappe)

- Artenliste Otis tarda (Großtrappe) Alauda arvensis (Feldlerche)
Coturnix coturnix (Wachtel) Microtus arvalis (Feldmaus)
Apodemus sylvaticus (Waldmaus) Mustela nivalis (Mauswiesel)
Mustela erminea (Hermelin) Mustela putorius (Iltis)

3.2 Geschützte u. schutzwürdige Landschaftsbestandteile
- Naturschutzgebiete NSG Wilslebener See
- § 30-Biotope ...7. Hecken und Feldgehölze außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen

Die Berücksichtigung der Orientierungen im Landschaftsplan Aschersleben wird angestrebt. Bewertungsergebnisse sind mit der Entwicklungserfordernis des Gewerbegebietes vereinbar.

1.5.4 Nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnung

In die Planung werden nachrichtlich übernommen sowie im Plangebiet gekennzeichnet:

Altbergbau:

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt gibt lt. Schr. Vom 12.05.2014 an, dass das Gewerbegebiet außerhalb des potentiellen Einwirkungsbereiches der Braunkohlentiefbaugrube „Friedrich Christian“ liegt. Der FNP /22/ weist nordöstlich im Stadtgebiet auf einen großflächigen, ehemaligen Kalibergbau – Kaliwerk Schacht VI und VII zwischen 1912 und 1925 - hin. (Entfernung 200 m)

Altlastenverdacht:

Im FNP sind für das Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.
Der Salzlandkreis hat informiert, dass das gesamte Industrie- und Gewerbegebiet, also auch das Plangebiet durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst anhand vorliegender Unterlagen geprüft wurde.
- Der Bereich ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft.

1.5.5 Sonstige Vorgaben

Leitlinien für die Entwicklung des ländlichen Raumes in Sachsen-Anhalt /14/

In Federführung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt wurde am 21.12.2005 i.d.F. 21.03.2006 ein Positionspapier der "Allianz Ländlicher Raum" mit generellen Leitlinien geschaffen.

Zielstellung:
- Sicherung nachhaltiger Entwicklung auch im ländlichen Raum, gleichwertige Lebensverhältnisse.
- Wachstum und Beschäftigung sichern, ohne Vernachlässigung von Natur- u. Umweltschutz

Schwerpunkte:
- Verbesserung der Wirtschaftskraft im ländlichen Raum
1. durch Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen
2. durch gezielte Unterstützung von Handwerk, Gewerbe u. Dienstleistung
3. direkte und gezielte Förderung von Unternehmensgründungen und -erhaltungen
- Umkehr der Abwanderung vornehmlich junger Leute aus den Dörfern.
- Stärkung der kommunalen Daseinsvorsorge im ländlichen Raum.
- Zukunftsweisender Natur- und Umweltschutz.

Integriertes ländliches Entwicklungskonzept für die Region Harz (ILEK - Harz) /1/

Die Landkreise Aschersleben/Staßfurt, Halberstadt, Quedlinburg, Wernigerode ließen 2006 zur Ingangsetzung selbsttragender regionaler Prozesse allgemeine Grundsätze und Leitbilder der weiteren Entwicklung für die Region Harz erarbeiten. Als orientierende Vorgaben seien hier genannt:
Charakteristik der gewerblichen Wirtschaft:
Stärken, z.B.: - ausgewogenen Branchenmix entwickeln

- Anwerbung mittelständischer Unternehmen (50-500 Mitarbeiter, verarbeitendes Gewerbe)
- Vielzahl von Produkten mit überregionalem Bekanntheitsgrad

Schwächen/Probleme, z.B.: - sehr wenige Großunternehmen
- teilweise fehlende Umgehungsstraßen

Entwicklungspotenziale, z.B.: - Entwicklung der Zulieferindustrie
- Innovative Unternehmen im ländlichen Raum als Anker zur Stabilisierung der Entwicklung
- Entwicklung des F/E-Potenzials in Kooperation von Wirtschaft und Wissenschaft

Leitbild der Region Harz, u.a.:
- zukunftsorientierter Wirtschafts- Wissenschafts- und Innovationsstandort
- Touristenregion mit hoher Lebensqualität, dem Nachhaltigkeitsgebot verpflichtet
- Zukunfts- u. Innovationsanspruch bei technologischen Dienstleistungen u. Zulieferungen. auch auf industrielle Sektoren, wie Chemie

Umsetzungskriterien für das Leitbild mit Priorität:
- Arbeitsplatzschaffende und -erhaltende Maßnahmen
- öffentliche Infrastrukturmaßnahmen mit Arbeitsplatzrelevanz

Die Leitziele und Hinweise der sonstigen Vorgaben finden Berücksichtigung im vorliegenden B-Plan.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept - Aschersleben, 2012 /22/

In der Stadt Aschersleben wurde entsprechend der demografischen Prognosen in den vergangenen Jahren unter Federführung des Oberbürgermeisters intensiv an Konzepten zur Stadtentwicklung bei Berücksichtigung verschiedener Fachdisziplinen gearbeitet.

Ziele:
- Erhöhung der Lebensqualität der Bürger und Attraktivitätsgewinn städtischer Teilgebiete, Zuzug neuer Familien
- Stärkung der Innenstadt durch qualitativen Wohnraum, begleitender Infrastruktur, öffentliche Einrichtungen
- Stabilisierung der Arbeitsplatzsituation durch gezielte gewerblich-industrielle Ansiedlung
- Umgestaltung der Ortsdurchfahrten mit Funktionswechsel und Alternativen zum Wohnen

Strategie/Maßnahmen:
- Stadtumbau mit verschiedenen Handlungsfeldern
- Stadträumliche Verteilung von Rückbaupotenzialen und verschiedener Zeithorizonten
- Einbeziehung vieler Fachämter, Behörden, Versorgungsträger, Interessengruppen, Eigentümer, Bürger
- Berücksichtigung der demografischen Entwicklung, Stadtteiloptimierung, Verbesserung der städtischen Lebensqualität
- Einbeziehung der Ergebnisse der IBA 2010, Durchführung der Landesgartenschau 2010
- Flächenmanagement an der Ortsdurchfahrt, Aufbau der DRIVE THRU Gallery
- Revitalisierung von Uferregionen am Flusslauf Eine
- Revitalisierung der Industriebrache OPTIMA zum Bildungscampus Bestehornpark

Schalltechnisches Gutachten zur Festlegung immisionswirksamer Flächen bezogener Schallleistungspegel (IFSP) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industrie- und Gewerbegebietes – Nord/West - Junkersfeld“ der Stadt Aschersleben

Um Bedenken hinsichtlich der Beeinträchtigung vorhandener Wohnnutzungen im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industrie- und Gewerbegebietes – Nord/West - Junkersfeld“ zu entkräften, beauftragte die Stadt Aschersleben am 25.02.03 das ECO AKUSTIK Ingenieurbüro für Schallschutz, eine entsprechende schalltechnische Untersuchung vorzunehmen.

Im Gutachten, das seit dem 03. April 2003 vorliegt, erfolgte eine Überplanung des gesamten Industrie- und Gewerbegebietes unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes für bestehende Wohn- und Mischnutzung in der Nachbarschaft bei gleichzeitiger Sicherung des Bestandsschutzes der genehmigungsrechtlich zulässig Lärm emittierenden Betriebe bei optimaler Nutzung der Flächen.

Aus den somit gewonnenen Erkenntnissen wurden Vorschläge für die erforderliche Gebietsausweisung abgeleitet, die in den Bebauungsplan Nr. 14 eingearbeitet wurden. Mit der Umwidmung des GIe 1 in ein Gewerbegebiet wird der zulässige immisionswirksame Flächen bezogene Schallleistungspegel (IFSP) um weitere 5 dB(A) im westlichen Plangebiet gesenkt, sodass bei Nachweis der entsprechenden Werte im Bauantragsverfahren eine Beeinträchtigung der nächstgelegenen Immissionsorte nicht zu erwarten ist.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Laut Aufstellungsbeschluss werden im Änderungsverfahren zum Bebauungsplan folgende Ziele und Zwecke verfolgt:
- Sicherung vorhandener und Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze am Standort
- Umwidmung des Teilgebietes GIe 1 in ein Gewerbegebiet
- Schaffung planerischer Voraussetzungen für die ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Vergnügungsstätte“ nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für die nähere Umgebung
- verträgliche, städtebauliche Einordnung der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen

Dies erfolgt durch:
- Ausweitung der Ausweisung des Gewerbegebietes für den westlichen Teil des Plangebietes
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Festlegung von Baugrenzen für konkrete Hochbaumaßnahmen
- Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaftsteilen

Das Plangebiet dient der nachhaltigen Entwicklung der gewerblichen Nutzung im „Gewerbe- und Industriegebiet Nord/West – Junkersfeld“. Die bestehenden Industriehallen wurden Anfang der 1990-er Jahre durch die damalige Optima GmbH errichtet und sollten der Produktion von Folien dienen. Mit der Umstrukturierung der Wirtschaft der ostdeutschen Beitrittsländer in den Jahren 1990 bis 1994 wechselten bei der Optima GmbH die Eigentümer und die Investition am Standort wurde eingestellt. Seitdem steht der wesentliche Teil der Industriehallen leer. In den als Sozialbauten errichteten Gebäuden befinden sich die PNS-Büroservice e.K. und das Zollamt Aschersleben des Landes Sachsen-Anhalt.
Im westlichen Teil des Plangebietes am Majoranweg hat die Schrott und Metallhandelsgesellschaft Aschersleben mbH ihren Sitz.
In den Industriehallen sollen künftig ein Eventpark mit folgenden Nutzungen etabliert werden:

- Crossstrecke
- Eisbahn
- Parkhaus
- Veranstaltungsräume für Vereine, Privatpersonen etc.
- Fitnessstudio
- Sonnenstudio
- Tanzbar
- Diskothek
- Spielothek

3. Bestandsanalyse

3.1 Nutzung und bauliche Anlagen

Das Betriebsgelände der ehemaligen Optima GmbH hat im Laufe der letzten 20 Jahre mehrfach den Eigentümer gewechselt und wurde zuletzt über eine Versteigerung beim Amtsgericht veräußert. Der jetzige Eigentümer möchte das Objekt revitalisieren.
Auf dem früheren Territorium der Plangebietes befanden sich bis 1987 private Kleingärten
Im Plangebiet bestehen zwei große Produktions- bzw. Lagerhallen von 73 m x 105 m bzw. 55 m x 122 m sowie ein als Heizhaus gebautes Gebäude im östlichen Planbereich.
Auf dem Gelände befinden sich mit der PNS-Büroservice e.K. und dem Zollamt Aschersleben des Landes Sachsen-Anhalt zwei Fremdunternehmen. Betriebswohnungen für Bereitschaftspersonal sind nicht vorhanden. Mehrere Werkszufahrten entlang der Walter-Kersten-Straße und des Majoranweges sichern den Quell- und Zielverkehr.
An standorttypischen Baukörpern sind vorhanden:
- Produktionshallen, überwiegend 1-geschossig, Höhe ca. 12 m
- Verwaltung und Sozialeinrichtungen, teilw. 1- und 2-geschossig,
- Freilager sowie Nebengebäude mit technischen Funktionen
- Teilbefestigte innerbetriebliche Verkehrsflächen, Stellplätze für Lkw, Pkw
- umfangreiche technische Infrastruktur mit entsprechenden Leitungssystemen,

Alle Grundstücksteile sind eingezäunt. Die versiegelten Flächen betragen mit 37.837 m² ca. 52,7 % im Plangebiet.

3.2 Vorhandene Straßen und Wege

Das Plangebiet wird von der unmittelbar nordöstlich verlaufenden Walter-Kersten-Straße und dem Majoranweg im Nordwesten über mehrere, bestehende Werkstore erschlossen. Die Erschließungsstraßen wurden 2007 grundhaft ausgebaut.
Befestigte Transportwege im Betriebsgelände sind nach betrieblichem Erfordernis angelegt und stellen Verbindungen zwischen Produktionshallen und Materiallagern her.
An der Wilslebener Straße befindet sich an der Einmündung der Ernst-Schiess-Straße die Bushaltestelle „Wilslebener Straße“ der Kreisverkehrsgesellschaft Salzland mbH, Regionalbuslinie SLK-145 (Aschersleben-Wilsleben-Neu Königsaue-Schadeleben-Nachterstedt-Cochstedt-Schneidlingen).
(Fahrplan 2013/14: Montag - Freitag Richtung Wilsleben 19 Anfahrten; Richtung Aschersleben 16 Anfahrten)

3.3 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist mit dem grundhaften Ausbau der Erschließungsstraßen umfangreich mit technischen Medien versorgt.
- Im südlichen Bereich der Walter-Kersten-Straße Trinkwasserleitung DN 100 PE und DN 200 G (Grauguss)
- 2 Hydranten an der Walter-Kersten-Straße,
- H 401:
- H 402
- Im westlichen Bereich des Majoranweges Trinkwasserleitung DN 100 PE
- An der Einmündung des Majoranweges in die Walter-Kersten-Straße befindet sich ein unterirdischer Löschwasserspeicher mit Entnahmestelle und einem Fassungsvermögen von 280m³
- Schmutzwasserentsorgung über Abwasserleitung in der Walter-Kersten-Straße in Richtung Magdeburger Brücke
- die Schmutzwasserleitung kreuzt das Plangebiet im Süden über das Flurstück 21/2 der Flur 42 und führt zu einem Pumpbauwerk; zugunsten des Eigenbetriebes Abwasserentsorgung der Stadt Aschersleben ist hier das Leitungsrecht Lr 7.2 mit einer Fläche von 482 m² eingetragen
- Das Niederschlagswasser wird im nördlichen Bereich ab der Ernst-Schiess-Straße über den Majoranweg in den Hauptseegraben nach Nordwestn in die Seeländereien abgeleitet.

- Straßenbeleuchtung:

Die Straßenbeleuchtung wurde mit dem Ausbau der Erschließungsstraßen neu hergestellt.

- Stromversorgung

  Die Stromversorgung erfolgt über die Trafostation der ASCANETZ GmbH, die sich an der Einmündung des Majoranweges in die Walter-Kersten-Straße befindet - Gasversorgung:

- Gasversorgung

  Gasanschluss DN 100 PE aus dem städtischen Erdgasnetz in der Walter-Kersten-Straße und im Majoranweg, parallel zur Trinkwasserleitung.

In ausreichender Zeit vor Baubeginn sind Schachterlaubnisscheine bzw. Leitungseinweisungen der einzelnen Bereiche der Leitungsträger einzuholen.

3.4 Naturräumliche Bedingungen

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand einer größeren eiszeitlichen Senke, der ehem. Seeländereien, die durch Auslaugungsvorgänge und abfließende Gletscherwässer entstand.

- ab 1831 Braunkohleabbau (Grube „Georg“ 1831 – 1893; Grube „Friedrich Christian“ 1844 - 1920) an der Magdeburger Chaussee bzw. An der Wilslebener Straße mit großflächiger Beeinträchtigung des Grundwassersystems
- Nach Einstellung der Kohleförderung (1991) und Beendigung der Grundwasserabsenkung (1992) füllte sich das Tagebaurestloch bei Nachterstedt mit Wasser zum "Concordia See". /16, 51, 54/

Durch langjährige, anthropogene Einflüsse im näheren Umfeld (Produktionsstandort seit 1936) ist das Plangebiet großflächig beeinflusst und überformt. Seit 1988 wurde das Plangebiet komplett umgestaltet und um ca. 1,5 m angehoben. Die entstandenen Baukörper, Bahnanlagen der Anschlussbahn und Flächenversiegelungen lassen nur am südlichen Rand Raum für naturnahe Entwicklungen.

- Im südlichen Plangebiet ist eine ausgedehnte Brachfläche (geplante Lagerfläche für Rohbraunkohle des Heizwerkes; Kranbahnanlage inzwischen demontiert)
- Im südlichen Plangebiet, befindet sich im Verlauf des ehemaligen inzwischen verfüllten Hauptseegrabens eine lockere Heckenstruktur

Das Plangebiet hat eine mittlere Höhe von ca. 109,5 m ü. NN. Der Wasserspiegel im Hauptseegraben wird durch Rückstaubauwerk in Höhe des Bahndurchlasses (ca. 1.100 m nordwestlich) auf 107,7 m NN konstant gehalten. /23/

3.5 Wasserhaushalt

Zurzeit befindet sich mit dem Hauptseegraben an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes ein Dauergewässer II. Ordnung. Bis 2001 war der natürliche Abfluss dieses Grabens versperrt, und das teilweise eingeleitete Oberflächenwasser verdunstete. Mit dem Ausbau des Hauptseegrabens 2002 im Auftrag der LMBV durch die Seeländereien in Richtung Tagebaurestloch Königsaue wurde die Vorflut wieder hergestellt.

Durch die Einstellung der Zwangswasserhaltung in den Tagebauen Königsaue und Nachterstedt steigt das Grundwasser stetig an. Die Stadt Aschersleben hat eigenständig Grundwassermessstellen eingerichtet, die regelmäßig gemessen und die Ergebnisse in einem Jahresbericht dokumentiert werden. Mit Inbetriebnahme des sanierten Hauptseegrabens wird eine weitere Stabilisierung des Grundwasserspiegels erwartet.

Der Bereich des Plangebietes, der für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist, wird gegenwärtig durch Grundwasserflurabstände von 0,6 – 1,5 m bei Mittelwasserverhältnissen charakterisiert; bei Hochwasserbedingungen können Flurabstände <1 m nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet ist überwiegend gewerblich bebaut. Das bedeutet einerseits eine sehr geringe Grundwasserneubildungsrate, andererseits einen hohen Anteil von Oberflächenwasser. Durch die bereits vorhandene Flächennutzung ist eine Versickerung von Regenwasser nur sehr eingeschränkt möglich und auf Grund der sich in Richtung Nordwesten (Abstrom) deutlich verringernden Grundwasserflurabstände nicht vorgesehen. Für eine schadlose und ökologisch verträgliche Beseitigung des Regenwassers (Einhaltung der Qualitätskriterien) ist die Einleitung in

den Hauptseegraben durch den Bau von zwei Abwasserkanälen im Majoranweg und in Höhe des Majoranwerkes gegeben.

3.6 Klima

Die Stadt Aschersleben liegt im Regenschatten des Harzes. In diesem Gebiet fallen im Jahr im langjährigen Mittel nur 492 mm, von April bis Oktober, in der Hauptvegetationszeit nur 350 mm Niederschlag. Der Oberharz erhält dagegen die zwei- bis dreifache Menge. Die mittlere Juli-Temperatur liegt um 18° C, das Januar-Mittel um 0° C. Die relativ hohen Sommer-Temperaturen haben eine hohe Verdunstung und damit eine verstärkte Austrocknung zur Folge. Man spricht vom Mitteldeutschen oder Herzynischen Trockengebiet. Erwähnenswert ist auch noch eine relativ lange Vegetationszeit von 230 Tagen mit einer durchschnittlichen Temperatur über 5° C. Die Jahressumme der Nebeltage beträgt ca. 52 mit jährlichen Schwankungen zwischen 20 und 80 Tagen. Die Sonnenscheindauer ist im Mittel etwa 1.535 Sonnenstunden pro Jahr. Die relative Luftfeuchte beträgt im Jahresmittel etwa 79%, Monatsmittel schwanken zwischen 72 und 84%.

3.7 Altlasten

Das Plangebiet wurde bis in die 1980-er Jahre als Kleingartenfläche genutzt und gewerbliche Altlasten sind nicht zu vermuten.

Wesentliche Teile nördlich des Plangebietes (zwischen Majoranweg und W.-Kersten-Straße) wurden von 1935 bis 1945 durch die Zweigstelle Aschersleben der Junkers Flugzeug- und Motorenwerke AG (Stammsitz Dessau) genutzt. Diese Produktionsstätten waren in den Jahren 1944/45 mehrfach Ziele von Bombenangriffen. 1945/46 wurden die Industrieanlagen durch die sowjetische Besatzungsmacht demontiert und in die Sowjetunion verbracht. Die Reste der Anlagen wurden gesprengt.

Deshalb ist das Plangebiet vorrangig als **Kampfmittelverdachtsflächen** eingestuft.

Bei Tiefbauarbeiten ist deshalb mit Resten von Munition und Sprengstoff zu rechnen, so dass Bau begleitend unbedingt das technische Polizeiamt in Magdeburg mit einzuschalten ist.

3.8 Grünflächen und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Da ein Großteil der Flächen bereits im Bestand bebaut und versiegelt ist, sind Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes weitestgehend möglich. In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgte zunächst eine entsprechende Bestandsaufnahme.

Um verbleibende erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (Konflikte) zu kompensieren, erfolgt eine Ausweisung von **privaten Grünflächen**.

a) Private Grünflächen

Das Plangebiet wird durch private Grünflächen gegliedert.
Folgende Flächen wurden als **private Grünflächen** (ges. 6.872 m²) ausgewiesen:

- südöstlich des Baugebietes GE 1.1(derzeit Brachfläche),
- Darstellung als Pflanzfläche mit Pflanzbindung für Ausgleichsmaßnahmen und als Abstandssicherung zur Wohnbebauung an der W.-Kersten-Straße
- entlang des südwestlichen Randes des Plangebietes (ehem. Hauptseegraben mit randlichen ruderalen Staudenfluren, z. T. verbuscht, als eine gedachte Fortführung des Hauptseegrabens westlich bzw. südlich des Baugebietes GE1.),

Die genaue Lage und Umgrenzung ist dem Planteil A zu entnehmen.

Diese geplante Maßnahme ist aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes als überaus positiv zu bewerten. Die Bedeutung des Hauptseegrabens für Landschaftsästhetik (Gliederung) sowie Lebensraum von Kleinlebewesen, Biotopverbund- und Ausbreitungsstruktur würde ansteigen.

b) Ersatzpflanzungen für Flächenversiegelungen

Entsprechend Festsetzungen zum B-Plan sind je 100 m² überbauter oder versiegelter Fläche mindestens 1 Baum und 5 Sträucher der potenziell natürlichen Vegetation zu pflanzen.
Es kann davon ausgegangen werden, dass die zu pflanzenden Gehölze eine Fläche von ca. 100 m² beanspruchen. Aufgrund dessen steht einer Flächenversiegelung bzw. Überbauung von 100 m² eine Neuschaffung von Gehölzstrukturen von 100 m² gegenüber. Setzt man die maximal mögliche Neuversiegelung in den Baugebieten zugrunde, sind Gehölze auf einer Fläche von ungefähr 1,19 ha zu pflanzen.
An sich ist die Fläche neu zu schaffender Gehölzstrukturen größer, da bei der Errichtung von Stellplatzanlagen je 5 Stellplätze mindestens 1 Laubbaum und 3 Sträucher zusätzlich zu pflanzen sind. Da dieser Fakt derzeit nicht genau zu fassen ist, fließen diese Gehölzpflanzungen nicht mit in die Bilanzierung ein.

Beim Vergleich der aufgeführten Werte wird deutlich, dass der Verlust von Gehölzen durch die landschaftspflegerischen Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden kann.

Die Zunahme des Versiegelungsgrades kann zu einem großen Teil durch Rückbau entsprechender voll- und teilversiegelter Flächen ausgeglichen werden. Zur Kompensation des restlichen Teiles sind die Schaffung neuer Gehölzstrukturen (teilweise) bzw. die geplante Verlängerung des Hauptseegrabens als Ersatzmaßnahmen anzusetzen

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nach Realisierung aller dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen die von dem Vorhaben verursachten unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vollständig kompensiert sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

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), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548). /2/
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. 1.1 990 (BGBl. 1 S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) /3/
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) /19/

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Umsetzung der Konzeption erfolgt durch die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB im zeichnerischen Teil A und durch den textlichen Teil B.

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten (GE 1.1 und 1.2) sind alle allgemein zulässigen Nutzungen entsprechend § 8 BauNVO zulässig. Da sich Teile des Gewerbegebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung der Schmidtstraße und Otto Sander-Straße (südlich der Bahnanlagen) befinden, wurden hier entsprechende Beschränkungen in Form von festgesetzten Flächen bezogenen Schallleistungspegeln je m² vorgenommen, um hier die Belastungen für die Wohnnutzung so gering wie möglich zu halten.

Die Planungsziele der Stadt sehen vor, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Lärmkontingenten in Form von IFSP zu überplanen. Der Bestandsschutz der bestehenden Gewerbebetriebe wird dabei berücksichtigt. Für die zukünftige gewerbliche Entwicklung sind Begrenzungen der Schallemission ermittelt worden, die einem Gewerbegebiet entsprechen. Randbedingungen bei der Optimierung und Kontingentierung der IFSP waren die Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes an den empfindlichsten Wohnnutzungen.

Das vorliegende Gutachten liefert auf der Basis eines digitalisierten akustischen Modells des Gebietes und seiner Umgebung unter Zugrundelegung der gängigen Berechnungs- und Beurteilungsvorschriften für die Überplanung der B-Planflächen mit IFSP die Lärmpegelverteilungen in flächendeckender Darstellung.

Die im Gutachten von ECO Akustik – Ingenieurbüro für Schallschutz (Gutachten Nr.: ECO 0333011) vom 28.03.2003 berechneten immissionswirksamen Flächen bezogenen Schallleistungspegel (IFSP) führen zu den in Tabelle 8 auf Seite 22 des o.g. Gutachtens aufgeführten Immissionskontingenten an den repräsentativen Immissionsorten.

Folgende Ergebnisse wurden ermittelt:

1. Durch die im Gewerbegebiet „Industrie- und Gewerbegebiet Nord/West - Junkersfeld“ vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden die Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft entsprechend ihrem genehmigten Betriebszustand bisher eingehalten.
2. Die Überplanung des Gebietes mit immissionswirksamen Flächen bezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ist mit der vorhandenen Nutzung verträglich und schränkt diese nicht ein.
3. Zukünftige Gewerbeansiedlungen auf den noch freien Flächen müssen die in Tabelle 8 aufgeführten Lärmemissionskontingente einhalten.
4. Die immissionswirksamen Flächen bezogenen Schallleistungspegel (IFSP) im Planzustand liegen entsprechend der ausgewiesenen Gebietsnutzung in einem typischen Bereich.
5. Die um 15 dB(A) geringeren Kontingente nachts bedeuten eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen zur Nachtzeit.

Die Berechnungen der Immissionskontingente wurden nach DIN 18005 mit folgenden Parametern durchgeführt:

- Quellhöhe 16,8 m entsprechend 4/5-tel der geplanten maximalen Bebauungshöhe
- keine Abschirmung auf dem Ausbreitungsweg
- Höhe der Immissionsorte entsprechend oberstes Geschoss der betreffenden Bebauung (siehe Höhenangaben in Tabelle 8 auf Seite 22 des o.g. Gutachtens)

Vor Realisierung einer Neuansiedlung ist durch eine Geräuschimmissionsprognose der Nachweis zu erbringen, dass der für die zu belegende Teilfläche höchstzulässige IFSP eingehalten wird. Bei Einzelvorhaben, die nicht eine komplette Teilfläche nutzen oder für die zwei oder mehrere Teilflächen zusammengefasst werden, sind die IFSP sowie die Immissionskontingente entsprechend den jeweiligen Flächenanteilen zu berücksichtigen. Dazu muss im ersten Schritt das Immissionskontingent für die zu besiedelnde Teilfläche anhand des IFSP mit den zuvor angegebenen Parametern berechnet werden. Alternativ kann die Berechnung der notwendigen Korrektur des Immissionskontingentes aus Tabelle 8 auf Seite 22 des o.g. Gutachtens vereinfacht durch Differenzbildung des Flächenmaßes der kontingentierten Teilfläche mit dem der konkret zu belegenden Teilfläche (Flächengröße siehe Tabelle 8 auf Seite 22 des o.g. Gutachtens) erfolgen. Im zweiten Schritt ist durch eine Geräusch- Immissionsprognose nach TA Lärm die Einhaltung der ermittelten Immissionskontingente für die konkrete Schallquellen- und Hindernislage nachzuweisen. (§ 1 Ziffer 6 Textliche Festsetzungen)

GE –Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die Stadt Aschersleben verfolgt die wirtschafts- und finanzpolitische Absicht, in den Gewerbegebieten vorwiegend Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, Betriebe des Baugewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und vor allem Betriebe, die zur Vorbereitung der Produktion hochqualifizierte technische Planungsleistungen erbringen, anzusiedeln. Deshalb wird festgesetzt, dass der Verkauf an Endverbraucher nur einen untergeordneten Umfang an der erbrachten Leistung ausmachen darf und beschränkt ist auf die auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück hergestellten, ver- und bearbeiteten, gewarteten oder reparierten Erzeugnisse und die mit den dazu erforderlichen Leistungen in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Güter. Der Verkauf von Lebensmitteln ist deshalb in den Gewerbegebieten (GE 1.1 und 1.2) zwar grundsätzlich unzulässig, jedoch gilt dies nicht für Betriebe zur Herstellung, Abfüllung und den Verkauf von Getränken. Diese Betriebe haben ihren Standort wegen der von ihnen ausgehenden Beeinträchtigungen zweckmäßigerweise in Gewerbegebieten (GE). Getränkemärkte können an Standorten außerhalb von Gewerbegebieten zu Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen führen. Beeinträchtigungen auf die von der Stadt angestrebte ausgewogene Versorgungsstruktur sind kaum zu erwarten. (§ 1 Ziffer 1.1 und 1.2 Textliche Festsetzungen)

Anlagen für kirchliche Zwecke haben wegen der Randlage des Gebietes und anderer, besser geeigneter Standorte im Stadtgebiet keinen geeigneten Standort im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Sie sind deshalb weder allgemein, noch ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Ziffer 1.6 Textliche Festsetzungen)
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, ist nur mit der Einschränkung zulässig, dass je Betrieb höchstens zwei Wohnungen errichtet werden. Mit dieser Festsetzung beabsichtigt die Stadt Aschersleben dem Wunsch mehrerer Interessenten zu entsprechen, Wohn- und Betriebsgebäude auf demselben Grundstück zu errichten, jedoch zu verhindern, dass im Gewerbegebiet (GE) Wohnungen für bestimmte Personengruppen an nicht integrierten Standorten errichtet und vermietet werden können. Zulässig sind nur Wohnungen für Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und nur in begrenzter Anzahl, damit nur der Personenkreis unter den in Gewerbegebieten eingeschränkten Wohnumfeld lebt, der tatsächlich aus betrieblichen Gründen dort leben muss. Bei den Betrieben handelt es sich um Familienbetriebe, die dadurch die Betriebsführung erleichtern und die Überwachung verbessern möchten. (§ 1 Ziffer 1.3 Textliche Festsetzungen)

Im gegebenen Planverfahren wird das bisher als GIe 1 ausgewiesene Teilgebiet im nördlichen Teil als Gewerbegebiet GE 1.2 ausgewiesen. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart, Vergnügungsstätten wird als Ausnahme auf einer Gesamtfläche von 2.500 m² zugelassen. Durch die Beschränkung auf den nördlichen Bereich bleibt der Abstand zur Wohnnutzung in der W.-Kersten-Straße und W.-Dammköhler-Straße gewahrt. Der immissionswirksamen Flächen bezogenen Schallleistungspegel (IFSP) bleibt wie im bisher rechtskräftigen GIe 1 bestehen. Ein privater Investor plant in der Industriebrache der ehemaligen Optima GmbH, die seit über 20 Jahren ungenutzt ist und leer steht, im Gewerbegebiet GE 1.2 eine Großraumdiskothek. Nach der Schließung des Melle-Saales im Februar 2013, besteht in Aschersleben keine Möglichkeit mehr, für Jugendliche größere Tanzveranstaltungen und Diskotheken durchzuführen. In den Brach liegenden Hallen soll ein Eventpark entstehen. Die geplanten Nutzungen:

- Crossstrecke
- Parkhaus
- Eisbahn
- Fitnessstudio
- Sonnenstudio
- Veranstaltungsräume für Vereine, Privatpersonen etc.

sind schon heute auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord/West – Junkersfeld“ zulässig. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO können in einem Gewerbegebiet

Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werde. Die Stadt Aschersleben möchte hier seit 20 Jahren die ungenutzten Werkhallen wiederbeleben und deshalb die geplanten Nutzungen

- Diskothek
- Tanzbar und
- Spielothek

als Ausnahme zulassen. Das dafür zu Verfügung stehende Areal hat eine Flächengröße von 15.626 m². nach der Geschossflächenzahl von GFZ = 1,2 kann eine Nutzfläche von 18.751 m² entstehen. Die Stadt Aschersleben schätzt den Einzugsradius der geplanten Diskothek auf ca. 50 km und deckt das Gebiet von Wernigerode über Bernburg/Köthen bis Eisleben/Sangerhausen ab. Für eine Veranstaltung für ca. 1.000 Personen erachtet die Stadt einen Flächengröße von 2.500 m² in Anlehnung an die früher bestehende Einrichtung „Manege“ bzw. „N8werk“ als ausreichend.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Bauweise (a), die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) bestimmt.
Die festgelegten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich dabei aus den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes und der dabei zugrunde liegenden städtebaulichen Planung (s.a. § 1 Ziffer 2).

A Bauweise, abweichend (a)

Für die ausgewiesenen Gewerbegebiete (GE 1.1 und GE 1.2) ist eine Bebauung mit großen Werkhallen charakteristisch. Da in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäude mit seitlichen Grenzabständen nur eine Länge von höchstens 50,0 m haben dürfen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m errichtet werden dürfen. Diese Festsetzung entspricht der Absicht der Stadt, dass im Gewerbegebiet (GE) Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m errichtet bzw. genutzt werden dürfen, jedoch Abstand zu den Nachbargrenzen halten müssen.

B Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl berücksichtigt die

- teilweise extremen Unterschiede bezüglich der Grundstücksgrößen,
- die städtebaulichen Zielstellungen und
- die funktionellen Maßgaben zur Bebauung des Standortes.

C Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Geschossflächenzahl wird bestimmt, dass sie wie in § 20 BauNVO dargestellt, in allen Teilen der Baugebiete für alle Vollgeschosse zu ermitteln ist. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

D Stellung baulicher Anlagen

Für die im Plangebiet mit Satteldach ausgewiesenen Gebäude ist für die Stellung der baulichen Anlagen im Lageplan die „Hauptfirstrichtung“ dargestellt. Untergeordnete Bauteile und Nebengebäude dürfen jedoch auch andere Firstrichtungen haben.

4.1.3 Flächen für Nebenanlagen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzungen dienen der Sicherung und Erhaltung vorhandener Anlagen. (§ 1 Ziffer 5 Textliche Festsetzungen)

4.1.4 Versorgungsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung

Die Versorgung des Gebietes wird durch Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern gewährleistet. Die Versorgungsleitungen sollten hauptsächlich im öffentlichen Straßen- oder Fußwegraum oder unter anderen öffentlichen Flächen verlegt werden.

Die vorhandenen Trafostationen sollen erhalten bleiben.

Die Stellplätze für private Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder vor jeglicher Einsicht vom öffentlichen Raum aus durch Bepflanzung oder Mauern abzuschirmen. Die Beseitigung des Abfalls ist außerdem nur durch die dafür vorgesehenen Firmen zulässig. Auch diese Festsetzung soll einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung und Gestaltung eines lebenswerten Wohn- und Arbeitsumfeldes leisten.

4.1.5 Private Grünflächen

Das Plangebiet wird durch private Grünflächen gegliedert.

Die Grünflächen dienen der Entwicklung von flächenhaften Biotopen und der Verbesserung der landschaftsökologischen Struktur.

Die Erläuterung der wesentlichen Zielsetzungen zu diesen Bereichen und Belangen erfolgte bereits im Rahmen der unter Ziffer 3. dargestellten städtebaulichen Gesamtplanung. Der Bebauungsplan ist durch die Berücksichtigung der darin genannten Vorgaben geprägt. Dadurch sind wesentliche Strukturelemente und ökologische Belange verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans und somit rechtswirksam gesichert.

Dies sind insbesondere im privaten Bereich

- die Festsetzung, dass Flächen, die nicht überbaut werden dürfen und nicht der Erschließung des Grundstückes selbst dienen, als Vegetationsflächen anzulegen sind,
- die Erhaltung vorhandener Bäume,
- die Festsetzung zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Die Bepflanzung für alle Maßnahmen soll entsprechend der Auswahlliste des Planteils B erfolgen.

Der Verbesserung der ökologischen Gesamtstruktur des Plangebietes soll auch die angestrebte Fassadenbegrünung bei Gebäuden mit großen ungestalteten Fassaden dienen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes können durch ein Paket von Maßnahmen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden.

4.1.6 Leitungsrechte

Im Plangebiet ist eine Fläche festgesetzt, die für die jeweiligen Versorgungsträger die Leitungsrechte sichern:

Lr 7.1	Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Aschersleben GmbH für die Elt-Versorgung Dieses Leitungsrecht mit einer Flächengröße von 2.156 m² soll vorhandene 20-kV-Erdkabel sichern
Lr 7.2	Leitungsrecht zugunsten Abwasserentsorgers Dieses Leitungsrecht soll den Schmutzwasserkanal in Richtung W.-Dammköhler-Straße sichern und umfasst eine Fläche von 482 m²

Die Bezeichnung blieb wegen der Kongruenz zum B-Plan Nr. 14 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord/West – Junkersfeld“ erhalten.

4.2 Hinweise

Die Hinweise enthalten die Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung (Planteil B).

- Die Zufahrtswege sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß § 5 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO LSA) vom 01.09.2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441) auszuführen und zu kennzeichnen. Auf Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung (VVBauO) wird hingewiesen.
- Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den "Richtwerten für den Löschwasserbedarf": 96 m^3/h für eine Löschzeit von zwei Stunden zu sichern.
- Zur Sicherung einer schadlosen Wasserabführung und Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes vor Ort ist Niederschlagswasser nur in unbedingt erforderlichem Umfang zu fassen und abzuleiten, wobei die Errichtung von Regenwasserrückhaltung empfehlenswert ist.
- Gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind neu entdeckte archäologische Bodenfunde der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu lassen. Erdarbeiten, die eine Tiefe von 0,5 m unterschreiten, sind 14 Tage vor Beginn dem Landesamt für Archäologie in Halle sowie der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- In Anlehnung an § 12 Abs. 3 Nr. 2 LuftVG dürfen Bauwerke bis 200 m Höhe (Höhe bezogen auf den Flugplatzbezugspunkt) nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigt werden.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sind die Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Magdeburg, Postfach 2100, 39096 Magdeburg, BBN 23/2.2, Telefon 0391/585-2166, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.
- Vor Beginn von Schachtarbeiten im Bereich der Erschließungsstraßen sind Schachtscheine bei den Versorgungsträgern einzuholen.
- Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind die zur Bebauung vorgesehenen Flächen auf das Vorhandensein von Kampfmitteln zu überprüfen.

5. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 71,78 ha. Folgende Unterverteilung der einzelnen genutzten Flächenkategorien ist nach dem Stand der Planung zu verzeichnen:

Nr.	Position	einzeln	gesamt	in %
1	private Grünfläche		6.872	9,6
2	Versorgungsflächen		174	0,2
3	Baugebiete dav.		64.733	
	Gewerbegebiet GE 1.1	49.107		68,4
	Gewerbegebiet GE 1.2	15.626		21,8
Summe			**71.779**	100,0

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Damit die genannten Zielsetzungen schnell erreicht werden, soll der Bebauungsplan umgehend verwirklicht werden.

6.1 Bodenordnung

Die überbaubaren Flächen des in Ziffer 1.2 dieser Begründung genannten Geltungsbereiches befinden sich in Privatbesitz.

Die erforderlichen Flächen für neu zu errichtende Erschließungsanlagen und öffentliche Grünflächen müssen vom jeweiligen Träger aus Privatbesitz erworben werden.

6.2 Erschließung

Die Erschließung der ausgewiesenen Bauflächen ist mit dem grundhaften Ausbau der anliegenden Straße im Jahre 2007 gewährleistet.

Für den Betrieb der Diskothek wird in Absprache mit der Polizei und dem Ordnungsdienst des Veranstalters eine gesonderte Erschließung umgesetzt. Es ist geplant, die Ernst-Schiess-Straße als Hauptzu- und –abfahrt einzurichten, um die Beeinträchtigung der Wohnhäuser durch vorbeifahrende PKW an der Walter-Kersten-Straße zu minimieren. Die Walter-Kersten-Straße selbst soll nur als Zufahrt dienen und deshalb zeitweise in den Nachtstunden als Einbahnstraße in Richtung Nordwesten ausgewiesen werden.

7. Wesentliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der genannten Ziele.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im und in der Umgebung des Baugebietes wohnenden Menschen.

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

8. Umweltbericht

8.1. Einleitung

Gemäß § 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 und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Belange fest, die für die Abwägung erforderlich sind.
- Der Ermittlungsaufwand hat sich auf das zu beschränken, was nach dem bereits vorhandenen Wissensstand allgemein geleistet werden kann.

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

8.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Nach Nr. 1a der Anlage 1 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 7,18 ha (71.779 m²) Im überplanten Gewerbegebiet (GE 1) besteht z. Teil bereits gewerbliche Nutzung. Ein Großteil der Plangebietsfläche liegt brach.

Ausdehnung: - in Nord-Süd-Richtung: ca. 225 m
- in Ost-West-Richtung: ca. 500 m

Standort/Lage

- Standort am nordwestlichen Stadtrand von Aschersleben,
- Gemarkung Aschersleben, Fluren 25, 29, 30 und 42
- Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca.1,5 km. (Luftlinie)
- Der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens wird im Nordosten durch die Walter-Kersten-Straße, im Nordwesten durch den Majoranweg und im Süden durch die Anlagen der Deutschen Bahn AG begrenzt. Die Fläche beträgt ca. 7,18 ha (71.779 m²).

Ziele der Bauleitplanung

- Sicherung vorhandener und Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze am Standort.
- Schaffung planerischer Voraussetzungen für die Etablierung eines Eventparkes
- Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen bei der Näherung gewerblicher Nutzungen zu schützenswerten Nutzungen
- verträgliche, städtebauliche Einordnung der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen

Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Die künftige Nutzung im Geltungsbereich entspricht der langjährig bestehenden gewerblichen Nutzung. Durch die geplanten Investitionen ergeben sich hauptsächlich Änderungen in der Flächenbilanz zur Bodennutzung. Geplant sind:

	Nutzungsart, Festsetzungen	Fläche in m²	Bemerkung /Zweck
1.	Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO	64.733	im gesamten Geltungsbereich
2.	Festsetzung von Baugrenzen gem.	54.345	zur Beschränkung der Bauflächen
	§ 23 BauNVO		
3.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und	10.388	für produktionsbedingte Erfordernisse
	Lagerflächen gem. § 14 BauNVO		
4.	Grünflächen	6.872	zur Gestaltung, Abschirmung, Ausgleich
5.	Ver- und Entsorgungsanlagen,	174	zur Versorgung

Teile der geplanten befestigten Flächen werden wasserdurchlässig ausgebildet. Das sind besonders die Zufahrten, Lager- und Parkstellflächen für Besucher.

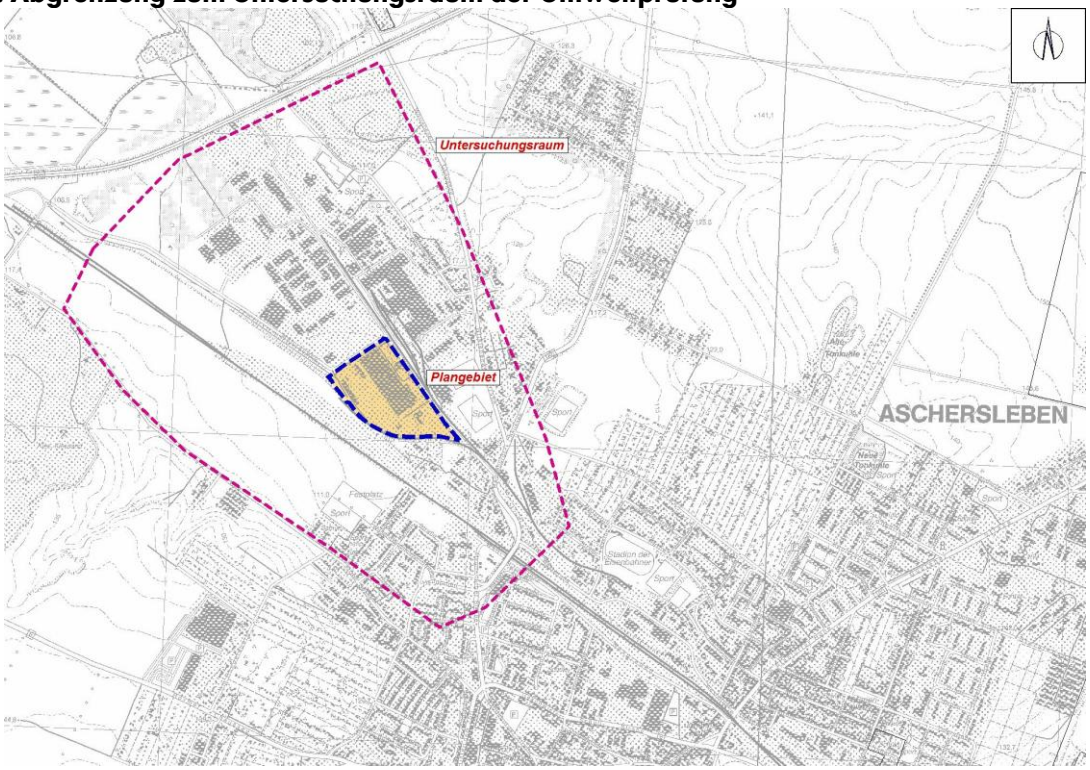
Der Zuwachs an befestigten Flächen betrifft insbesondere innerbetriebliche Verkehrs- und Stellflächen.
Im Südosten werden dafür Flächen umgenutzt, die ehemals als Heizhaus geplant waren oder für das Kohlelager schon versiegelt waren (z.B. Bodenplatte).
Im gesamten Plangebiet sind keine wesentlichen Änderungen zur derzeitigen gewerblichen Nutzung vorgesehen. Das Produktionsprofil des Stahlhandels und der PNS-Büroservice e.K. bleiben erhalten. Das Zollamt soll verlagert werden. Für den Eventpark (Crossstrecke, Eisbahn, Konzertbühne und Parkhaus) werden vornehmlich die Flächen in den brach liegenden Hallen genutzt (14.700 m²)
Die geplanten Baugrenzen beinhalten insgesamt ca. 75 % der Plangebietsfläche. Damit sind Bautätigkeiten für bestehende und geplante Betriebsabläufe auf einer ausreichend abgegrenzten Baufläche möglich.
Im südöstlichen Plangebiet soll ein Grünbestand auf 2.700 m² entwickelt werden, um eine Abschirmung der gewerblichen Nutzung zur Wohnbebauung in der vorderen Walter-Kersten–Straße zu erreichen.
Zur Steuerung der Bautätigkeit im Plangebiet sind Festsetzungen vorgesehen:
- Die Firsthöhen der Gebäude werden auf max. 21,0 m begrenzt.
- Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die Ausdehnung der baulichen Anlagen gesteuert.
- die vorhandene Bausubstanz der linearen Bebauung wird weitgehend beibehalten.
- Weitere Ausführungen sind aufgeführt: - Kapitel 1.3, Plangebiet; Kapitel 4, Planinhalt und Festsetzungen mit Begründung

8.1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Festsetzungen des B-Plans werden der Umweltprüfung unterzogen. Kennzeichnungen (§ 9 Abs.5 BauGB) und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 u. 6a BauGB) werden nicht nochmals geprüft, da sie in anderen Planwerken bereits der Prüfung unterzogen wurden.
Es werden 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 Landschafts-plan der Stadt.
Gem. Voruntersuchung (Stand: 03/2014) wurden nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB folgende Festlegungen zu den einzelnen Schutzgütern getroffen:

Schutzgut	Untersuchungsumfang	Detaillierungsgrad
Tiere	Geltungsbereich	gem. Landschaftsplan
Pflanzen	Geltungsbereich	gem. Landschaftsplan
Boden	Geltungsbereich	gem. Landschaftsplan
Wasser/Grundwasser	Geltungsbereich und näheres Umfeld	verbale Beschreibung der Regenwasserbeseitigung
Luft	Geltungsbereich	gem. Landschaftsplan
Klima	Geltungsbereich	gem. Landschaftsplan
Landschaft	Geltungsbereich und näheres Umfeld	gem. Landschaftsplan
Menschen	Geltungsbereich und näheres Umfeld	Aspekt "Wohnen" als Beschreibung u. Bewertung der Nutzungen
Kulturgüter u. sonst. Sachgüter	Geltungsbereich und näheres Umfeld	FNP, Kenntnisstand der Stadt Aschersleben

Anlage 3: Abgrenzung zum Untersuchungsraum der Umweltprüfung



Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karten 1:10.000, Blatt 4234 - NO, Aschersleben, Ausgabejahr 2010 Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Erlaubnis zur Vervielfältigung u. Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
[Geobasisdaten/Stand] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18-30696-10-18

Plangebiet: - Fläche: 7,18 ha (71.779 m²).
Untersuchungsraum - Fläche: 178,1 ha

8.1.3 Ziele des Umweltschutzes in Gesetzen und Fachplanungen

Der Gesetzgeber hat zusätzlich zu den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) u.a. folgende Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen den Schutzgütern zugeordnet. Die beigefügte Kurzbewertung zeigt

Ergebnisse der Vorprüfung zur Standortverträglichkeit u. voraussichtlichen Berücksichtigung der vorgenannten Ziele.

Schutzgut - Tiere und Pflanzen:

- BNatSchG	§ 30	- Gesetzlich geschützte Biotope
	§ 37	- Aufgaben des Artenschutzes - Schutz und Pflege wild lebender Tier- und Pflanzenarten - Schutz und Pflege bestimmter Tier- u. Pflanzenarten
	§ 39	- Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere u. Pflanzen
- NatSchG LSA	§ 7	- Kompensationsmaßnahmen
	§ 10	- Verfahren bei Eingriffen
	§ 22	- Gesetzlich geschützte Biotope
	§ 23	- Natura 2000- Besonderer Schutz bestimmter Biotope
- 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)

Umweltschadensgesetz i.V. m. BNatSchG §§ 19, 44, 45, hier Schutz von Arten u. Lebensräumen, natürlichen Ressourcen

Berücksichtigung:
In der Bauleitplanung wird auf die Bewahrung der Naturgüter, der Individuen, den Landschaftsschutz und auf Landschaftspflege geachtet. Durch verträgliche Festsetzungen wird auf eine nachhaltige Erfüllung der vorgenannten Ziele eingewirkt.
Grünbestände bleiben erhalten oder werden durch die Planung im südwestlichen Plangebiet modifiziert und im südöstlichen Teil neu geschaffen.

- Private Grünflächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erhalten.

Der Arten- und Biotopschutz wird berücksichtigt. Die landschaftlich prägenden Elemente, wie Grünzüge, Baumbestand, bleiben weitgehend erhalten. Der Kompensationsbedarf für die Festsetzungen im Bebauungsplan wird unter Anwendung o.a. Bewertungsmodells ermittelt, mit dem Ziel die Kompensation im Plangebiet zu erreichen.

Schutzgut - Boden:

- BNatSchG	§ 1 (3)	Böden so erhalten, dass ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllt wird - möglichst Renaturierung versiegelter Flächen - Überlassung der natürlichen Entwicklung,
- 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 f. Individuen, ,...) Bestandteil im Naturhaushalt für Wasser- u. Nährstoffkreislauf Funktion als Archiv der Natur- u. Kulturgeschichte Abbau-, Ausgleichs-, Aufbaumedium, Puffer- u. Filterfunktion (Grundwasserschutz) 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. Bei zunehmender Versiegelung durch Bautätigkeit und Nutzung wird auf offenporige Beläge, vor Ort-Versickerung und Wiederbegrünung nach der Bautätigkeit orientiert. Die Versiegelung durch Gebäude u. von Platzflächen wird auf das notwendige Maß begrenzt.
Im gesamten Plangebiet ist eine besondere Vorsorge zur Unfallverhütung auf z.T. gestörten Flächen (Altlasten) zu beachten. Vorkehrungen zum Schutz evtl. vorhandener Bodendenkmale sind zu beachten.

Schutzgut - Wasser:

- BNatSchG	§ 1 (3)	- ... Gewässer vor Beeinträchtigungen bewahren u. ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit u. Dynamik erhalten, besonders für natürliche u. naturnahe Gewässer, ... - Hochwasserschutz durch natürliche u. naturnahe Maßnahmen - vorsorgender Grundwasserschutz u. ausgeglichener Niederschlags- Abflusshaushalt durch Naturschutz u. Landschaftspflege
- WG LSA	§ 25 (4)	- Zulassung des Gemeingebrauchsrechtes, hier Einleitung von Niederschlagswasser in stehende Gewässer, wenn dies bereits am 08.09.1993 erfolgte.
	§ 50	- Gewässerschonstreifen für Gewässer 2. Ordnung = 5 m
	§ 79 (4)	- Niederschlagswasser soll in geeigneter Form ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden.
	§ 82	- Abwasserbeseitigungsanlagen sind vom Betreiber mit dazu erforderlichen Geräten u.a. auszustatten. Untersuchungen sind durchzuführen, Ergebnisse aufzuzeichnen.
	§ 86	- Anzeigepflicht von wassergefährdenden Vorfällen bei der Wasserbehörde, z.B. beim Austreten wassergefährdender Stoffe in nicht nur unbedeutender Menge. 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. Das Plangebiet ist an die örtliche Abfallentsorgung angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt durch den bestehenden Schmutzwasseranschluss in der Walter-Kersten-Straße.
Gesammeltes Niederschlagswasser wird ebenfalls in das Kanalsystem im Majoranweg abgegeben.

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 geplanten Nutzungen werden in geschlossenen Räumen stattfinden. Durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist mit vermehrten Abgasen, die aber für eine Industrie- und Gewerbegebiet üblich sind, zu rechnen.

Schutzgut - Klima:

- BNatSchG	§ 1 (3)	- Schutz von Luft u. Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes u. der Landschaftspflege, besonders für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung, wie Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen.
- Landschaftsplan		- Erhaltung, möglichst Ausbau potentieller Kaltluftleitbahnen, (Eine-Wipper-Aue) - Bei Neuplanungen möglichst großer Anteil nicht versiegelter Flächen

Berücksichtigung:
Das Plangebiet beinhaltet zum großen Teil das bisherige Betriebsgelände der ehemaligen Optima GmbH und damit den bereits kompakt bebauten Standort. Bauliche Ergänzungen erfolgen ohne zusätzliche Erschließung. Mit der Nutzung bereits befestigter Flächen bleiben die Hallen innerhalb der natürlich strukturierten Landschaft kompakt, ohne Schaffung neuer Solitäre, die klimatisch eine Riegelwirkung oder eine zusätzliche flächenwirksame Warmzone erzeugen.
Durch die Begrenzung der Bautätigkeit mittels Baugrenzen ist unter Berücksichtigung der relativ starken Begrünung am Standort keine nennenswerte regionale Klimabeeinflussung voraussehbar.

Schutzgut - Landschaft:

- BNatSchG	§ 1 (3)	- - Schutz räumlich abgegrenzter Teile des Wirkungsgefüges, hier die landschaftlichen Strukturen
	§ 1 (4)	- Bewahrung von Naturlandschaften u. historisch gewachsener Kulturlandschaften .. vor Verunstaltung, Zersiedlung u. sonstigen Beeinträchtigungen - Zur Erholung geeignete Flächen im besiedelten u. siedlungsnahen Bereich schützen und zugänglich machen.
- BauO LSA	§ 9	- Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- u. Landschaftsbild nicht verunstalten - Landschaftsplan - Erhaltung und Vernetzung wertvoller Landschaftseinheiten, - Abbau bestehender Belastungen und Beeinträchtigungen ... in das Landschaftsbild prägenden Siedlungs- und Gewerbestrukturen...

Berücksichtigung:
Die geplanten Firsthöhen (max. 21 m) und die festgesetzten Baugrenzen helfen, ein Ausufern der historisch gewachsenen Gewerbebauten im Landschaftsbild zu verkraften. Unterstützend sind dabei:

- Minderung der visuellen Außenwirkung (besonders nach Südwesten) durch die nachwachsende Gehölzstruktur entlang der Bahnanlagen.
- Abschirmung der gewerblichen Nutzung durch neue Grünstruktur im Südosten zur Wohnbebauung der Walter-Kersten-Straße.

Das ausgewiesene Baufeld stellt damit keine flächenwirksame Beeinträchtigung der Biotopsituation und der ortstypischen Elemente des Landschaftsbildes dar. Die wesentlichen Strukturelemente der Landschaft bleiben erhalten. Örtlichen Entwicklungsabsichten für gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse wird entsprochen. Die Ergänzung und Vernetzung benachbarter oder regionaltypischer Landschaftselemente sind möglich.

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 ... Mischgebieten 60 dB(A) 45 dB(A)
- 16. BImSchV	§ 2	- Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche sind folgende Immissionsgrenzwerte nicht zu überschreiten: Tag Nacht in ... Mischgebieten 64 dB(A) 54 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.
- BNatSchG	§ 1 (1)	- - Schutz von Natur u. Landschaft....als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen, auch in Verantwortung für die künftigen Generationen....
	§ 1 (4)	- Zur Erholung geeignete Flächen im besiedelten u. siedlungsnahen Bereichen schützen und zugänglich machen.
- KampfM-GAVO	§ 2	- Anzeige von Kampfmitteln nach Fund, Sichtung, Freilegung
	§ 3	- Verbot zur Berührung, Veränderung, in Besitznahme ....
	§ 4	- Umgang mit Kampfmitteln ...nur durch Kampfmittelbeseitigungsdienst

Berücksichtigung:
Das Plangebiet befindet sich im städtischen Randbereich, in einem bereits vorhandenem Industrie- und Gewerbegebiet. Vorhandene Emissionen aus Produktion u. Verkehr beschränken sich auf einen engen Raum. Städtische Siedlungsgebiete sind weit genug entfernt.
Die vorhandenen, historisch gewachsenen Gewerbebauten beinhalten stabile Produktionsbetriebe mit langer Tradition am Standort. Produktionsprofile und Technologien ergaben bisher keine nennenswerten Beeinträchtigungen.
Gem. Stellungnahme des Technischen Polizeiamtes Sachsen-Anhalt (19.06.2014) ist das Plangebiet als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Bei Fund oder Kenntnis zu Kampfmitteln ist die nächste Polizeidienststelle zu verständigen. Hinweise werden berücksichtigt.

Schutzgut - Kulturgüter u. sonstige Sachgüter:

- BNatSchG	§ 1 (4)	- Schutz von Naturlandschaften u. historisch gewachsenen Kulturlandschaften mit ihren Kultur-, Bau- u. Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung u. sonstigen Beeinträchtigungen.
- DenkmSchG LSA,	§ 9	- Erhaltungspflichten, Schutz, Pflege und Erhaltung der Kulturdenkmale

Berücksichtigung:
Bestehende zeitgenössische Kultur- und Sachgüter im und am Rande des Plangebietes werden berücksichtigt und sind nach derzeitiger Planung nicht in Gefahr.

Schutzgut - biologische Vielfalt:

- BNatSchG	§ 1 (2)	- Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt - Erhaltung lebensfähiger Populationen wild lebender Tiere u. Pflanzen sowie ihrer Lebensstätten - Ermöglichung des Austausches zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen - Gefährdungen natürlich vorkommender Ökosysteme, Biotope u. Arten entgegenzuwirken. - Erhaltung einer repräsentativen Verteilung von Lebensgemeinschaften und Biotopen nach strukturellen u. geografischen Einheiten

Berücksichtigung:
Infolge der bisherigen anthropogenen Überformung und Nutzung im Plangebiet ist die bestehende biologische Vielfalt bereits eingeschränkt. Die geplante Nutzung wird voraussichtlich keine wesentlichen Veränderungen im vorhandenen Artenspektrum und in der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bewirken.

Umweltbezogene Entwicklungsziele (Z) und Grundsätze (G) der Landes- und Regionalplanung: Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010-LSA)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, in GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160) /13/

(G 12) - Erhaltung gewachsener Strukturen, bei Berücksichtigung städtebaulicher Erfordernisse .....
(G 13) - Nutzung von ...Baulandreserven u. flächensparender Siedlungs- u. Erschließungsformen...
(Z 16) - Überregionale Entwicklungsachse mit Bundes- u. Landesbedeutung in Ost-West-Richtung, unter Einbeziehung der Mittelzentren Aschersleben, Staßfurt, Bernburg
(Z 23) - Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit einer günstigen Verkehrserschließung ...
(Z 28) - Zentrale Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als ... Arbeitsplatzzentren ... zu entwickeln
(Z 58) - Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- u. Gewerbeflächen ... - Aschersleben
(Z 60) - Erweiterung der Gebiete liegt im öffentlichen Interesse u. hat Vorrang vor anderen Nutzungen u. der Neuerschließung von Flächen.

4.1 Schutz des Freiraumes, 4.1.1 Natur und Landschaft

(G 86) - Schutz von Natur und Landschaft bei allen raumbedeutsamen Planungen u. Maßnahmen
(G 87) - Beschränkung auf das notwendige Maß bei der Freiraumbeanspruchung durch ... Siedlungen

4.1.3 Gewässerschutz

(G 95) - Gewässer sollen so gering wie möglich beeinträchtigt, ... die Schadstoff-Belastung vermindert ... werden.
(Z 127) - Grundwasser ist flächendeckend vor Belastungen zu schützen. Natürliche Bedingungen für die Grundwasserneubildung dürfen nicht verschlechtert werden.

4.1.4 Klimaschutz, Klimawandel

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

(G 103) - Verbesserung der Niederschlagswasser-Versickerung durch versiegelungsarmes Bauen...
(G 105) - Verstärkte Berücksichtigung bioklimatischer Veränderungen bei der Siedlungsentwicklung; Freihaltung von Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebieten sowie -abflussbahnen
(G 107) - Sicherung eines ökologischen Verbundsystems zur ... Erhaltung der biologischen Vielfalt
4.1.5 Bodenschutz und Flächenmanagement
(G 109) - Erhalt der natürlichen Vielfalt, Aufbau u. Struktur, stofflichen Zusammensetzung u. Wasserhaushalt des Bodens ...
(G 110) - Flächenbeschränkung auf notwendiges Maß bei Neuinanspruchnahme für Siedlungszwecke
4.2 Freiraumnutzung, 4.2.1 Landwirtschaft
(G 115) - Für die Landwirtschaft geeignete u. von ihr genutzte Böden sind zu erhalten...
(G 122) - Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft - Gebiet um Staßfurt - Köthen - Aschersleben

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz /15/

Der REP-Harz wurde am 21.04.2009 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt und ist durch öffentliche Bekanntmachung vom 23.05.2009 in Kraft getreten.
3. 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 flächensparend und umweltschonend erfolgt.
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 8-2 - Industriell-gewerbliche Altstandorte sollen vorrangig u. nutzungsbezogen entwickelt werden, vor Neuerschließung...
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 .... so gestalten, dass sie das Landschafts- u. Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigen....
4.1.3 Entwicklungsachsen
Z 3 - ... Vermeidung bandartiger Siedlungsentwicklung u. Erhaltung ausreichender Freiräume...
4.3.3 Vorranggebiet für Natur und Landschaft
Z 1 - Erhaltung u. Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, bedeutende naturschutzrechtliche Gebiete ...
Z 2 - IX - Wilslebener See ... darin zu sichernde landes- u. regionalplanerische Funktionen
4.3.4 Vorranggebiet für Landwirtschaft
Z 1 - III - Nordöstliches Harzvorland ... Teilräume mit Prioritätsanspruch für landwirtschaftliche Nutzung
5.1 Natur- und Landschaftsschutz
G 10 - ... typische Baumbestände entlang von Straßen ... sind zu erhalten oder wieder herzustellen....
G 12 - ökologisch wertvolle Uferbereiche von Standgewässern sind in ihren Biotopfunktionen zu erhalten, ihre Ufer- u. Auenbereiche zu naturnahen Landschaftsräumen zu entwickeln....
G 14 - Technische Überprägungen mit starker Beeinträchtigung von Sichtachsen/Landschaftsbilder vermeiden...
5.2 Bodenschutz
G 2 - ... schonende u. sparsame Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung, Aufschüttung

G 4 - Geschädigte Böden, z.B. durch Erosion, Altlasten sollen saniert werden, dass sie nutzungsbezogene ... Funktionen wahrnehmen können

5.3 Gewässerschutz

G 2 - Gewässerschutz an Belastungsquellen ansetzen, Vermeidung von Gewässerverunreinigung hat Vorrang vor der Sanierung.

G 6 - Erhalt der noch naturnah ausgeprägten oberirdischen Gewässer.....

5.4 Lärmschutz

G 1 - Schutz der Bevölkerung vor schädigenden Einflüssen durch Lärm....

5.5 Luftreinhaltung und Klimaschutz

G 1 - Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden ..... sind vor schädlichen Luftverunreinigungen zu schützen.

G 2 - ... gewerbliche Bauflächen ... einander so zuordnen, dass Entstehung und Auswirkungen von Emissionen möglichst gering gehalten werden.

G 3 - Belästigungen ... durch Luftverunreinigungen durch räumliche Ordnung u. Siedlungsstruktur vermeiden, Frischluftschneisen erhalten u. entwickeln....

Berücksichtigung:
Die landes- und regionalplanerische Vorgaben werden im Rahmen des B-Plans beachtet. Vorrang- u. Vorbehaltsgebiete werden durch die Planung nicht berührt, können aber voraussichtlich konfliktarm bewältigt werden.
Die Grundsätze einer sparsamen Bodenordnung werden berücksichtigt. Das Vorhaben ist wegen der begrenzten Flächenbeeinträchtigung mit den landes- und regionalplanerische Vorgaben und Zielen vereinbar.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1 Bestandsaufnahme, Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Ortsbesichtigungen erfolgten seit Frühjahr 2014 mit anschließender Auswertung verfügbarer Daten.
Gem. Landschaftsplan befindet sich das Plangebiet naturräumlich im nordöstlichen Harzvorland.
Landschaftsprägende Strukturen bilden die Ränder einer langgestreckten Senke, westlich von Aschersleben, die bis vor 500 Jahren ein ca. 20 km² großer See mit deutlichen Verlandungserscheinungen um 1700 beinhaltete. Die Entdeckung von Braunkohlenlagerstätten in der ersten Hälfte des 19. Jh. führte zu Grundwasserabsenkungen, so dass sich erst nach Abbauende, ab 1932 der Wilslebener See herausbildete. /8/.
Im Geltungsbereich bestehen mehrere leer stehende Produktionshallen. Das betriebliche Gelände wurde ab 1988 bebaut und bisher immer nur mit Interimsnutzungen belegt.

8.2.1.1 Tiere und Pflanzen

Schutzgebiete und Schutzobjekte
Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete/Schutzobjekte im Sinne des Natur - und Landschaftsschutzes.
Nördlich des „Gewerbe- und Industriegebietes Nord/West – Junkersfeld“ liegt das NSG "Wilslebener See" mit einem nährstoffreichen Stillgewässer und weiterer, für den Vogelartenschutz besonders wertvoller Bereiche. /10/

Tiere
Im Landschaftsplan /4/ sind mehrere Angaben zu Arten und Lebensgemeinschaften. Die aufgelisteten Arten erlauben jedoch keine Differenzierung für das Plangebiet.
Die faunistische Bewertung der Landschaftseinheiten (Anhang I) informiert zum Wilslebener See Seeländereien:

- 210 belegte Vogelarten, dav. 70 Brutvogelarten
- Mauser- u. Rastplatz für über 1000 Enten
- Laichgewässer für Amphibien sowie
- artenreiche Odonatenfauna (Libellen) und Vorkommen der Zwergmaus.

Hingewiesen wird auf ein Wiesenbrüterprojekt zur Erschließung potenzieller Lebensräume für z.B. Großen Brachvogel, Kiebitz und Bekassine. Die angeführte Artenliste enthält:

Botaurus stellaris (Große Rohrdommel)	Remiz pendulinus (Beutelmeise)
Acrocephalus arundinaceus, A. scipaceus, A. palustris, A. schoenobaenus (4 Rohrsängerarten)	
Podiceps ruficollis (Zwergtaucher)	Podiceps cristatus (Haubentaucher)
Circus aeruginosus (Rohrweihe)	Milvus milvus (Roter Milan)
Milvus Migrans (Schwarzer Milan)	Rallus aquaticus (Wasserralle)
Rana arvalis (Moorfrosch)	Bufo bufo (Erdkröte)
Rana kl. esculenta (Teichfrosch)	Triturus vulgaris (Teichmolch)
Micromys (Zwergmaus)	

Als beeinträchtigende Vorbelastung für den Wilslebener See und Gefährdung nennen die Autoren:

- Fischbestände sind durch Bewirtschaftung bestimmt, daher kaum Bedeutung für den Naturschutz
- umliegende Industriebetriebe werden noch untersucht
- hygienische Anforderungen für Badegewässer sind nicht erfüllt
- Auswirkungen durch die unmittelbar benachbarte Deponie konnte bisher nicht festgestellt werden
- Winderosion durch Umwandlung von Grünland (Moor)-Standorten in Acker

Zum Einfluss der B 6n (Übergabe Abschn. 10 im Dez. 2002) auf das unmittelbar angrenzende NSG stand kein Material zur Verfügung.
Im randlich zu den Seeländereien befindlichen Plangebiet bestehen entsprechend der an den Betriebsgrenzen vorhandenen Gehölzstrukturen gute Voraussetzungen für die Fauna, besonders für Vögel.

- Vorbelastungen stellen die großen versiegelten Bereiche der Produktions- und Lagerhallen dar
- Betriebliche Aktivitäten und Lärmstörungen außerhalb der Produktionshallen wurden hingegen kaum festgestellt.

Förster (1994), berichtet in "Naturschutz in Sachsen-Anhalt" /8/ zum Wilslebener See bei über 60 der ca. 200 nachgewiesenen Vogelarten von Bruterfolgen sowie vom Vorkommen von Rohrammer (Emberiza schoenicius), Bartmeise (Panurus biarmicus) und der Knoblauchkröte (Pelobates fuscus).
Die Verlandungszonen stellen ein geeignetes Habitat für 6 der 19 in LSA heimischen Lurcharten dar. Zur speziell 1989 -1993 untersuchten Libellenfauna führt er Nachweise an von:

- 23 Odonatenarten, dav. 16 bodenständig
- 7 Arten regelmäßig, aber mit sehr geringer Individuenzahl auftretend.

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. Landschaftsplan /4/ wäre um Aschersleben ein subkontinental getönter Laubmischwald, mit Dominanz bei Linden, Traubeneichen und Hainbuchen.
Die Seeländereien hätten Erlen-Eschen-Wälder, in feuchteren Gebieten baumfreie Großseggenbestände, bis zu geschlossenen Erlen- bzw. Erlen-Eschenwäldern, in trockneren Randbereichen.
Zu rechnen wäre mit einem Großstauden-Erlenwald mit evtl. Dominanz von Hexenkraut (Circaea lutetiana), Kunigundenkraut (Eupatorium cannabinum) und große Brennnessel (Urtica dioica).
Biotoptypen:

In /4/ wird auf schützenswerte Biotoptype in und am "Wilslebener See" hingewiesen. Besonders hervorgehoben werden die artenreiche Vogelwelt, etwa 120 Arten, insbesondere Wasservögel und Durchzügler mit ca. 70 Brutvogelarten.

- ausgezeichneter Lebensraum für Amphibien und Libellen
- Ufervegetation im nördlichen Teil aus Röhrichtbeständen und Säume aus Weiden und Pappeln.

Das Seeufer mit z.T. Flachwasserzonen und Schilf (Phragmites australis) ist ca. 1.000 m vom Plangebiet entfernt und durch den Damm der b 6n abgeschirmt.
Die Beschreibung und Bewertung der beplanten Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Entwurfs (Stand: 03/2014) im Zusammenhang mit der Bewertung zum Biotopausgleich. (Punkt 8.2.3.1)

8.2.1.2 Boden

Boden als obere Schicht der Erdkruste erfüllt vielfältige Funktionen. Das Schutzziel konzentriert sich auf die Vielfalt der Bodenfunktionen gem. BBodSchG. (Punkt 6.1.3)
Der Bereich der Seeländereien wird als Niedermoor ausgewiesen. Als organisches Substrat sind (Torf, Mudde) mit hohem Grundwasserstand (6-2 dem unter OK Gelände) gem. /4/ beschrieben.
Empfindlichkeit:
Gefährdung des Grundwassers durch Schwermetalle sehr gering. Gefährdungsschwerpunkt ist durch Stoffeintrag damit in der Akkumulation im Boden zu sehen. Der Wirkungspfad Boden-Pflanze-Tier-Mensch hat damit zunehmende Bedeutung. Gleichfalls erscheint die stoffliche Erosion von Schadstoffen mit Bodenmaterial bedeutsam. /4/

Vorbelastung:

Versieglungsgrad des Bodens
Die Addition vorhandener Bauwerke ergibt folgende Versiegelung:

Vollversiegelung (Baukörper)	34.712 m²	
Teilversieglung (Wege, gepflastert)	955 m²	
unversiegelt (Wege, verdichtet)	2.170 m²	Summe 37.837 m²

Versiegelte Fläche (37.837 m²) / Gesamtfläche (71.779 m²) = 52,71 % Versiegelungsgrad

Altbergbau:
Im FNP /22/ wird im Stadtgebiet auf großflächigen ehem. Bergbau zwischen 1600 - 1929 hingewiesen. Gem. Plan 7 - Nutzungsbeschränkungen - liegt das Plangebiet südlich eines zur Bebauung ungeeigneten Geländes (bekannte ehem. Bergbauflächen – Braunkohlegrube Friedrich-Christian an der Schmidtstraße ca. 330 m nordwestlich des Geltungsbereiches). In diesem Teil ist keine Bebauung geplant.

Altlastenverdacht:
Gemäß Stellungnahme des Technischen Polizeiamtes vom Jan. 2000 sind bei einer baulichen Nutzung bzw. Änderung, diese Flächen baubegleitend zu inspizieren.
Das Technische Polizeiamt Sachsen-Anhalt informiert:

- Der Bereich ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft
- Bei Tiefbauarbeiten muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden.
- Die Fläche sollte vor Beginn künftiger Arbeiten auf das Vorhandensein von Blindgängern überprüft werden.

Rechtzeitig vor Baubeginn sollte ein entsprechender Antrag mit Unterlagen (Flurkarten, Flurstücke, Eigentümer, Lage/Vermessungsplan) gestellt werden.

8.2.1.3 Wasser

Oberflächengewässer:
Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wilslebener See
Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 1.000 m Entfernung der Wilslebener See.
Die Wasserfläche und das Umland sind Naturschutzgebiet nach § 23 BNatSchG. (Verordnung 1995)
Tappenbeck, L. berichtet 2008 in halophila /23/ zum Wilslebener See u.a.:

- Gebiet der Seeländereien entstand um 1710 durch Melioration aus einem verlandeten Flachgewässer.
- Infolge der Aufgabe von Braunkohlenschächten im 19. u. 20. Jahrhundert erfolgten Oberflächen- u. Grundwasseransammlungen in Senken nach Einbruch unterirdischer Hohlräume.
- Wasserfläche, ca. 22,7 ha (2008), mittlere Tiefe von 3,5 m (max. ca. 6,8 m), Volumen ca. 800.000 m^3
- Konstante Wasserspiegelhöhe bei 106,25 m NN.
- Seeüberlauf durch Rohrleitung bis zur Kreuzung Hauptgraben/Fahrweg
- nach Güteklassifizierung 2000 erfolgte die Einstufung als eutropher See (nährstoffreich, überdüngt)
- große Bereiche mit abgestorbenen und versunkenen Bäumen
- überwiegend anaerobe und salzhaltige Bodenschicht, 50-70 cm über dem Seegrund schwebend, aus Laub-Detritus-Feinsediment)
- Nährstoffeintrag hauptsächlich durch die intensive Landwirtschaft in der Umgebung

Grundwasser:
Auslaugungsvorgänge im Zechsteinsalinar bilden die Grundlage für die hydrochemischen Eigenschaften im Bereich des Aschersleben Sattels. Die geochemische Beschaffenheit, wie auch die zusätzliche menschliche Beeinflussung durch Kontamination des Sickerwassers bestimmen dann die Grundwasserqualität.
Die Leistungsfähigkeit der Grundwasserleiter wird im Aschersleben Raum allerdings durch geringe Niederschläge (um 500 mm/a) und niedrige Wasserdurchlässigkeiten der Bodenschichten begrenzt.
In der Karte der Grundwassergeschütztheit (nach Hölting et al., ST-BIS Nr. 28) /11/, Stand 08/2005, wird eine hohe Grundwassergeschütztheit als Information zur Gefahr des Eintrags von Schadstoffen bzw. zum schützenden Einfluss der Überdeckung zum Standort dargestellt.

8.2.1.4 Luft/Klima

Kleinräumige Messergebnisse liegen aus /3/ nicht vor, jedoch der Hinweis, dass in bebauten Gebieten schon verschiedene Baumaterialien durch ihre unterschiedlichen Eigenschaften (z.B. Wärmespeicherverhalten) erhebliche kleinklimatische Unterschiede zur Folge haben können.

Ausgewählte Klimadaten für Aschersleben:

- Lufttemperatur	Jahresmittel		8,8 °C
	min. Monatsmittel	- Januar	- 0,1 °C
	max. Monatsmittel	- Juli	17,6 °C
- Niederschlag im Jahresmittel			490 - 520 mm
	min. Monatsmittel	- Februar	26 mm
	max. Monatsmittel	- Juni	66 mm
	Hauptvegetationszeit	April - September	320 mm
	min. Extreme	1962	< 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: /3/

Gemäß Kartierung /3/ können für das Plangebiet folgende Klimafunktionen von Bedeutung sein:

Lage zum Plangebiet	Klimafunktion
Plangebiet und dessen Umgebung	Ausgleichsraum, ohne spezifische Funktion
Grünflächen südlich und nördlich des Plangebietes (Abstand ca. 100 m zum Plangebiet)	Frischluftentstehungsgebiet
Ackerflächen südlich der Bahnlinie	Frischluftentstehungsgebiet (Abstand ab 150 m südwestlich des Plangebietes)

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

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

Luft - Vorbelastungen:
Gemäß Immissionsschutzbericht 2006 des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt /5/ 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	Immissions-grenzwert/Jahr	Immissions-Jahres-Belastung 2001	2002	2003	2004	2005	2006
Stickstoffdioxid (NO_2)	µg/m³	40	36	35	38	30	30	35
Schwebstoff (Partikel) PM10	µg/m³	40	46	(-)	40	26	32	36

(-) keine Wertangabe vorliegend, Schwefeldioxid (So_2) wurde ebenfalls nicht ermittelt
Quelle: Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, 2007 /5/

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. bzw. Hinter dem Zoll auch hier insgesamt seit 2004 einen leicht steigenden Trend, der sich dem Grenzwert nähert.
Insgesamt weist Aschersleben im Vergleich zu ausgewiesenen Messstationen anderer Städte in Sachsen-Anhalt relativ hohe Werte aus.

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

Schadstoff	Einheit	Immissions-	Immissionsbelastung
		grenzwert	Jahresmittelwert
Staubniederschlag	g/m²*d	0,35	0,04
Arsen (As)	µg/m²*d	4,00	0,30
Blei (Pb)	µg/m²*d	100,00	2,60
Cadmium (Cd)	µg/m²*d	2,00	0,10
Nickel (Ni)	µg/m²*d	15,00	9,20

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 Inversionswetterlagen 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. (Entfernung zu Messstation Hinter dem Zoll ca. 900 m)

Messergebnisse aus der Analyse des Staubniederschlages liegen von der Station Schierstedter Str. (Kläranlage) für 2006, 2009, 2011 (Auswahl) vor:

Schadstoff	Einheit	Immissions-	Immissionsbelastung-Jahresmittelwert		
		grenzwert	2006	2009	2011
Staubniederschlag	g/m²*d	0,35	0,04	0,04	0,04
Arsen (As)	µg/m²*d	4,00	0,30	0,80	0,30
Blei (Pb)	µg/m²*d	100,00	2,60	3,00	2,60
Cadmium (Cd)	µg/m²*d	2,00	0,10	0,10	0,10
Nickel (Ni)	µg/m²*d	15,00	9,20	3,70	0,90

Nach Verringerung der Belastung durch Staubniederschlag seit 1990 treten zwischen 2006 - 2011 am Messpunkt Schierstedter Str. (Kläranlage) keine weiteren Verringerungen mehr auf. Damit hat der Staubniederschlag im Vergleich zum Immissionsgrenzwert evtl. infolge von Stilllegungen und verbesserter Abgasreinigung bei Betrieben sowie Brennstoffumstellung ein bereits niedriges Niveau erreicht. Die Schwankungen bei den ausgewiesenen Jahresmittelwerten der Einzelschadstoffe sollen hier nur einen groben Vergleich zulassen und bedürfen zur fachgerechten Interpretation weiterer Messergebnisse.

8.2.1.5 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

Das Plangebiet ist seit über 25 Jahren bebaut. Damit sind die anliegenden Geländeformationen überformt. Die vorhandenen Reste großer Gebüsche bzw. Baum-Strauchhecken an der südwestlichen Grenze des Plangebietes ermöglichen Refugien für Pflanzen und Tiere.
Die Flächenversiegelung durch große Baukörper wirkt trotz geringer Grundwasseranreicherungsrate durch bindige Böden auf die Bodenfunktionen der oberen Bodenschichten. Emissionen aus Produktion, Lagerhaltung und Verkehr erscheinen nach mehreren Besichtigungen im Plangebiet nicht erheblich. Die Transporte außerhalb der Produktionshallen sowie Quell- und Zielverkehre sind örtlich und zeitlich begrenzt.

- Schadstoffeintrag in den Boden und in die Luft wurde nicht ermittelt
- Weitere Störfaktoren, wie Bewegungen, Erschütterungen, Lichteinfluss gehen von der nahen B6 aus und sind in der ruhigen Ortslage nicht zu vernachlässigen, zumal die Verkehrstrasse im Untersuchungsraum auf einem Damm verläuft.

Dennoch kann geschlussfolgert werden, dass eine gewisse Artenvielfalt bei Pflanzen und Tieren standorttypisch ausgeprägt ist.
Auf großen Grünflächen entsteht Frischluft. Große zusammenhängende Grünflächen grenzen an den Wilslebener See und sind daher bedeutsam im regionalen Klimahaushalt.
Im Plangebiet und durch den Damm der B 6n bestehen durch die Hallenstruktur bauliche Barrieren, deren Ausrichtung evtl. geeignet sind, westliche Luftströmungen teilweise in Richtung Stadt Aschersleben zu behindern und damit kleinklimatische Effekte negativ beeinflussen.
Auf Grund der Lage des Plangebietes im Industrie- und Gewerbegebiet erscheinen die Wirkungsgefüge Mensch-Erholung-Wohlbefinden-Landschaft sowie Pflanzen/Tiere-Boden-Landschaft unbeachtlich.

8.2.1.6 Landschaft

Nach Strukturelementen u. Eigenschaften in Oberflächenform, Vegetation, Nutzungsart, Bauwerken und Erschließung wurde der Untersuchungsraum in /4/ in folgende Landschaftseinheiten gegliedert:

Lage	Landschaftseinheit	Bedeutung für das Landschaftsbild
- westlich des Plangebietes:	- Wilslebener See, Teile der Seeländereien	an Wilslebener Chaussee = mittel See, Uferzonen = hoch - sehr hoch
- Plangebiet- zentraler Teil	- Industrie- und Gewerbefl.	gering
- Nord- u. Südteil	- Kleingartenanlage	mittel
- nördlich des Plangebietes	- Deponie Wilslebener See	hoch
- östlich des Plangebietes	- Strukturarme, intensiv landwirtschaftlich genutzte Löß-Schwarzerde	gering
	inselartig	mittel

Das Plangebiet bietet in der großflächigen Kartierung /4/ demnach nur ein geringes bis mittleres Potenzial für das naturraumgebundene Landschaftserlebnis/Landschaftsbild.
Aspekte der naturräumlichen Erholung sind im Untersuchungsraum nur in Ansätzen vorhanden. Allein die Infrastruktur des Angelvereins ermöglicht eine teilweise Erholungsnutzung am See.
Der Privatgärten südlich des Plangebietes sind nicht öffentlich zugänglich.
Als Schutzwürdige Landschaftsbestandteile sind gem. /4/ im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG u. § 22 NatSchG LSA beschrieben, hier:

- naturnahe Bereiche stehender Binnengewässer, einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen
- uferbegleitenden Vegetation...
- Röhrichte
- Hecken und Feldgehölze außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen

Das **NSG "Wilslebener See"** (NSG 0148) ist das nächste regional bedeutsame Schutzgebiet
Verordnung: RVO v. 29.11.1994 (Amtsbl. für den Regierungsbezirk Magdeburg, 4(1995)5 vom 15.05.1995

Größe:	154,00 ha, bestehend aus Wasserfläche ca. 22,7 ha (2008), Schilfgürtel, Erlenbruch- u. Auwaldreste, Wiesenkomplex, Dichte Gehölz- und Gebüschbestände
Entfernung:	ca. 10 m westlich vom Plangebiet beginnend, unmittelbar westlich der Wilslebener Chaussee
Schutzziel:	Erhalt der reichen Ufervegetation, Schutz der Aviafauna sowie der Libellenfauna mit zahlreichen gefährdeten Arten /60/

Das NSG wird durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Die Fachkarte für den Naturschutz besonders wertvoller Bereiche /10/ weist in der nahen Umgebung zum Untersuchungsgebiet aus:

- Für den Vogelschutz besonders wertvoller Bereich in Fortsetzung des NSG "Wilslebener See" in nordwestlicher Richtung im Gebiet der Seeländereien, zwischen K 1371 (Wilslebener Chaussee) und Bahnlinie Aschersleben-Frose
- Nr. 17 - Nährstoffarmes Stillgewässer in der Sandgrube, nordwestlich der Stadt Aschersleben, 60 % Gewässer, 40 % Steppenrasen, ca. 1,7 km vom Plangebiet entfernt
- Nr. 18 - Nährstoffreiches Stillgewässer (Alte Tonkuhle) Hecklinger Straße, nördlich von Aschersleben, 20 % nährstoffreiches Stillgewässer, 20 % Salzsumpf des Binnenlandes, 30 % wertvoller Gehölzbestand, 30 % Sonst. Grünland mit Bedeutung als Lebensraum gefährdeter Arten, 2 km südöstlich vom Plangebiet

Die Bereiche erscheinen in Lage und Größe nicht durch das Plangebiet beeinflusst.
Andere bedeutungsvolle Schutzgebiete liegen erst in einiger Entfernung zum Plangebiet.
Die naturnahen Abschnitte vom Fließgewässer "Wipper" (FFH 0257) /15/ sind ca. 5 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Eine Beeinträchtigung/Gefährdung von Teilbereichen ist nicht ersichtlich.
Vorbelastung:

- Baumassen bestehender Baukörper im Plangebiet und Umgebung, massive Bauweise, ca. 200 m lang, 8 - 10 m Höhe, straßenbegleitend
- Hauptverkehrsachse, unmittelbar nördlich des Plangebietes ist die B 6n als 4 -streifige Bundesstraße mit autobahnähnlichem Charakter, auf einem Damm verlaufend als Sicht- und Nutzungszäsur im Landschaftsraum. (mäßiges Verkehrsaufkommen)
- Eisenbahnlinie Aschersleben-Halberstadt, auf einem Bahndamm durch Niederungen verlaufende Regionalstrecke als weitere Zäsur im Landschaftsraum, nordwestlich von Aschersleben.
- Saisonale Bewirtschaftung und Nährstoffeintrag durch landwirtschaftliche Nutzung

8.2.1.7 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 /3/ 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.

8.2.1.8 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)	Entfernung zum Plangebiet (km)
DE 4235 301	FFH 0257	Wipper, unterhalb von Wippra	80	5,5
DE 4133 301	FFH 0172	Bode und Selke im Harzvorland	276	6,5
DE 4134 301	FFH 0052	Hakel südlich Kroppenstedt	1.323	10,0
DE 4235 302	FFH 0258	Trockenhänge im Wippertal bei Sandersl.	206	10,0
DE 4334 303	FFH 0189	Brummtal bei Quenstedt	82	10,0
DE 4335 301	FFH 0105	Kupferschieferhalden bei Hettstedt	466	12
DE 4134 401	SPA 0005	Hakel (Vogelschutzgebiet)	6.441	ca. 10
DE 4236 401	SPA 0017	Auenwald Plötzkau	385	18

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

8.2.1.9 Menschen, menschliche Gesundheit

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

In der Stadt Aschersleben lebten am 31.12.2013	28.325 EWO (Stadt ASL /22/)
- davon im Ortsteil Wilsleben (Stand 31.12.2013)	422 EWO (Stadt ASL /22/)

OT von Aschersleben seit 24.02.2006

- Im Plangebiet bestehen keine Wohnungen.
- Nahe dem Plangebiet leben derzeit 273 Einwohner in 157 Wohnungen.

Wohnungen/ Einwohner	Standort	Abstand zum Plangebiet	Abstand zur Produktion	Bemerkung zur Lage
2 WE / 3 EWO	W.-Kersten-Str. 25	460 m	50 m	kein Sichtkontakt
3 WE / 7 EWO	W.-Kersten-Str. 19	450 m	60 m	kein Sichtkontakt
1 WE / 4 EWO	Schmidtstr. 24	460 m	50 m	kein Sichtkontakt
85 WE / 95 EWO	Bebauung Schmidtstr.	300 m	90 m	kein Sichtkontakt
11 WE / 29 EWO	Bebauung Wilslebener Str.	210 m	150 m	Sichtkontakt möglich
22 WE / 52 EWO	W.-Kersten-Str. 1 - 12	150 m	250 m	Sichtkontakt möglich
33 WE / 83 EWO	Bebauung O.-Sander-Str.	275 m	350 m	Sichtkontakt möglich
157 WE / 273 EWO	**Summe bis 450 m**			

Die Wohnungen haben überwiegend kein Sichtkontakt zum Plangebiet. Sie sind durch bestehende Baulichkeiten im Industrie- und Gewerbegebiet weitgehend abgeschirmt.
Von den saisonalen Bewohnern (naheliegender Garten) sind keine Belästigungen aus der Produktion bekannt. Bei teilweiser Rücksprache mit Anwohnern wurden keine Belästigungen geäußert.
Bei der Bestandsaufnahme wurden für die Anwohner keine erheblich nachteiligen Immissionen im Sinne der Schutzgutbetrachtung festgestellt. Diese werden bei Umsetzung der Planung auch nicht erwartet.
Temporäre Emissionen während der Bauphase der geplanten Nutzungen sind als unerheblich einzustufen.

Um Bedenken hinsichtlich der Beeinträchtigung vorhandener Wohnnutzungen im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industrie- und Gewerbegebietes – Nord/West - Junkersfeld“ zu entkräften, beauftragte die Stadt Aschersleben das ECO AKUSTIK Ingenieurbüro für Schallschutz, eine entsprechende schalltechnische Untersuchung vorzunehmen.
Im Gutachten, das seit 2003 vorliegt, erfolgte eine Überplanung des gesamten Industrie- und Gewerbegebietes unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes für bestehende Wohn- und Mischnutzung in der Nachbarschaft bei gleichzeitiger Sicherung des Bestandsschutzes der genehmigungsrechtlich zulässig Lärm emittierenden Betriebe bei optimaler Nutzung der Flächen.
Aus den somit gewonnenen Erkenntnissen wurde eine Zonierung für die erforderliche Gebietsausweisung abgeleitet, die in den Bebauungsplan Nr. 14 eingearbeitet wurden. Mit der Umwidmung des GIe 1 in ein Gewerbegebiet wird der zulässige immisionswirksame Flächen bezogene Schallleistungspegel (IFSP) um weitere 5 dB(A) im westlichen Plangebiet gesenkt, sodass bei Nachweis der entsprechenden Werte im Bauantragsverfahren eine Beeinträchtigung der nächstgelegenen Immissionsorte nicht zu erwarten ist.

8.2.1.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Laut FNP sind im Umfeld des Plangebietes keine archäologische Gesamtanlagen ausgewiesen. Zum Schutz sonstiger bestehender Sachgüter besteht nach derzeitiger Kenntnis im Rahmen des Bestandsschutzes kein Handlungsbedarf, Einzeldenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.
Zur Art, Eigenschaften und Schutzansprüchen der archäologischen Fundstätten werden weitere Hinweise der zuständigen Fachbehörden erbeten.

8.2.2 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.
Absehbare Auswirkungen auf jeweilige Schutzgüter werden durch Schwellwerte, ggf. mit Erläuterung, angezeigt:

- keine Auswirkung — Wirkung kurz- u langfristig nicht vorhanden, nicht festgestellt, spürbar
- geringe Auswirkung — evtl. örtlich oder auf Teilaspekte begrenzte, schwache Wirkung, kurzfristig kompensierbar

- mittlere Auswirkung — im Schutzgut örtlich mittelfristig kompensierbar, ohne wesentliche örtlichen u. regionalen Beeinträchtigung
- starke Auswirkung — örtlich oder auf einige Teilaspekte begrenzte wesentliche Auswirkung, langfristig kompensierbar
- sehr starke Auswirkung — in mehreren Teilaspekten wirksame, wesentliche Auswirkung, schwer kompensierbar

Notwendige Maßgaben wurden als Ergebnisse der Umweltprüfung nach Auswertung der Stellungnahmen in die Planung eingearbeitet.

8.2.2.1 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 /3/ aufgeführten Schutzgebiete/Objekte, deren Entfernung zum Plangebiet z.T. erheblich ist.

Nächste Schutzgebiete/Objekte		Entfernung (km)	Einfluss der Planung
- NSG	- Wilslebener See	1,1	unwahrscheinlich, abgeschirmt B 6n
- ND	- Kastanienallee Magdeburger Str.	0,6	keine Beeinträchtigung
	- Platane Douglasstraße	1,3	keine Beeinträchtigung
- § 37	- Sumpfgebiet Seeländereien	1,1	unwahrscheinlich, abgeschirmt B 6n
	- Sumpfgebiet Festplatz Dammköhlerstr.	0,2	unwahrscheinlich, abgeschirmt Bahn
	- stehendes Gewässer, Kiesgrube Froser Str.	1,2	keine 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

Nach der aktiven Bauphase und Anfangsbegrünung ist eine Beruhigung auf den Baugrundstücken zu erwarten. Pflanzenwahl, Art der Bepflanzung und der Intensität der Nutzung sowie die Duldung ruderaler Entwicklungsflächen bestimmen dabei stark die langfristige Spezialisierung von Flora und Fauna.

Mittel- bis langfristig soll die heckenartige Grünstruktur an der Südwestgrenze des Plangebietes ergänzt werde, um die Abschirmung zu den Bahnanlagen des Güterbahnhofs zu unterstreichen.
Da im Wesentlichen die vorhandenen Baukörper nachgenutzt werden, wird deshalb voraussichtlich kein wesentlicher Eingriff in die Vielfalt der Flora und Fauna hervorgerufen.

8.2.2.2 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 geringe Neuversiegelung für Stellflächen in begrenztem Ausmaß wahrscheinlich.
Wenn Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden, sind Wassereintrag und Bodenbelüftung in gewissem Maß dauerhaft gewährleistet. Eine Fugenbegrünung als begrenzter Lebensraum und optische Auflockerung ist vielfach positive Begleiterscheinung.
Die Mehrfachnutzung (Fahrweg, Lebensraum, Regulator) ist somit teilweise gegeben.
Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sollte den Bestand an Grünflächen im Baugebiet sichern. Damit ist der wesentliche Erhalt bzw. die Neuherausbildung eine relativ geschlossenen Pflanzendecke möglich und der evtl. Bodenerosion durch Wind u. Regen wirksam begegnet.
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.

8.2.2.3 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Abstand zum Hauptseegraben und die Einleitung von Oberflächenwasser kann eine nutzungsbedingte Beeinträchtigung des Gewässers durch Havarien ermöglichen. Für den Havariefall kann das Drosselbauwerk am Eisenbahndurchlass gesperrt werden.

Der geringe **Grundwasserflurabstand**, 0,6 – 1,5 m lässt Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität befürchten. Allerdings sollten Art und Maß der geplanten Nutzung auch bei geringer Grundwassertiefe unschädlich möglich sein.
Durch die gewerblicher Nutzer ist die Gefährdung des Grundwassers möglich.
Förderlich für die Grundwasserneubildung sind Maßnahmen, wie offene Fugen der Beläge bei Stellplätzen

und Wegen sowie die Versickerung und Nutzung von Regenwasser für die Bewässerung von Grünanlagen.

Trinkwasserschutzgebiete und Trinkwasserförderung bestehen im Plangebiet bzw. dessen nähere Umgebung nicht.
Die durch die Nutzung entstehenden, **häuslichen Abwässer** werden der öffentlichen Kanalisation in der Walter-Kersten-Straße zugeführt und ins Klärwerk Schierstedter Straße abgeleitet. 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.

8.2.2.4 Luft/Klima

Luft:
In Auswertung der Bestandsanalyse und der zur Verfügung stehenden Unterlagen kann von keiner signifikanten Beeinflussung der Luft ausgegangen werden.
Negative Einflussfaktoren wurden langzeitlich wirkend nicht festgestellt. Die Emission aus 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 /3/ befinden sich das Plangebiet und dessen Umgebung im Ausgleichsraum, ohne spezielle Funktion.
Kaltluftentstehungs- bzw. Sammelgebiete werden durch die Planung nicht tangiert oder geschwächt.
Der geringfügige Entzug von Vegetation durch Bebauung/Versiegelung wird angesichts der geringen geplanten baulichen Ergänzung als nicht klimabedeutsam eingeschätzt.
Klimatisch wirksame Barrieren sind über das bestehende Maß nicht zu befürchten.

Die geringen Versiegelungen erreichen als örtliche Wärmepuffer keine Klimabeeinflussende Wirkung.
Die klimatischen Auswirkungen der Planung werden deshalb als unerheblich bewertet.

8.2.2.5 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 Ort	Wirkungsprinzip im Plangebiet	Wertigkeit vor
- 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.

8.2.2.6 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 - GE	- keine wesentl. Nutzungsänderung - Neue Formen und Farben - Störgrad	- gering - mittel bis gering - gering

Maß der baulichen Nutzung		
- GRZ = 0,6	- neue Bodenversiegelung	- gering
- Firsthöhe max. 21,0 m	- Dominanz der Baukörper	- kurzfristig - gering
	Bereits im Bestand	- langfristig - gering
	- Störgrad	- mittel bis gering
Bauweise		
- Baugrenzen	- Ausuferung der Bauflächen	- sehr gering
	- Bodenversiegelung	
	- Störgrad	- gering

Durch die Planung werden landschaftsbildende Faktoren, wie Nutzung, Relief, Raumbildung, Gliederung u. Silhouette in der örtlichen Ausprägung nur unwesentlich beeinträchtigt, da das Landschaftsbild bereits jetzt durch die bestehenden Baukörper geprägt wird.
Bei Realisierung der Planung wird in diese Raumstrukturen nicht eingegriffen.

8.2.2.7 Biologische Vielfalt

Gem. den im Punkt 6.2.1.7 dargestellten Problemen ist im Rahmen der Umweltprüfung keine aussagefähige Bewertung des Schutzgutes möglich, die dem Planinhalt und dem Bearbeitungsumfang angemessen wäre.
Es wird davon ausgegangen, dass die Ergebnisse der Bewertung der anderen Schutzgüter als Indikator für ein genügend beurteilungsfähiges Gesamtbild auch die Bewertung der Biologischen Vielfalt reflektieren.
Deshalb wird von keinen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die biologische Vielfalt ausgegangen.

8.2.2.8 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.
Die nächstgelegenen Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung liegen in einiger Entfernung zum Plangebiet.

- FFH 0257	Wipper, unterhalb von Wippra	6 km
- FFH 0172	Bode und Selke im Harzvorland	6,5 km
- PA 0005	Hakel (Vogelschutzgebiet)	8 km

Auch hier ist trotz kilometerweiter Jagdreviere, besonders der Greifvögel, eine Beeinflussung des Schutzgutes bei Realisierung der Planung nicht zu erkennen.

8.2.2.9 Menschen, menschliche Gesundheit

Die geplante bauliche Nutzung, einschließlich der Investitionen, weicht nicht wesentlich vom gegenwärtigen Bestand ab. Wegen der relativ dünnen Besiedlung am Standort wurden zur Bewertung des Schutzgutes Mensch, menschliche Gesundheit und Wohlbefinden daher in erster Linie die Auswirkungen der Planung auf das Wohnen und auf die Erholung betrachtet. Gem. 6.2.1.9 besteht:

- keine Wohnung im Plangebiet.
- bis 450 m Entfernung leben ca. 273 Personen,
- fast alle Wohnungen sind mehr als 200 m entfernt und nur einige haben Sichtkontakt zum Plangebiet.

Wohnen: Aspekte möglicher Beeinträchtigungen:

- Gefahrenabwehr u. Sicherung der Lebensfunktion	- keine Beeinträchtigung erkennbar Brandschutz-Vorkehrungen bestehen im Plangebiet Nötige Brandschutznachweise erfolgen im Bau-

		genehmigungsverfahren Vor Baubeginn sind Altlastenuntersuchungen (Fundmunition) erforderlich. Gesundheitsschutz, gesundheitliches Wohlbefinden - Schädliche Emissionen, wie Lärm, Abgase, Gerüche, u.a., ausgehend vom Plangebiet, durch Produktion, Verkehr und sonst. Nutzung sind nicht erkennbar bzw. unerheblich. Die Produktion erfolgt ausschließlich in der geplanten Halle (Produktion und Materiallager). Transporte u. Anlieferung erfolgen unmittelbar on der Wilslebener Chaussee, ohne Auswirkung auf Wohnen
-	Schutz vor Witterungserscheinungen	Schutz vor sonst. gesundheitlicher Beeinträchtigung) - keine Beeinträchtigung erkennbar Beeinträchtigung d. Kommunikation u. Nachbarschaft)
-	Sicherung der Grundversorgung	- bestehende Haltestellen des ÖPNV bleiben erhalten.
-	Beeinträchtigung technischer Medien	- keine bis geringe Beeinträchtigung während der Bauphase
-	Verkehrserschließung	- keine bis geringe Beeinträchtigung während der Bauphase

Es wurde keine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnens festgestellt, zumal durch topografische Verhältnisse keine unmittelbare Näherung zum Plangebiet besteht.

- Der gesundheitliche Schutz für Mitarbeiter und Besucher im Plangebiet wird durch die geplanten Maßnahmen der Rückhaltung und Beseitigung von Erosionswasser verbessert.
- Ein 100 %-er Schutz vor den Folgen von Witterungsereignissen ist nicht möglich.

Erholung: Die Erholungsfunktion der Umgebung zum Plangebiet ist von eingeschränkter Nutzung im NSG "Wilslebener See" geprägt. Die Zufahrt mit Kfz ist nicht zulässig (außer Land- u. Forstwirtschaft) Die infrastrukturelle Ausstattung der näheren Umgebung umfasst etwa:

- ca. 1.100 m Entfernung - Anglerverein am Wilslebener See mit Versammlungsraum, Bootsanlegestelle
- ca. 600 m westlich der Wilslebener Chaussee verläuft ein Rad- und Wanderweg zwischen Aschersleben und Wilsleben. (Bitumenbelag, ca. 1,5 m breit, z.T. stark eingewachsen)
- ca. 100 m nordöstlich besteht der Sportplatz des 1. FC Lok mit neuem Vereinshaus
- ca. 500 m nördlich besteht der Tennispatz

Eine wesentliche Beeinträchtigung bestehender Freizeitfunktionen ist nahe dem Plangebiet nicht erkennbar.

- Vorhandene Wegestrukturen werden nicht gestört.
- Das regionale Landschaftsbild mit den bestehenden Struktureinheiten wird nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Die örtliche oder regionalwirksame Infrastruktur wird nicht verändert.
- Erholungsfunktionen sind im Industrie und Gewerbegebiet ohnehin nicht gegeben.

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

8.2.2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

8.2.2.11 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.
- In Zusammenarbeit mit dem zuständigen Kampfmittelbeseitigungsdienst sind evtl. vorhandene Munitionsfunde, Kontaminationen gefahrlos zu beseitigen.

Aus städtebaulichen Gründen erschien auch die Festsetzung von Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien, wie der Solarenergie, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b, nicht notwendig.
Abfälle und Abwässer sind gemäß den geltenden Verordnungen/Satzungen ordnungsgemäß zu entsorgen.
Geltende Immissionsgrenzwerte sind besonders bei der Bauphase zu beachten.
Dies gilt auch für die am Ort beschäftigten Unternehmen und während privater Baumaßnahmen. Demgemäß ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung durch Emissionen, Abfälle, Abwasser, Energie auszugehen.

8.2.2.12 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.

8.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Nachteilige Umweltauswirkungen entstehen i.d.R. bei:

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

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

Wirkung auf die Schutzgüter	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen im B-Plan
Tiere und Pflanzen	
- Verringerung des Artenspektrums	- Pflanzstreifen entlang der südlichen Grenzen anlegen - Neupflanzung im Südosten des Plangebietes
- Verdrängung von Individuen	- örtliche Begrenzung der Baustandorte, Baugrenzen
Boden	
- Versiegelung	- Max. GRZ = 0,6 - keine vollflächige Versiegelung von Wegen u. Stellplätzen - keine innere Erschließung erforderlich
Wasser	
- Minderung der Grundwasserneubildung	- geringe Bodenversiegelung - Nachnutzung Bestand - keine vollflächige Versiegelung von Wegen u. Stellplätzen
- Schadstoffeintrag in das Grundwasser	- Abwasserableitung in das öffentliche Netz
Luft/Klima	
- keine spürbare Beeinträchtigung	
Landschaft	
- Eingriff in das Landschaftsbild	- Begrenzung der Bauhöhe - Bestand - Festlegung von Pflanzstreifen an Grundstücksgrenzen - Ausgleichsmaßnahmen bei Versiegelung durchführen
Menschen	
- keine spürbare Beeinträchtigung	
Kulturgüter u. sonstige Sachgüter	
- keine spürbare Beeinträchtigung	

8.2.3.1 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 /7/ genutzt.
Darin werden die Flächenanteile je Biotoptyp im Bestand und Planung mittels Wertstufen eingeschätzt, die Produkte aus Flächen und Biotopwert gegenübergestellt und der Kompensationsbedarf insgesamt summarisch quantitativ bewertet.

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

- Bezugseinheit ist 1 m²

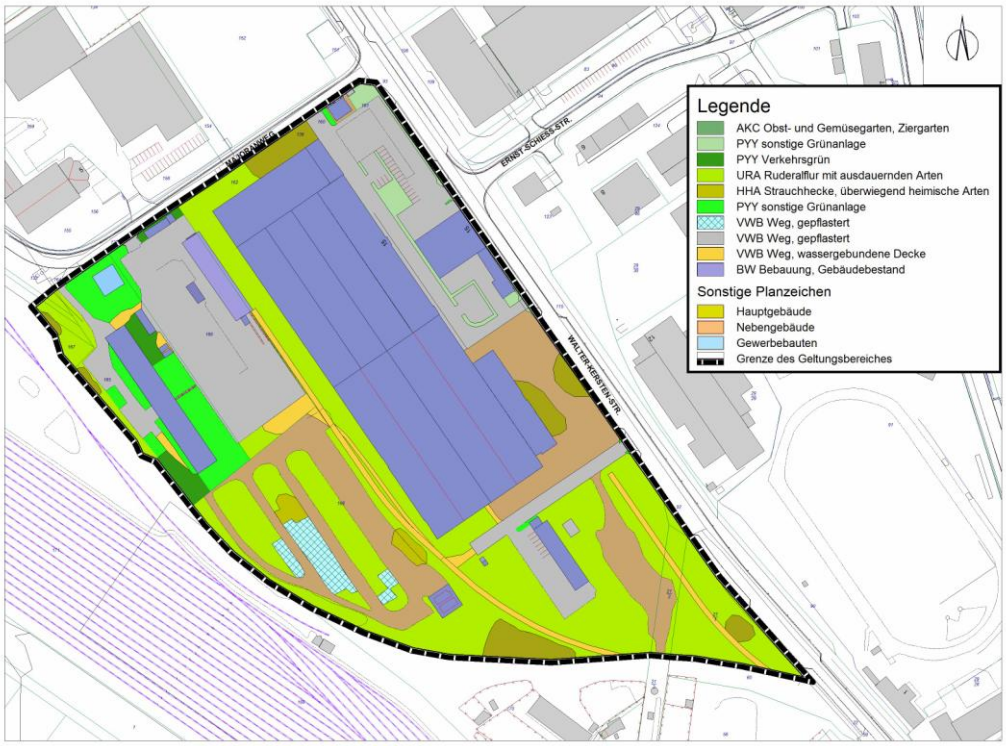
Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 83.793 m².Die Biotoperfassung erfolgte im Herbst 2012 (Erfasste Biotop- und Nutzungstypen gemäß /..../

Die Bewertung erfolgt in 2 Stufen: 1. Bestand 2014
2..Planzustand - Zeitraum ca. 2020

1. Bestand 2014

		Bestand		
Code	Biotoptyp	Biotopwert je m² (Wertpunkte)	Fläche in (m²)	Biotopwert je Fläche (Wertpunkte)
HEC	Baumgruppe, überwiegend heimische Arten	10	2.050	20.500
HHA	Strauchhecke, überwiegend heimische Arten	17	437	7.429
URA	Ruderalflur mit ausdauernden Arten	13	26.984	350.792
PYY	sonstige Grünanlage	7	4.471	31.297
VWB	Wege, gepflastert	3	955	2.865,00
VWB	Weg, wassergebundene Decke	3	2.170	6.510,00
BW	Bebauung, Gebäudebestand	0	34.712	0,00
Summe	**Bestand**		71.779	419.393

Anlage 4: Biotoptypen - Bestand 2014, gem. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt,

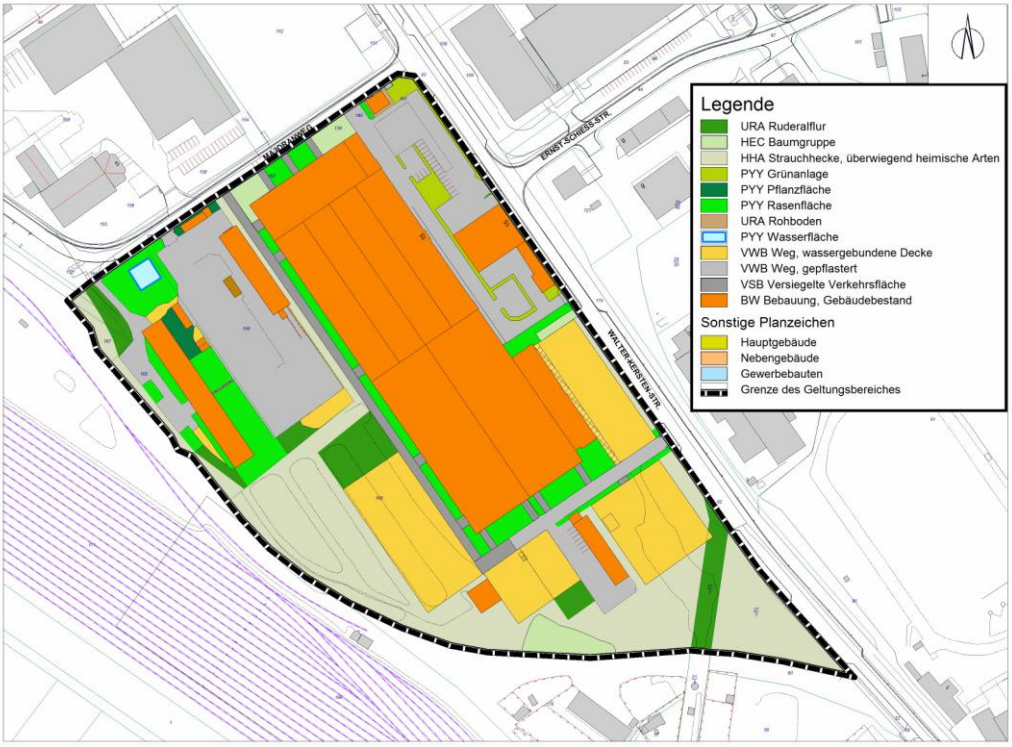


2. Planzustand - Zeitraum - ca. 2020

Code	Biotoptyp	Biotopwert je m² (Wertpunkte)	Fläche in (m²)	Biotopwert je Fläche (Wertpunkte)
HEC	Baumgruppe, überwiegend heimische Arten	10	1.414	14.140
HHA	Strauchhecke, überwiegend heimische Arten	17	14.896	253.232
URA	Ruderalflur mit ausdauernden Arten	13	2.806	36.478
PYY	Grünanlagen	7	844	5.908
PYY	sonstige Grünanlage	7	6.017	42.119
VWB	Weg, gepflastert	3	251	753
VWB	Weg, wassergebundene Decke	3	8.920	26.760
VSB	Versiegelte Verkehrsfläche	0	1.987	0
BW	Bebauung, Gebäudebestand	0	34.644	0
Summe	**Planung**		71.779	379.390

Im mittelfristigen Betrachtungszeitraum (6 Jahre) ist ein rechnerischer und praktischer Ausgleich nahezu möglich. Rechnerisch weist die Wertpunktbilanz eine Saldo (- 40.003 Wertpunkte) zur Ausgangssituation aus. Die Differenz beträgt = 9,54 % und somit weniger als 10 %, sodass praktisch eine Ausgleichsmöglichkeit im Plangebiet gegeben ist.
Berücksichtigt wurden:
- teilweise Ausgleichspflanzung, im südöstlichen Plangebiet
- Entwicklungsstufen der vorhandenen Gehölze
- Pflanzungen von Strauchhecken zur Abschirmung auf den privaten Grundstücken in Richtung Süden

Anlage 5: Biotoptypen - Planung 2020, gem. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt,



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

8.2.3.2 Durchführung und Sicherung des Ausgleichs

Voraussetzungen für die Wirksamkeit von Ausgleichsmaßnahmen am Standort sind:
- Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen
- Sparsamer Umgang mit Grund- und Boden
    - möglichst zeitliche Befristung notwendiger Inanspruchnahmen bei anschließender Rekultivierung
    - Ersatzlose Beseitigung von Baustelleneinrichtungen
    - Bodenverbesserungen bei lokaler Verfestigung/Verdichtung von Böden
    - Beseitigung von Ablagerungen
    - sachgerechte Lagerung des Oberbodens bei Schachtarbeiten zur Wiederverwendung
- Minderung des Versieglungsgrades von Flächen
    - Ersatz alter dichter Beläge im Zuge von Baumaßnahmen
    - Verwendung offenporiger Beläge im privaten Nutzungsbereich
- Sicherung der Wasserhaushaltsfunktion des Bodens
    - Versickerung von Regenwasser vor Ort, soweit möglich
    - Speicherung/Rückhaltung von Regenwasser bei hohem Grundwasserstand
- Schutz von Flora und Fauna während des Baugeschehens, z.B.
    - Schutz von Gehölzen bei Maschineneinsatz
    - Beachtung und Schutz regionaltypischer und landschaftlicher Besonderheiten u. Schutzgebiete
- Erschließung der geplanten Bauflächen erst wenn die Notwendigkeit der Investitionen mit konkreten Investoren/Bauherrn begründet ist.

Um Kompensationseffekte zu erzielen, sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen und zu begleiten.
- Pflanzmaßnahmen sollten im Sinne der 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 Abstandsforderungen zu Nachbargrundstücken zu beachten. Regelmäßige Kontrollen der Pflanzungen helfen die Ausgleichseffekte zu steigern.
Die im vorgegebenen B-Plan enthaltenen Festsetzungen sollten im machbaren Turnus seitens der Aufsichtsbehörden begleitet werden.
Bei Feststellung notwendiger Änderungen müssten mit der Stadtverwaltung und den Betroffenen Eigentümern/Nutzern Anpassungsmöglichkeiten an die jeweilige Situation bzw. Abhilfen beraten werden.

8.2.4 Planungsalternativen
Wenn die Ziele der Bauleitplanung gem. Punkt 2.2. weiter bestehen und in anderen Stadtteilen Aschersle-bens nicht kompensiert werden können, sind Planungsalternativen wegen der Verfügbarkeit und Wirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ kaum gegeben.

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

8.3 Zusätzliche Angaben

8.3.1 Merkmale verwendeter technischer Verfahren, Probleme
Nachfolgende technische Verfahren wurden angewendet, wobei z.T. einige Probleme auftraten:

- Verwendung und Auswertung von Luftbildern,
  Probleme z.T. mit der Schärfe, Aktualität und damit Interpretationsfähigkeit
- Vergleich und Auswertung von Fachkarten
  Bei Gesprächen der Verwaltung mir Behörden zeigte sich, dass verfügbare Kartenwerke z.T. unterschiedliche Topografie und Darstellungen aufweisen, z.B. Überschwemmungsgebiet HQ 100 an der Eine.
- Anwendung von Berechnungsmodellen, z.B. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt
  Berechnungen wurden zur Sachbewertung soweit möglich parzellenscharf durchgeführt.
- Internet - Recherchen zur Unterstützung der aktuellen Datenerfassung und Auswertung
- Flächenermittlung und -auswertung mittels GIS-Programm

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

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

Beim Monitorring sind grundsätzlich zu unterscheiden:

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

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

Eine kontinuierliche oder regelmäßige Erfassung/Dokumentation wichtiger Umweltdaten für das gesamte Gemeindegebiet ist nach § 4 c BauGB (z.B. für den FNP) nicht gefordert. Falls solche Daten erfasst und inhaltlich gepflegt werden, sollten sie bei der Umweltüberwachung genutzt werden.
Die im FNP vorgenommene Umweltprüfung wird dabei im Rahmen der jeweiligen B-Pläne konkretisiert und aktualisiert.
Allgemein beinhaltet die Überwachungs- und Hinweispflicht der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB die Aufgabenquerschnitte der amtlichen Strukturen, wie:

- bodenschutzrechtliche Überwachung
- wasserrechtliche Überwachungs- u. Kontrollverfahren
- Anlagen- u. nutzungsbezogene Überwachung
- Immissionsschutzrechtliche Überwachungsverfahren
- Gebietsbezogene Überwachung
- Naturschutzrechtliche Überwachung
- Bauordnungsrechtliche Zulassungsverfahren

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

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

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

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

Entwicklung im engeren Umfeld

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

Im weiteren Umfeld

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

b) Veränderungen während der geänderten Nutzung

Mittel- und langfristige Kontrollen, Beobachtungen

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

8.3.3 Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht basiert auf folgenden Grundlagen:

- Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Aschersleben zum B-Plan vom 26.02.2014
- Flächennutzungsplan (FNP) /6/ der Stadt Aschersleben, rechtskräftig seit 01.12.2007
- Landschaftsplan Aschersleben, Stand 02/1994
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I. S 2414) in der zurzeit geltenden Fassung

Im Ergebnis der Untersuchung ist beim vorliegenden B-Plan Nr. 14 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			
Wasser		x			
Luft	x				
Klima	x				
Landschaft		x			
Menschen		x			
Kulturgüter u. sonst. Sachgüter	x				
Wechselwirkungen /Wirkungsgefüge			x		

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. 40 % der Fläche bleiben unversiegelt.
- Es sind Ausgleichsmaßnahmen für die zu versiegelnden Flächen als Kompensation festgesetzt.

Der Eingriff erfolgt auf begrenzten Flächen und ist durch Festsetzungen gesichert, z.B.:

- Einhaltung von Baugrenzen
- Flächenwirksame Ausgleichsmaßnahmen durch Neupflanzungen entlang der südlichen Plangebietsgrenze.

Damit wird erwartet, dass die vorgesehenen Eingriffe mit mittleren Auswirkungen für das Schutzgut keine erhebliche Beeinträchtigung darstellen.
Der Altlastenverdacht ist vor Baubeginn zu klären, erforderliche Maßnahmen sind einzuleiten.
Die **Landschaft** wird voraussichtlich durch keinen neuen großen Baukörper beeinflusst.
- Kurz- bis mittelfristig sind die Baukörper stark einsehbar.

Der Sichtbereich auf die Baukörper im Plangebiet ist durch regional bestehendes Großgrün eng begrenzt.
Die visuell erlebbaren Beeinträchtigungen im Landschaftsbild begrenzen sich fast ausschließlich auf bereits anthropogen überformte Freiflächen im Umfeld des Plangebietes, wie:

- B 6n
- Bestehendes Industrie- und Gewerbegebiet

In wesentliche Landschaftselemente wird flächenwirksam nur gering eingegriffen. Der Verlust oder eine wesentliche, dauerhafte Beeinträchtigung wichtiger **Landschaftselemente** wurden nicht festgestellt.

Die **Landes- und Regionalplanerischen Vorgaben** im LEP 2010 LSA und REP Harz weisen auf:

- Lage Aschersslebens an einer überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- u. Landesbedeutung;
- Mittelzentrum Aschersleben - Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten
- Landes- u. regional bedeutsamer Vorrangstandort - Industrie und Gewerbe - Aschersleben
- für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen, Nutzungen mit Prioritätsanspruch, Vorranggebiet für Landwirtschaft - Nordöstliches Harzvorland - Teilräume mit Prioritätsanspruch f. landwirtsch. Nutzung
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft - Erhaltung u. Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, bedeutende
- naturschutzrechtliche Gebiete ... Wilslebener See ... darin zu sichernde landes- u. regionalplanerische Funktionen
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft - Gebiet um Staßfurt - Köthen - Aschersleben

Den Vorgaben wird durch die Planung entsprochen.
Geschützte **Pflanzen und Tieren** wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Die durch Baumaßnahmen hervorgerufenen Eingriffe werden als gering bis mittel, und mittelfristig ausgleichbar, bewertet.
Es wird erwartet, dass sich nach Abklingen der Bauarbeiten und Pflanzarbeiten am Rande der Nutzflächen die Artenvielfalt erholt und die regionaltypischen Individuen erneut ansiedeln. Entwicklungsräume stehen besonders im südlichen Plangebiet zur Verfügung.
Von einer wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes wird nicht ausgegangen.
Das Schutzgut **Wasser** wird durch die Planung voraussichtlich nicht wesentlich beeinträchtigt. Durch geologische Schichtung mit relativ hoher Dichtheit der Deckschichten besteht während der Bauarbeiten und Nutzung kaum Gefahr von Verschmutzung des Grundwassers. Eine bestehende Schmutzwasserableitung vermindert die Gefahr der evtl. Schadstoffzufuhr in das Schutzgut weiter.
Nächstes Gewässer ist der "Wilslebener See" mit ca. 1.100 m Abstand zum Plangebiet und ist durch den Damm der B 6n vom Plangebiet getrennt.

Durch eventuelle zusätzliche Baumassenanreicherung kann derzeit von keiner signifikanten Beeinflussung der **Luft** für angrenzende Flächen ausgegangen werden. Evtl. verstärken die langgestreckte Baureihe im Zusammenwirken mit anderen dammähnlichen Bauwerken der nahen Umgebung geringfügig die Ableitung von Kaltluft aus den Entstehungsgebieten des Seelandes in südöstlich gelegene Stadtteile. Dies bleibt allerdings durch Monitorring zu bestätigen.
Evtl. Luftschadstoffe aus Produktion und Transport erscheinen gering und werden gem. Abstand zur Wohnbebauung voraussichtlich keine erheblichen Belastungen für schutzwürdige Nutzungen ergeben.
Für das regionale **Klima** werden keine beachtlichen Auswirkungen erwartet.
Wegen der Nachnutzung vorhandener Gebäude und Etablierung der Nutzungen indoor, sowie relativ großer Abstände zur bestehenden Wohnbebauung sowie der beschränkten Erholungsnutzung nahe dem Plangebiet, werden für die **Gesundheit** von Menschen und das **menschliche Wohlbefinden** bezüglich Wohnen u. Erholung, insgesamt kaum Beeinträchtigungen erwartet.
Im Plangebiet bestehen keine archäologische **Kulturdenkmale.**
Kultur- und Sachgüter sind von der Planung voraussichtlich nicht beeinträchtigt.
Zum Einfluss von **Wechselwirkungen** der Schutzgüter gegenüber der Bedeutung der Einzelschutzgüter liegen keine konkreten Ergebnisse am Standort vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Beachtung der Auswirkungen einzelner Schutzgüter eine angemessene Würdigung im Wirkungskomplex berücksichtigt.
Um mögliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu mindern bzw. auszugleichen sind folgende flankierenden Maßnahmen vorgesehen:

- Flächenschonende Inanspruchnahme von Grund und Boden bei Baumaßnahmen und Nutzungen, insbesondere für Baustellenbereiche und Fahrwege
- Weitgehender Verzicht auf Komplettversiegelungen bei Wegen, Zufahrten und Stellplätzen
- Weitgehender Erhalt der noch bestehenden, straßenbegleitenden Gehölze
- Ersatz- u. Ausgleichsmaßnahmen durch zusätzliche Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen,
- Schonung und effiziente Nutzung der weiteren natürlichen Ressourcen, z.B. durch Regenwasserrückhaltung sowie Wiedereinbau des gelagerten Oberbodens.

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.
Die Hinweise auf militärische Altlasten im Boden sind zu beachten und notwendige Maßnahmen zur Klärung bzw. Beräumung mit den zuständigen Behörden einzuleiten.
Andere Schutzgüter werden durch die Investition voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt.

Insgesamt ist bei der Durchsetzung der Festsetzungen zum B- Plan 14, „Gewerbe- und Industriegebiet Nord/West - Junkersfeld" Änderung der TG GE 1 und Gle 1von keiner wesentlichen Beeinträchtigung der betroffenen Schutzgüter auszugehen.

Aschersleben, 17. Oktober 2014

.....
Michelmann
Oberbürgermeister

(Siegel)
Stadt Aschersleben

Anlage 6: Hinweise

Abfallentsorgung

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die geltenden Regelungen von Wassergesetz (WG LSA vom 16.3.2011, geänd. d. G. vom 21.03.2013) i.V. mit der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS LSA vom 28.03.2006, geänd. d. VO vom 05.12.2011) sowie Umweltschadensgesetz (USchG vom 10.05.2007, geänd. d. G. vom 23.07.2013) zu beachten u. einzuhalten. Mineralisches Material (u.a. Bodenaushub, Straßenaufbruch, Bauschutt) ist durch den Besitzer einer Verwertung zuzuführen. Nichtmineralisches u. nicht verwertbares Material ist den Abfallentsorgungsanlagen des Landkreises zu überlassen.
Den Hinweisen der Unteren Abfallbehörde beim Salzlandkreis ist zu folgen. Für sämtliche Nutzungen sind notwendige Entsorgungen vom Verursacher entsprechend den geltenden Bestimmungen abzusichern.

Altlasten

Im Plangebiet werden militärische Altlasten vermutet. Bei einem unerwartet auftretenden Altlastenverdacht und beim Aufschluss von Altablagerungen/ Verdichtungen ist umgehend die untere Bodenschutzbehörde des Salzlandkreises zu informieren.

Baugrund und Grundwasser

Die Tragfähigkeit des Baugrundes und die Grundwasserstände sollten vor Baubeginn durch Baugrunduntersuchungen ermittelt werden. Evtl. notwendige Sicherungen von Baustelleneinrichtungen, Baugruben und Fundamenten sind zu beachten.
Anstehendes Grundwasser ist vor Verunreinigung und Eintrag von Wasser gefährdenden Stoffen zu schützen. Detaillierte Angaben zum Grundwasserstand können bei der LMBV (Sanierungsbereich Mitteldeutschland, Walter-Köhn-Straße2, 04356 Leipzig) auf der Grundlage aktueller Monitoring- bzw. Modellierungsergebnisse in Erfahrung gebracht werden.

Bodenfunde

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

Brandschutz

Hinweis auf das DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Der Nachweis über die Löschwasserversorgung ist im Brandschutznachweis zu erbringen. Erstellte Brandschutzpläne sind mit der Feuerwehr abzustimmen.
Die vorh. Brandschutzordnung ist nach DIN 14096 zu ergänzen. Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge beachten.

Müllentsorgung

Von Unternehmen und Nutzern sind in Abstimmung mit den zuständigen Entsorgungsunternehmen geeignete Maßnahmen zur Müllentsorgung zu vereinbaren.
Zum Ausbau der Knoten und Wege sind die Rechtsgrundlagen (§ 45 UVV "Fahrzeuge"(BGV D 29), §§ 3,4 Betriebssicherheitsverordnung, § 16 UVV "Müllbeseitigung" (BGV C 27, § 209 Abs.1 SGB VII) einzuhalten.

Sicherheits- u. Gesundheitsschutz

Für die Planung und Ausführung der Bauobjekte sind die Bereitstellung eines Koordinators sowie die evtl. Erarbeitung eines Sicherheits- u. Gesundheitsschutzplanes erforderlich. Eine Vorankündigung von Bauarbeiten ist 2 Wochen vor Baubeginn an das zuständige Staatl. Gewerbeaufsichtsamt notwendig.
Gem. Strahlenschutzverordnung sind bei der Verarbeitung von Mansfelder Kupferschlacke auf die Gefahren enthaltener Radionuklide zu achten. Bei größeren Arbeiten besteht Informationspflicht an das Landesamt f. Umweltschutz (LAU)
Trinkwasseranlagen sind durch das Gesundheitsamt beim Landkreis zu überwachen. Für Probenahmen, Abnahmen sind die Vorschriften des Arbeitsblattes W 395 zu beachten.

Straßensperrungen - Zufahrten

Notwendige Einschränkungen im öffentlichen Verkehrsraum sind nach § 45 Abs. 6 StVO vor Baubeginn bei Vorlage eines Verkehrszeichenplans bei der Unteren Verkehrsbehörde des Landkreises zu beantragen. (Antrag auf verkehrsregelnde Maßnahmen)
Bei der Ausbildung von Zufahrten sind die Anbindetrichter der Fahrzeuggröße anzupassen. Sichtverhältnisse u. Gefälle sind zu beachten. Abstimmungen mit dem zuständigen Straßenbauamt werden empfohlen.

Technische Erschließung

Hinweise und Forderungen aus den Stellungnahmen der Versorgungsträger zum jeweiligen Vorhaben sollten bei der Bauvorbereitung und -durchführung vom Vorhabenträger beachtet werden. Die technischen Anschlussbedingungen sind dazu 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 einzuholen.

- Beachtung von Abstandsforderungen der Versorgungsträger zur Näherung und Kreuzung an/von Leitungen
- Beachtung der Forderungen des zuständigen Gesundheitsamtes zu hygienischen Anforderungen.

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.

Vermessungs- und Grenzmarken

Gem. § 5 u. § 22 Vermessungs- u. Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716) handelt ordnungswidrig, wer unbefugt Grenz- u. Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Bei allen Maßnahmen sind bestehende Vermessungspunkte und Markierungen des geodätischen Festpunktnetzes zu beachten und diese lage- u. höhenstabil zu schützen. Gefährdungen des Festpunktnetzes sind unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen.
Bei Baumaßnahmen hat der verantwortliche Träger dafür zu sorgen, dass bei Gefährdungen von Grenz- u. Vermessungsmarken eine Sicherung oder Wiederherstellung durch eine befugte Stelle durchgeführt werden. Diese notwendigen Sicherungen sind bereits in Ausschreibungsunterlagen für Baumaßnahmen aufzunehmen.

Die Hinweise der Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sollten beachtet werden.

Anlage 7: Unterlagen zum Antrag zur Überprüfung einer Fläche auf Kampfmittelbelastung

(in 3-facher Ausfertigung)

Angaben zu der zu prüfenden Fläche

- Angaben und korrekte Anschrift des Antragstellers und des Auftraggebers
- Ansprechpartner und Telefonnummer (eventuell Handynummer)
- Lage des Bauvorhabens
  - Ort,
  - Ortsteil,
  - Postleitzahl,
  - Straße, Hausnummer,
- Liegenschaftsinformation zum Bauvorhaben
  - Gemarkung,
  - Flur,
  - Von der Maßnahme betroffene(s) Flurstück(e),
- Eigentümerinformationen
  - Benennung bzw. bei mehreren Flurstücken tabellarische Auflistung der Eigentümer der von der Baumaßnahme betroffenen Flurstücke
- Information zum Bauvorhaben
  - Art des Bauvorhabens (bspw. EFH, Garage, Anbau, Lagerhalle, Photovoltaikanlage, Biogasanlage, ...),
  - bei Trassen (bspw. Leitungen, Straßen, Wege, ...) Angaben der Trassenbreite,
  - geplante Bauweise (optional),
  - Gründungstiefe bzw. Art und Umfang des Erdeingriffs,
  - Kenntnis zu Auffüllungen und Altbebauung soweit bekannt,
- Schachtgenehmigungen der jeweiligen Versorgungsträger (vollständig)

Arbeitskarten

- Übersichtskarten

Topografische Karte, Stadtplan o.ä. im Maßstab 1:5.000 bis 1:25 000 mit Kennzeichnung des Bauvorhabens zur ersten Einordnung der betreffenden Fläche,

- Detailkarten

  Flurkarte mit Kennzeichnung des(r) Flurstücks(e) des Bauvorhabens,
  Lageplan mit Flurstücksgrenzen, aus dem die Lage des geplanten Bauvorhabens auf dem(n) Flurstück(en) ersichtlich ist

Anlage 8: Quellen, Literatur

/1/ ABRAXAS. Büro für kreative Leistungen (06/2006): Integriertes ländliches Entwicklungskonzept für die Region Harz, Weimar

/2/ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

/3/ Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), geändert d. Gesetz vom 11.06.2013, (BGBl. I S. 1548)

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

/5/ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (12/2008, 07/2011) Immissionsschutzbericht 2007, 2011, Halle/S.

/6/ Fickert, H. C.; Fieseler, H. (1992): Baunutzungsverordnung - Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 7. Aufl., Köln

/7/ Fickert, H. C.; Fieseler, H. (2002) Der Umweltschutz im Städtebau - Ein Handbuch für Gemeinden zur Bauleitplanung und Zulässigkeit von Vorhaben, Bonn

/8/ Förster, S. (1994): Die Odonatenfauna des einstweilig sichergestellten NSG "Wilslebener See" und ihre Bedeutung für den Naturschutz, in Naturschutz im Land Sachsen-Anhalt, 31. Jahrgang 1994, Heft 1, S. 27

/9/ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, geändert durch Gesetz v. 07.08.2013 (BGBl. I S. 3.154)

/10/ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (2000): Fachkarte der für den Naturschutz besonders wertvollen Bereiche im Land Sachsen-Anhalt, L 4334 Aschersleben, M. 1:50.000, Bearbeitungsstand: 10.07.2000, Halle/S.

/11/ Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, Gewässerkundlicher Landesdienst, Magdeburg: - Gewässerbericht 2005 (2007)
- Gewässergütekarte 2000, 2004
- Gewässerstrukturkarte 2004
- Grundwassergütebericht Sachsen-Anhalt 1997/2001
- Karte zum Grundwasserflurabstand (2004)
- Karte zur Grundwassergeschütztheit

/12/ Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt - Raumordnungskataster (ROK, 15.01.2013): Auszug u. Kartendarstellung zu Altlastenverdachtsflächen, Naturschutzrecht, Archäologische Bodendenkmale, Energie, Verkehr

/13/ Menzel, P.; Deutsch, M.; Krautter, H. (1996): Aktuelles Praxishandbuch der Bauleitplanung, Band 2, Augsburg

/14/ Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt (Mai 2006): Leitlinien für die Entwicklung des ländlichen Raumes in Sachsen-Anhalt, Magdeburg

/15/ Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt (2000): NATURA 2000 Besondere Schutzgebiete Sachsen-Anhalts nach der Vogelschutz-Richtlinie und der FFH-Richtlinie, Magdeburg

/16/ Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (2011): Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, in GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160)

/17/ 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 (MBl. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004), geändert durch RdErl des MLU vom 24.11.2006-22.2-22302/2 (MBl. LSA Nr. 50/2006 vom 18.12.2006), Magdeburg

/18/ Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010, GVBl LSA 2010, S. 569

/19/ Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geänd. durch Gesetz v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

/20/ Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2.986), geändert durch Art. 9 d. Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2.585)

/21/ Regionale Planungsgemeinschaft Harz (2009): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz, (REP Harz), Beschluss der Regionalversammlung Harz: 09.03.2009, Genehmigung durch die oberste Landesplanungsbehörde: 21.04.2009, zuletzt geändert durch die 2. Änderung, in Kraft getreten nach Veröffentlichung vom 29.05.2010, Quedlinburg

/22/ Stadt Aschersleben - Flächennutzungsplan (2007)
- Datenstamm, Digitale Grundkarte, Stand 02.08.2012
- Luftbild, Datenmaterial
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept - Aschersleben, 2012

/23/ Tappenbeck, L. (2008): Der Wilslebener See - eine Perle des Vorharzer Landes, in halophila, Mitteilungsblatt der Fachgruppe Faunistik und Ökologie Staßfurt, 52 (2008); S. 9-12

/24/ Deutscher Wetterdienst, Abteilung Hydrometeorologie (2005): Niederschlagshöhen und -spenden für Aschersleben, Sachsen-Anhalt