

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

„WOHNGEBIET - Am Spittelsberg“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

STAND: Satzung

Stadt Aschersleben Bebauungsplan Nr. 22 „Wohngebiet - Am Spittelsberg“

Inhaltsverzeichnis zur Begründung mit Erläuterungen

	Seite
1. Vorbemerkung	4
2. Planerische Rahmenbedingungen	4
2.1 Lage und Größe des Plangebietes	4
2.2 Ziele und Zwecke der Bauleitplanung	6
2.3 Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans.....	6
2.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
2.5 Örtliche Planungen im Gebiet	11
3. Bestandsanalyse	13
3.1 Analyse Nutzung und bauliche Anlagen	13
3.2 Vorhandene Straßen und Wege	14
3.3 Technische Infrastruktur	14
3.4 Naturräumliche Bedingungen	15
4. Planinhalt und Festsetzungen mit Begründung	15
4.1 Art der baulichen Nutzung	15
4.2 Maß der baulichen Nutzung	16
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
4.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	17
4.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	18
4.6 Belange des Umweltschutzes	18
4.7 Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern	18
5. Kennzeichnung	19
6. Nachrichtliche Übernahmen	19
7. Sonstige Darstellung	19
8. Flächenbilanz und Bodenordnung	19
9. Teil 2 Umweltbericht	20
9.1 Einleitung	21
9.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	21
9.1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	22
9.1.3 Ziele des Umweltschutzes in Gesetzen und Fachplanungen	23

	Seite
9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	30
9.2.1 Bestandsaufnahme, Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	30
9.2.1.1 Tiere und Pflanzen	30
9.2.1.2 Boden	30
9.2.1.3 Wasser	32
9.2.1.4 Luft/Klima	32
9.2.1.5 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen	34
9.2.1.6 Landschaft	34
9.2.1.7 Biologische Vielfalt	35
9.2.1.8 Europäisches Netz "Natura 2000"	35
9.2.1.9 Menschen, menschliche Gesundheit - Immissionen.....	36
9.2.1.10 Kultur- und sonstige Sachgüter	37
9.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	37
9.2.2.1 Tiere und Pflanzen	37
9.2.2.2 Boden	38
9.2.2.3 Wasser	38
9.2.2.4 Luft/Klima	39
9.2.2.5 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen	39
9.2.2.6 Landschaft	40
9.2.2.7 Biologische Vielfalt	40
9.2.2.8 Europäisches Netz "Natura 2000"	40
9.2.2.9 Menschen	40
9.2.2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter	41
9.2.2.11 Emissionen, Abfälle, Abwasser, Energie	41
9.2.2.12 Wesentliche Auswirkungen	41
9.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	42
9.2.3.1 Ermittlung des erforderlichen Umfangs zum Ausgleich	42
9.2.3.2 Durchführung und Sicherung des Ausgleichs	45
9.2.4 Planungsalternativen	45
9.3. Zusätzliche Angaben	45
9.3.1 Merkmale verwendeter technischer Verfahren, Probleme	45
9.3.2 Maßnahmen zur Überwachung	46
9.3.3 Zusammenfassung	47

Anlagen:		Seite
1.	Übersichtskarte mit Plangebiet ca. M 1:25.000	5
2.	Auszug Flächennutzungsplan – 2007 ca. M.1:10.000	11
3.	Lärmkarte nach DIN 4109	12
4.	Beispiel der Bebaubarkeit ca. M. 1:2.500	17
5.	Biotoptypen - Bestand 2011, gem. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt	43
6.	Biotoptypen - Planung 2020, gem. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt	44
7.	Hinweise	49
8.	Quellen, Literatur	50

Bebauungsplan Nr. 22 „Wohngebiet - Am Spittelsberg“

Begründung mit Erläuterungen

1. Vorbemerkung

In ihrer Sitzung am 16. Februar 1994 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 22 "Wohngebiet - Am Spittelsberg" aufzustellen. (Beschluss-Nr. 436/96) Im Planaufstellungsverfahren soll die Bebaubarkeit des Areals mit Einzelhäusern und Doppelhäusern als allgemeines Wohngebiet geklärt werden, die Fläche wird zum größten Teil als privates Gartenland genutzt. Ein kleiner Teil des Geltungsbereiches liegt brach. Die Umnutzung der Fläche ist als Teil der städtebaulichen Entwicklung am westlichen Stadtrand von Aschersleben zur Verdichtung und Ergänzung vorhandener Wohnbebauung zu sehen – Lückenschluss zum Wohngebiet „Über der Eine“. Die Maßnahme dient ebenso der besseren wirtschaftlichen Auslastung bestehender technischer Infrastruktur. Von Seiten einiger Eigentümer der Grundstücke wurde in den letzten Jahren mehrfach der Wunsch an die Stadt Aschersleben herangetragen, die betreffenden Grundstücke mit Einfamilienhäusern zu bebauen bzw. als ständigen Wohnsitz zu nutzen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,64 ha

Bereits am 07.07.1994 hat die Stadt Aschersleben auf der Grundlage des ersten konzeptionell erarbeiteten Vorentwurfes des Bebauungsplans die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt und den Bürgern die städtebaulichen Absichten zur Stadtentwicklung erläutert. Das Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange wurde vom 16.06.1994 bis zum 22.07.1994 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Mit dem Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde am 27.10.2011 die frühzeitige Bürgerbeteiligung wiederholt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem überarbeiteten Vorentwurf vom 26.10.2011 bis 09.12.2011 wiederholt beteiligt.

Anlass, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, ist die Absicht der Stadt Aschersleben, den nach wie vor hohen Bedarf an Wohnbauland, ohne aufwendige infrastrukturelle Maßnahmen, zu decken. Ziele und Randbedingungen für die künftige Nutzung der Fläche ergeben sich aus ihrer Lage im Stadtgebiet benachbart zur vorhandenen Wohnbebauung südlich des Geltungsbereiches und der städtebaulichen Absicht der Stadt, am westlichen Stadtrand vorhandene Bebauung abzurunden.

Mit dem überarbeiteten Vorentwurf wird das Erschließungskonzept von 1994 vollkommen überarbeitet, wobei auf die bestehenden Bauten am Spittelsberg Rücksicht genommen wurde. Der Ostteil des Geltungsbereiches bleibt als Gartenland erhalten. Auf die ursprünglich geplante mittige Erschließungsstraße wird verzichtet, um den Erschließungsaufwand so gering wie möglich zu halten. Die Erschließung erfolgt aus Richtung Westen von der Straße „Am Spittelsberg“ aus. Der Flächennutzungsplan (FNP) /13/ der Stadt Aschersleben ist seit dem 01.12.2007 rechtskräftig und weist für das Plangebiet zu entwickelnde Wohnbauflächen aus, so dass der B-Plan gem. § 8 (2), Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt wird. Der Bebauungsplan entspricht den Festsetzungen des FNP.

Ferner wurde in einer schalltechnischen Beurteilung des Standortes (Gutachten Dezember 2011) im Zusammenhang mit dem Schallimmissionsplan für die Stadt Aschersleben festgestellt, dass auf Grund der Verkehrsbelegung auf der B 185 und der L 228 die schalltechnischen Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet nicht eingehalten werden können. Unter Berücksichtigung der geplanten Ortsumgehung der B180n wird der Verkehr erheblich abnehmen. Gemäß der schalltechnischen Beurteilung rückt die Wohnbebauung möglichst weit von der Bundes- und Landesstraße nach Süden bzw. Osten hin ab.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28. März 2012 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung, Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, beschlossen (Beschluss-Nr. 373/12). Die öffentliche Auslegung ist am 14. April 2012 im Amtsblatt Nr. 146 ortsüblich bekannt gemacht und fand vom 23. April bis 25. Mai 2012 statt.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand Ascherslebens, östlich der Straße „Am Spittelsberg“ zwischen zwei Armen der „Ermslebener Straße“. Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 1,4 km. (Luftlinie)

Plangebiet:	Nord-Süd-Ausdehnung	345 m
	Ost-West-Ausdehnung	135 m

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 33, Gemarkung Aschersleben:

Flur	Flurstück	Bemerkung	Flurstück	Bemerkung	Flurstück	Bemerkung
33	5/1		5/21		5/39	
	5/3		5/23		5/40	
	5/4		5/24		5/41	
	5/5		5/26		5/42	
	5/6		5/27		5/43	
	5/8		5/28		5/44	
	5/9		5/29		5/45	
	5/10		5/30		5/46	
	5/11		5/31		6/1	
	5/14		5/32		6/2	
	5/15		5/33		7	
	5/16		5/34		8	
	5/17		5/35		9	
	5/18		5/36		10	
	5/19		5/37		11	
	5/20		5/38			

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,64 ha.

Der Geltungsbereich wird umgrenzt von folgenden Flurstücken:

- Im Norden:
„Ermslebener Straße“
- Im Osten:
„Ermslebener Straße“
- Im Süden:
Wohngebiet „Über der Eine“
- Im Westen:
Straße L 228 "Am Spittelsberg"

Anlage 1: Übersichtskarte mit Plangebiet



Kartengrundlage:

[Geobasisdaten/Stand]

© LvermGeo LAS 2010

(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /

Aktenzeichen: A18-30696-10-14

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das LvermGeo

am: 18. Juli 2007

Aktenzeichen: A9-40576-2007

2.2 Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Die Stadt Aschersleben beabsichtigt mit der Planung den am Standort begonnenen Bau von Einfamilienhäusern zu optimieren und räumlich zu begrenzen. Dabei soll den Vorgaben der Stadtentwicklung gemäß FNP /13/ entsprochen werden. Das Plangebiet entspricht dem ausgewiesenen Standort Nr. 12 „Wohngebiet - Am Spittelsberg“,

Gemäß FNP stellt das Plangebiet ein Lückenschluss zum Randbereich der Stadt dar und bildet den Anschluss an das Wohngebiet „Über der Eine“, welches über den Vorhaben – und Erschließungsplan Nr. 03 in den Jahren 1993/94 entwickelt wurde.

Hauptziele:

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

Planerische Maßnahmen sind:

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

2.3 Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans

Das Planungskonzept ergibt sich aus der Absicht der Stadt, das Gelände auf Grund seiner Stadtrandlage und der durch den Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 03 hervorgerufene Wohnflächenenerweiterung zum städtebaulichen Abschluss zu bringen. Durch die Wohnnutzung des westlichen Plangebietes wird eine Lücke von der Ermslebener Straße zum Gebiet „Über der Eine“ geschlossen. Seit 1990 sind im Plangebiet bisher 6 Einfamilienhäuser entstanden. Nach dem städtebaulichen Konzept ist der Bau von 14 weiteren Eigenheimen möglich. Damit verfolgt die Stadt das Ziel, Wohnungsangebote für junge Familien zu schaffen, um der Abwanderung von jungen Menschen entgegen zu wirken.

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

In Aschersleben ist der Anteil der Wohnungen in 1- und 2-Fam.-Gebäuden zwischen 1995 und 2010 von rd. 17 % auf 21 % gestiegen. Dennoch bestand und besteht gegenüber dem Landesdurchschnitt ein erheblicher Nachholbedarf bei dieser Gebäudeform (LSA 1995 = 40 %). Aschersleben befindet sich mitten im Stadtumbauprozess. Im Zeitraum von 2000 bis 2011 sind ca. 1.450 Wohnungen, vornehmlich Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern und Plattenbauten, durch Abriss vom Markt genommen worden.

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

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

		1995				2010			
		LSA	in %	ASL	in %	LSA	in %	ASL	in %
Wohngebäude mit ... WE	1+2	483.624	40%	2.490	17%	554.871	44%	3.087	21%
	3 und mehr	736.591	60%	12.012	83%	717.240	56%	11.426	79%
	gesamt	1.220.215	100%	14.502	100%	1.272.111	100%	14.513	100%

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

Das Plangebiet erstreckt sich über ca. 135 m in ostwestlicher und ca. 345 m in nordsüdlicher Richtung und bildet dabei ein Trapez. Es hat eine Größe von ca. 36.380 m². Das Gelände im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes fällt mit etwa 3,5 % Neigung von Nordwest nach Südost. Der natürliche Höhenunterschied beträgt ca. 9,50 m. (Im Nordwesten 145,5 m; im Südosten 136 m üNN)

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

Wiederholt wurden Bauanliegen der Stadtverwaltung vorgetragen. Im westlichen Teil entstanden bereits zwischen 1991 und 1994 6 Einfamilienhäuser.

Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich die Wohnsiedlung „Über der Eine“ mit 72 Einfamilien- und 6 Mehrfamilienhäusern.

Westlich des Geltungsbereiches erstreckt sich das Gelände der AGRO-GbR, ehemals "Volkseigenes Gut", welches über das Planverfahren zum B-Plan Nr. 23 „Am Mittel Dalldorf“ zum Misch- und Gewerbegebiet überplant wird. Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke werden überwiegend gärtnerisch genutzt.

Nicht erst seit 1990 ist die Einwohnerzahl der Stadt rückläufig. In den 1990-er Jahren waren in der Flächennutzungsplanung noch über 40 ha als geplantes Wohnbauland vorgesehen. Mit dem Prozess des Stadumbaus wurde dieses Planziel auf 7,1 ha reduziert und mit dem Flächennutzungsplan 2007 festgeschrieben.

Bevölkerungsentwicklung der Kernstadt Aschersleben (jeweils 31.12. des Jahres)

Jahr	Einwohner		Saldo/Rückgang	in Prozent
1990	33.725			
1995	29.679	1990/1995	-4.046	-12,0%
2000	27.312	1995/2000	-2.367	-8,0%
2005	24.512	2000/2005	-2.800	-10,3%
2010	22.798	2005/2010	-1.714	-7,0%

Quelle: Stadtentwicklungskonzept 2008 + Fortschreibung,

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

Insgesamt sind im FNP-2007 für den OT Aschersleben 13 geplante Einfamilienhaus-Standorte ausgewiesen. Diese 13 Standorte mit 17 ha Baufläche haben freie Kapazitäten für ca. 250 Eigenheime. Das Plangebiet mit einer Größe von 2,20 ha entspricht dem ausgewiesenen Standort 12 „Wohngebiet - Am Spittelsberg“, FNP-2007, Abschnitt B.1.2.2.

Bis 2003 hatte Aschersleben eine jährliche Zubauintensität von ca. 20 - 25 EFH. Inzwischen werden wegen des demografischen Wandels und des Wegfalls von staatlichen Förderungen jährlich zwischen 8 bis 10 Eigenheime in der Kernstadt errichtet.

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

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

Eine Überplanung von Wald oder Ackerland ist nicht vorgesehen.

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

2.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

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

Auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes stellen die Länder für ihr Gebiet übergeordnete und zusammenfassende Programme und Pläne auf. Die Ziele der Raumordnung nach § 3 Nr. 2 ROG sind im Landesentwicklungsplan (LEP 2010-LSA) sowie in den Regionalen Entwicklungsplänen festgelegt.

Gem. 2. Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes Sachsen-Anhalt LPIG vom 19.12.2007 befindet sich der Altkreis Aschersleben-Staßfurt ohne Stadt Falkenstein als Bestandteil des Salzlandkreises in der Planungsregion Magdeburg. Gemäß Übergangsvorschrift wurde die Stadt Aschersleben durch die Regionalen Planungsgemeinschaften Harz und Magdeburg im REP Harz fortgeführt.

Aschersleben befindet sich seit 01.01.2008 in der Planungsregion Magdeburg.

Planungsrelevante Vorgaben des Landes Sachsen-Anhalt sind:

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) /9/. Darin beinhalten (G) die Grundsätze, und (Z) die Ziele der Raumordnung.

1.2 Planungsregion - Lage des Salzlandkreises in der Planungsregion Magdeburg.

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

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

1.5 Entwicklungsachsen

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

2. Ziele u. Grundsätze der Siedlungsstruktur

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

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

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

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

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

2.1 Zentrale Orte

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

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
 - **Wohnstandorte**,
 - Standorte für Bildung und Kultur,
 - Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs
- zu entwickeln.

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

seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

3.1 Wirtschaft

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

4.1 Schutz des Freiraumes,

4.1.1 Natur und Landschaft

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

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

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

4.1.3 Gewässerschutz

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

4.1.4 Klimaschutz, Klimawandel

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

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

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

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

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

4.1.5 Bodenschutz und Flächenmanagement

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

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

4.2 Freiraumnutzung,

4.2.1 Landwirtschaft

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

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

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz

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 38/.

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.
- G 7-1 - 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.
- G 7-2 - 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,

4.1.2 Ländliche Räume

- G 1 - Lage im a - Ländlichen Raum außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen
b - mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft

4.1.3 Entwicklungsachsen

- Lage Ascherslebens 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 bedarfsgerechten Wohnraumes
- zur umweltgerechten u. kostengünstigen Ver- und Entsorgung

4.4 Landes- u. regional bedeutsame Vorrangstandorte

4.4.1 Industrie und Gewerbe

- Z 1 - Aschersleben, städtebauliche Sicherung u. Entwicklung von Flächen für Industrie u. Gewerbe

4.4.3 Ver- u. Entsorgung - Abwasserbehandlungsanlage Aschersleben

4.5 Vorbehaltsgebiete

4.5.3 Vorbehaltsgebiet für d. Aufbau eines ökologischen Verbundsystems für die Gebiete:

- Mittleres Wippertal bei Aschersleben
- Unteres Einetal bei Aschersleben

- G 1 - Vermeidung u. Minderung von Isolationseffekten zwischen Biotopen, ganzen Ökosystemen
- Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Gestaltung u. Entwicklung der Kulturlandschaft

- G 2 - Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten, naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften

- Z 3 - den Belangen von Naturschutz, Landschaftspflege u. der naturnahen Waldbewirtschaftung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

- Z 4 - Schutz wildlebende Tiere und Pflanzen sowie ihrer Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt.
- Sicherstellung des Austausches verschiedener Populationen u. deren Ausbreitung

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

4.8.2 Schienenverkehr

- Z 5 - Ausbau der Strecke ... - Güsten - Blankenheim - Sangerhausen - (Erfurt) für den Fernverkehr (Ausbau für Tempo 120 km/h, u.a. Teilstrecke Schönebeck-Sandersleben)

4.8.4 Rad- u. fußläufiger Verkehr:

- Z 5 - Weiterentwicklung des Radwegenetzes, hier Wipperrundweg mit Wipper-Saale-Radweg (Verlängerung)

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehene geringe Ausweisung von Wohnbauflächen entspricht den Vorgaben der Landes- u. Regionalplanung sowie den funktionellen Aufgaben des Mittelzentrums Aschersleben.

2.5 Örtliche Planungen im Gebiet

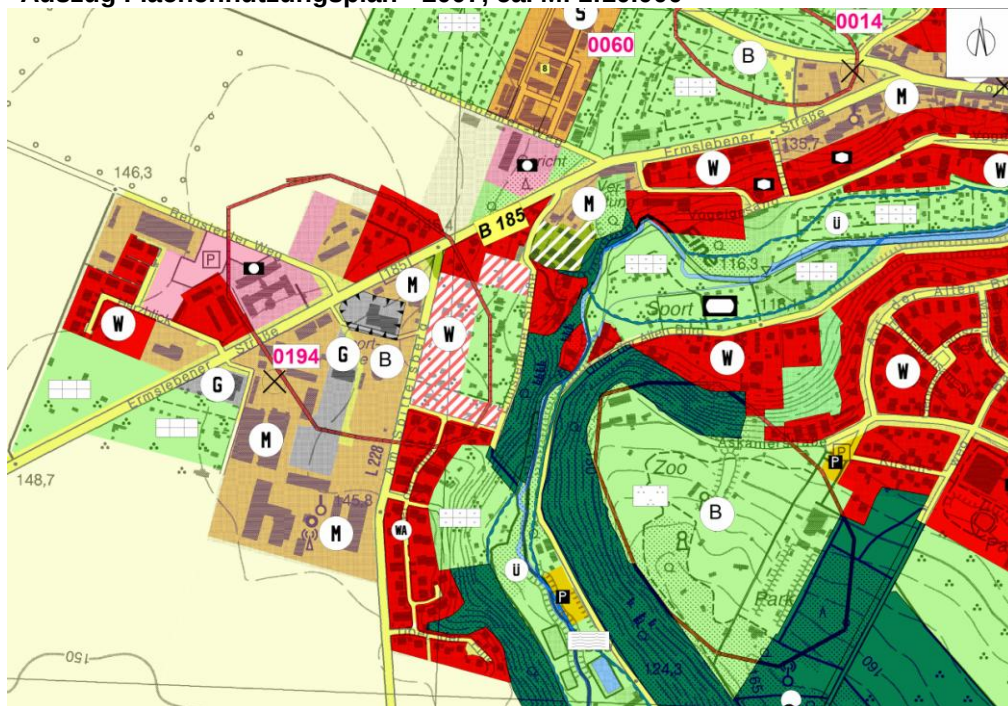
Flächennutzungsplan (FNP) /13/

Der FNP Aschersleben (rechtswirksam seit 01.12.2007) weist aus:

- zu entwickelnde Wohnbauflächen im westlichen Teil des Plangebiets.
- bestehende Wohnbauflächen sind südlich des Plangebietes.
- im östlichen Plangebiet sind Grün/Gartenflächen zu erhalten.
- Erschließungsstraßen sind „Am Spittelsberg“ und die „Ermslebener Straße“

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

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



Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben /13/, 2007

Kartengrundlage:

[Geobasisdaten/Stand]

© LvermGeo LAS 2010

(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /

Aktenzeichen: A18-30696-10-14

Das Landesverwaltungsamt kommt in der landesplanerischen Stellungnahme vom 28.11.2011 zu dem Schluss, dass das Vorhaben den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (2007) entspricht.

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen hinsichtlich des Verkehrslärms wurden innerhalb der Plangebiete Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz festgesetzt.

Schalltechnische Untersuchung zur Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 22 „Wohngebiet –Am Spittelsberg“ in Aschersleben

Die Untersuchung wurde durch das Stadtplanungsamt der Stadt Aschersleben im Dezember 2011 erstellt.

Im Plangebiet sind entlang der Ermslebener Straße und Straße „Am Spittelsberg“ erhöhte Schallimmissionen infolge des Straßenverkehrs zu erwarten.

Gebäude müssen sich auf die Geräuschsituation durch eine ausreichend dimensionierte Hülle einstellen. Dies gilt insbesondere für Außenwände, Fenster (ggf. mit Rollläden und Lüftungseinrichtungen) und Dach.

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

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

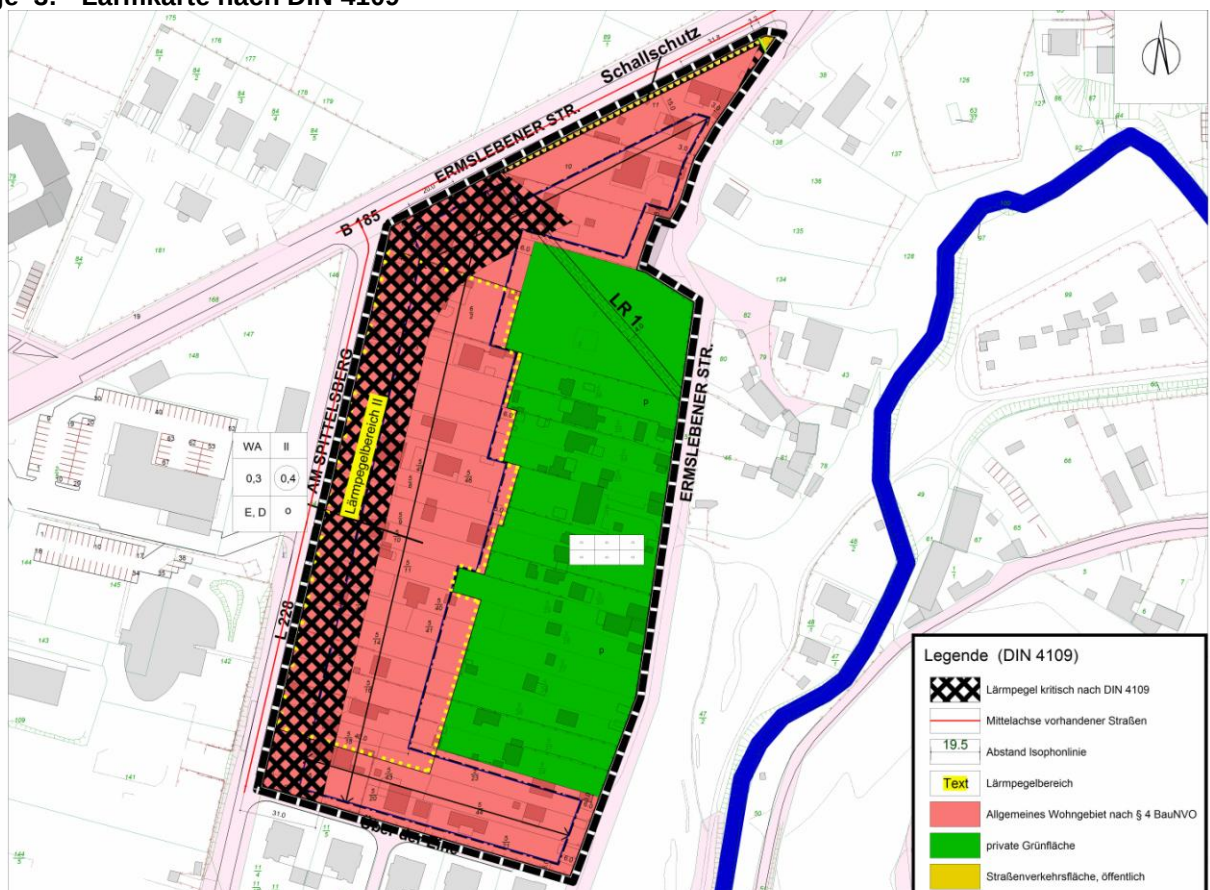
Für Gebäude innerhalb dieser Korridore I und II können Maßnahmen zur Vorsorge gegenüber Schallimmissionen erforderlich werden. Dabei lassen sich Fremdschirmungen durch vorhandene Gebäude und Eigenabschirmung durch den jeweiligen Baukörper berücksichtigen.

Seit Januar 2013 liegen aktuelle Daten zum Straßenverkehrslärm auf der Ermslebener Straße im Rahmen der 2. Stufe der EU-Lärmkartierung vor. Unter Berücksichtigung dieser Erkenntnisse und der Tatsache, dass die im nördlichen Teilgebiet liegenden Grundstücke von Osten aus erschlossen werden, wurde entlang der Ermslebener Straße auf einer Länge von 117 m eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Wand festgesetzt. Dieser Lärmschutz hat für die Neubebauung eine abschirmende Wirkung.

Im Bereich der vorhandenen Straße „Am Spittelsberg“ lässt sich die Änderung als nicht wesentlich im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ansehen.

Entsprechend der Empfehlungen des Salzlandkreises aus der Stellungnahme vom 08.12.2001 sind im Nachfolgenden die Lärmpegelbereiche mit der Darstellung der zu erwartenden Lärmbelastung für den Tag und die Nacht dargestellt.

Anlage 3: Lärmkarte nach DIN 4109



Das Gebiet ist für eine Wohnnutzung trotz Straßennähe zur L 228 grundsätzlich geeignet.

Durch den definierten Abstand nach Westen zur Grundstücksgrenze von 14 m werden die Grundsätze der Lärmvorsorge beachtet. Als Konsequenz wurde die Baugrenze so weit wie möglich nach Osten bzw. nach Süden gelegt.

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

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

Das Gebiet ist für eine Wohnnutzung trotz Straßennähe grundsätzlich geeignet.

Bezüglich des Gewerbelärms wurde im Jahr 2012 eine Schallimmissionsprognose im Zusammenhang mit dem Bauantrag der AGRO-GbR für eine Lager- und Trocknungshalle erstellt.

Im Gutachten wird der Nachweis erbracht, dass die Lärm-Grenzwerte im Wohngebiet "Über der Eine" eingehalten werden können. Der Gutachter hat mit dem IO 10 auch einen Immissionsort im Plangebiet des B-Plans 22 berücksichtigt und die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen. Das Gutachten berücksichtigt alle auf- tretenden Lärmemissionen durch Anlieferverkehr, Be- und Entladeprozesse sowie die Trocknung mittels Lüfter. Die neue Lagerhalle wird zudem noch abschirmende Wirkung für die alten bestehenden DDR-Lüfteranlagen haben

Zur Vollständigkeit ist noch zu erwähnen, dass für das Gelände der AGRO-GbR auch ein Bauleitplanverfahren läuft.

Der Entwurf zum B-Plan 23 weist für wesentliche Teile ein Mischgebiet aus. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Demzufolge muss eine geplante gewerbliche Nutzung in diesem Teilgebiet gemäß § 6 BauNVO nichtstörenden Charakter tragen.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 03 "Über der Eine" /14/

Allgemeine sowie reine Wohngebiete und Straßenverkehrsflächen des V+E-Plans Nr. 04 "Über der Eine"(rechtswirksam seit 14.07.1993) grenzen unmittelbar südlich an das Plangebiet.

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: 2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss, offene Bebauung, Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8
- Andere Festlegungen: Festgelegte Baugrenzen nach § 23 BauNVO,
- Straßenverkehrsfläche: ca. 4 bis 6 m breite öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, ohne Ausbaudetails bzw. Begleitgrün.

3. Bestandsanalyse

3.1 Analyse Nutzung und bauliche Anlagen

Der nördliche Bereich des Plangebietes an der Ermslebener Straße B 185 wurde bereits 1912 mit einem zweigeschossigen Wohnhaus bebaut. Im westlichen Teil des Plangebietes sind nach der TöB-Beteiligung im Jahre 1994 vier weitere Einfamilienhäuser auf der Grundlage des § 33 Abs. 2 entstanden. Die vorgegebenen städtebaulichen Ziele wurden hier bereits realisiert.

An standorttypischen Baukörpern sind vorhanden:

- Wohnhäuser als Einzelhäuser, massiv, 1-geschossig, Satteldach und Walmdach,

- massive Gartenlauben 25 - 100 m² (einschl. Anbauten), eingeschossig, ohne Keller auf den restlich verbliebenen Gartengrundstücken
- massive Pkw-Garagen, Carports
- Nebengebäude, Schuppen, kleine Gewächshäuser

3.2 Vorhandene Straßen und Wege

Das Plangebiet wird im Westen durch die Straße „Am Spittelsberg“ (L 228) tangiert. Die Gartenflächen liegen teilweise bis 1,0 m tiefer als das Straßenniveau und die Straße „Am Spittelsberg“ hat eine Asphaltdecke von ca. 5,0 m Breite und einen östlich angrenzenden Fußweg aus Betonpflaster von 1,5 m Breite. Der Teil der Ermslebener Straße im Osten ist ein unbefestigter Feldweg.

3.3 Technische Infrastruktur

Innerhalb der Grundstücke sind jeweils Strom- und Trinkwasseranschluss vorhanden.

Technische Medien im Spittelsberg:

- Trinkwasserleitung (DN 100 PE/ DN 50 PE) neue Absteller, Hydranten sind unmittelbar an der Plangebietsgrenze.
- Südlich des Plangebietes im Gebiet „Über der Eine“ sind Schmutz- und Regenwasserkanal als Trennsystem vorhanden
- Regenwasserkanal Auslauf in Richtung Osten in die „Eine“
- Standort der nächsten Trafostation – Ermslebener Straße
- Straßenbeleuchtung z.T. im westlich angrenzenden Fußweg und in der Ermslebener Straße vorhanden
- Telefon-Freileitung mit Grundstücksanschlüssen

Technische Medien „Über der Eine“:

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

Hinweise der Stadtwerke Aschersleben GmbH (07.12.2011) zu:

Strom:

- zum Plan keine Einwände
- Erschließung für den Elektrobedarf möglich
- für die Verlegung der Nieder- und Mittelspannungstrassen sind öffentliche Flächen vorzusehen

Straßenbeleuchtung:

- im Spittelsberg befinden sich Kabel der Straßenbeleuchtung

Trinkwasser:

- keine Bedenken zur Bebauung

Fernwärme:

- ist nicht vorgesehen.

Gas:

- gasteknische Versorgung des Wohngebietes ist möglich

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

Hinweise des Eigenbetriebes Abwasserentsorgung der Stadt Aschersleben (Schr. v. 05.09.2011):

Schmutzwasser:

- Erschließung des Wohngebietes nur im nördlichen und südlichen Bereich möglich
- Die Erschließung ist wegen der topografischen Verhältnisse sehr aufwendig
- Der zentrale Bereich muss über dezentrale Anlagen entsorgt werden
- Ableitung des Abwassers ist im Trennsystem möglich
- vorhandene Leitungen sind im Plan dargestellt.

Oberflächenwasser:

- das Oberflächenwasser des Wohngebietes muss auf den Grundstück rückgehalten bzw. versickert werden

3.4 Naturräumliche Bedingungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich neben der spärlichen Einfamilienhausbebauung Obstgehölze im bisher gärtnerisch genutzten Teil.

Mit der geplanten weiteren Erschließung des Baugebietes und der relativ geringen Überbaubarkeit der Grundstücke wird das Landschaftsbild der gärtnerischen Nutzung erhalten, das harmonisch die bisherige Stadtrandbesiedlung ergänzt. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist im normalen Maß geblieben.

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

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

4. Planinhalt und Festsetzungen mit Begründung

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (zuletzt geändert durch G. v. 22.4.1993, BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990

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

Im Geltungsbereich des B-Planes sind zulässig:

- Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO.
- Ausnahmen nach § 4 (2) Satz 3 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.

Begründung:

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

- im Norden und Westen: Allgemeines Wohngebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 4 BauNVO
- im Osten: private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

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

Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO erscheinen der ruhigen Lage am Standort angemessen. Störungen des ruhigen Wohnens sollen weitgehend ausgeschlossen werden.

Die im § 4 (2) Satz 3 bis 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) erscheinen im beruhigten Wohngebiet am Stadtrand funktionell nicht sinnvoll und wirken erheblich störend. Die Größe notwendiger Baukörper für diese Nutzungen würde das am Standort übliche Maß störend überschreiten. Außerdem bildet die vorhandene Grundstücksstruktur mit den langen und schmalen Flurstücken keine ausreichende Grundlage. Sie werden außerdem nicht zugelassen, da die Nutzungen zusätzlich Verkehr im Gebiet verursachen und die verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten des vorgelagerten Netzes überschreiten.

Die Anwendung des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB begründet sich auf den besonderen Fall, dass hier im und um das Plangebiet herum bereits Bausubstanz von einigem städtebaulichen Gewicht besteht.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um dort entsprechend den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern entstehen zu lassen.

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

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

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

Folgende Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden:

- max. Grundflächenzahl (GRZ) nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO = 0,3
- max. Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO = 0,4
- max. Geschossigkeit gem. § 16 Abs. 4 BauNVO = zwei Vollgeschosse.

Begründung:

Mit der Festlegung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO nicht erreicht, um eine standortgerechte Grundstücksnutzung mit hohem Grünflächenanteil zu bewahren und zu fördern.

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

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

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

- Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Begründung:

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

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

Aufgrund der vorhandenen schmalen Flurstücke bietet sich eine Bebauung mit Doppelhäusern nahezu an, weil bei einer gemeinsamen Grenzbebauung die Abstandsflächen einseitig wegfallen bzw. sich aufheben.

- Baugrenzen zur Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Begründung:

Baugrenzen sollen Freihalteräume gewährleisten, die grundsätzlich nicht überbaut werden sollen. Außerdem soll ein deutlicher Abstand der Bebauung von der Straße „Am Spittelsberg“ erreicht werden, um die bestehenden Topografie nicht unnötig zu stören – das Gelände liegt teilweise 1,0 bis 1,5 m tiefer als die Straße. Die Baugrenzen werden ausreichend Raum zum Bauen ermöglichen.

Die Grundstücke im Plangebiet sind größtenteils recht schmal. Die Breiten betragen zwischen 10 und 12,5 m. Eine sonst übliche Bebauung mit Abstandstiefen von 3,0 m zur Grundstücksgrenze ist teilweise nicht möglich. Da die Grundstücke eine ausreichende bebaubare Tiefe um 40 m haben, sollen benachbarte Grundstückseigentümer gegenseitig Abstandsflächeneinräumen und übernehmen bzw. gewähren. Durch eine wie im Planbeispiel dargestellte versetzte Bauweise haben alle Grundstückseigentümer die Möglichkeit der baulichen Nutzung des bestehenden Gartengrundstücks.

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

Alle Grundstücke sind direkt von der Straße „Am Spittelsberg“ bzw. von der Ermslebener Straße aus im Westen und Norden bzw. Nordosten erschlossen.

Anlage 4: Beispiel der Bebaubarkeit, ca. M. 1:2.500



Quelle: Digitale Stadtgrundkarte der Stadt Aschersleben /15/, 2012

- Stellplätze, Garagen

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

Begründung:

Im Straßen- und Wegeraum besteht entsprechend der verfügbaren Grundstücksbreite kaum Platz für den ruhenden Verkehr. An der L 228 ist das Parken nicht erlaubt. Parkende Fahrzeuge erschweren die Zugänglichkeit für Rettungsfahrzeuge.

Der 5-m-Abstand bis zur Straßenbegrenzungslinie ermöglicht ein hinderungsfreies Ein- und Ausfahren zum Grundstück. Gleichfalls besteht vor den ausgebauten Stellplätzen (Carports und Garagen) bis zur Grundstücksgrenze die Möglichkeit für das Abstellen eines weiteren Fahrzeugs.

4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen

Im Nordöstlichen Bereich ist mit dem Ausbau der B 185 „Ermslebener Straße“ die Umgestaltung der Einmündung geplant. Der Seitenarm der Ermslebener Straße wird nahezu rechtwinklig auf die B 185 aufgekröpft, um die Einsehbarkeit der Hauptstraße zu verbessern. Dazu ist eine Flächeninanspruchnahme des städtischen Flurstückes 11 der Flur 33 erforderlich und entsprechend dargestellt. (22 m²) Der Ausbau erfolgt gemäß der Planfeststellungsunterlagen, die im November 2011 öffentliche ausgelegt haben.

Begründung:

Die äußere Erschließung erfolgt von den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen öffentlichen Straßen.

- Stellplätze

Im Plangebiet werden keine öffentlichen Stellplätze bereitgestellt.

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

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

Aus Kostengründen ist ein Minimalausbau der Verkehrsanlagen vorgesehen. Die Ausbildung der Randstreifen und Maßnahmen der technischen Infrastruktur sollen Bestandteil der technischen Ausbauplanung sein. Es wird insgesamt auf eine verkehrsberuhigte Nutzbarkeit ohne wesentlichen Fremdverkehr orientiert.

4.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Von der Bundesstraße B 185 (Ermslebener Straße im Norden) sind auf einer Länge von 117 m des Geltungsbereiches, der als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet ist, weder Ein- noch Ausfahrten in das Plangebiet zulässig, da dieser Bereich der B 185 als Verknüpfungsbereich definiert und die Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße durch Grundstückszufahrten und Straßeneinmündungen nicht nachteilig zu beeinflussen ist.

Die Erschließung der südlichen Baufläche erfolgt von Süden her über die vorhandene Straße "Über der Eine". Die Erschließung von Südosten über den südlichen Ast der Ermslebener Straße wird hier ausgeschlossen, damit nicht zusätzliche Ausbaumaßnahmen erforderlich werden. Das Hauptaugenmerk liegt auf der besseren Ausnutzung vorhandener baulicher Anlagen.

4.6. Belange des Umweltschutzes

4.6.1 Immissionsschutz

Das Wohngebiet liegt im Südwesten der Stadt. Der Geltungsbereich ist im Osten von Grünflächen und Baumbestand umgeben. Im Norden des Plangebiets verläuft die B 185 und im Westen die L 228. Die Verkehrsbelegung beträgt entsprechend des Verkehrsentwicklungsplanes aus dem Jahr 2007 (DTV = 11.100 KFZ/Tag bzw. 3.800 KFZ/Tag) und dementsprechend sind Lärm- und Abgasbelastung zu erwarten.

4.6.2 Lärmbekämpfung

Die Geräuschesituation, die der Straßenverkehr verursacht, und die dadurch entstehenden Geräuscheinwirkungen an den einzelnen Immissionsorten sind in Anlehnung an die Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV rechnerisch zu bestimmen. Die Grenzwerte liegen sowohl für ein reines als auch allgemeines Wohngebiete bei 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Der Abstand zwischen der Achse der Straßentrasse B 185 - Ermslebener Straße und der nächsten Bebauung im Teilgebiet WA beträgt teilweise nur 10 m. Gemäß Schallimmissionsplan der Stadt Aschersleben (Berechnungsprogramm LIMA) ist für das Teilgebiet WA nachts ein Schallpegel zwischen 50 dB(A) und 60 dB(A) zu erwarten. Damit werden die zulässigen Grenzwerte um 1 bis 11 dB(A) überschritten. Deshalb muss im allgemeinen Wohngebiet (WA) besonderes Augenmerk auf vorbeugenden Schallschutz durch die Stellung des Gebäudes, die Gebäudeform, die Anordnung anderer Gebäude und deren schalltechnische Konstruktion und die Anordnung der vor Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsräume insbesondere für Schlaf-, Wohn-, Büro- und Behandlungsräume gelegt werden (DIN 4109/Abschnitt 5 [1] und VDI-Richtlinie 2719 [6]). Durch die Anordnung von Öffnungen, wie Fenster und Türen sind lärmgeschützte Aufenthaltsbereiche außerhalb und innerhalb des Gebäudes zu schaffen

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

- private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, zur Nutzung als Gartenfläche
- der Nutzungszweck wird als Dauerkleingarten festgesetzt, damit die privaten Anlieger die Möglichkeit zur Errichtung von Nebengebäuden nach dem Bundeskleingartengesetz haben
- Begrünte und bepflanzte Flächen sind grundsätzlich zu erhalten.
- Neu-, Ersatz- oder Ausgleichpflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern sowie Obstbäumen durchzuführen. Ein Pflanzschema wird nicht verordnet.
- Für Ausgleichsmaßnahmen der Bebauung auf den Grundstücken gilt:

Je 100 m² neu bebaute oder versiegelte Fläche, auch für Nebenanlagen und sonstige befestigte Flächen, sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

1 Laubbaum, mehrfach verschult, (Stammumfang 14 - 16 cm) und 5 Sträucher (60 - 100 cm hoch) oder
1 Obstbaum, (Stammumfang 14 - 16 cm) und 5 Sträucher

- Alle Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist vom Verursacher adäquater Ersatz in der dem Verlust folgenden Pflanzperiode zu leisten.

- private Parkplätze
je Stellplatz ist zusätzlich 1 Laubbaum der potentiell natürlichen Vegetation oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- Für Anpflanzungen sind die aufgeführten Arten der Empfehlung - Pflanzliste der textlichen Festsetzungen (Planteil B) zu verwenden.

Begründung:

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

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

Gemäß § 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen. Die privaten Grünflächen haben teilweise eine Größe von 500 bis 700 m² und um diese Flächen zu bewirtschaften und zu pflegen sind vor Ort Abstellräume für Geräte und Maschinen erforderlich. Diese Nebengebäude widersprechen in ihrer Eigenart nicht den Eigenheiten des Baugebiets.

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

Bei zusätzlichen Versiegelungen erfolgen Ausgleichspflanzungen möglichst vor Ort.

Für zu fällende und nach der Neupflanzung abgehende Gehölze sind Ersatzpflanzungen gemäß mit festgesetzten Arten und im erforderlichen Maß durchzuführen. Die beigefügte Pflanzliste liefert standortgerechte Beispiele.

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

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

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

5. Kennzeichnung

Im FNP /13/ sind für das Plangebiet oder dessen nahe Umgebung keine Flächen nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet, die bei baulicher Nutzung Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, Sicherungsmaßnahmen, Bergbau oder Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen signalisieren.

6. Nachrichtliche Übernahmen

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

Kennzeichnung des Bodendenkmals „Mittel Dalldorf“

Flächen ohne zentrale Abwasserentsorgung für Teile des Teilgebietes WA, entsprechend des Abwasserkonzeptes des Eigenbetriebes für Abwasserentsorgung Aschersleben.

7. Sonstige Darstellung

Im Bebauungsplan werden weiterhin informativ dargestellt:

- Grenze des Plangebiets (Geltungsbereich)

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

8. Flächenbilanz und Bodenordnung

Von den 3,64 ha Gesamtfläche Plangebiet sind keine Flächen land- oder forstwirtschaftlich genutzt.

- Flächenbilanz

lfd. Nr.	B-Plan Nr. 22 Position	Fläche in m ² einzel	gesamt	Anteil in %
1	öffentliche Verkehrsfläche		22	0,06
2	Fläche für Schallschutz		224	0,62
3	private Grünfläche		14.102	38,76
4	Baugebiete dav.		22.032	
	WA-Gebiet	22.032		60,56
	Summe		36.380	100,00

- Bodenordnung

Bei Realisierung der Bebauungsplanung sind die betroffenen Anlieger rechtzeitig zu informieren und evtl. ein Rückbau dort befindlicher baulicher Anlagen nebst Aufwuchs zu vereinbaren. Ob und in welcher Höhe Entschädigungen notwendig werden, kann derzeit nicht ermittelt werden.

Da durch den Bau der Erschließungsanlagen nur städtische Grundstücke betroffen sind, ist ein Bodenordnungsverfahren nicht notwendig.

Bei der Bodenordnung ist somit nachzuweisen:

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

Die Absichten der Stadt Aschersleben wurden in der frühzeitigen Bürgerversammlung am 16.02.1994 und am 27.10.2011 erläutert und mit den anwesenden Betroffenen besprochen.

Für erforderliche bodenordnerische Maßnahmen dient die vorliegende Planung als Grundlage.

9. Umweltbericht

9.1. 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:

9.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

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

Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 3,64 ha (36.380 m²)

Auf den geplanten Wohnbauflächen besteht z. Teil bereits Wohnnutzung (12 EFH).

Ein Großteil der Plangebietsfläche liegt brach.

- | | | | |
|---------------------------------------|---------------------|-----|-------|
| - Gesamtausdehnung des Plangebiets in | - Nord-Süd-Richtung | ca. | 345 m |
| | - Ost-West-Richtung | ca. | 135 m |

Standort/Lage

- Standort am südwestlichen Stadtrand von Aschersleben,
- Gemarkung Aschersleben, Flur 33,
- Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 1,5 km. (Luftlinie)
- Folgende Straßen begrenzen den Standort:
 - Am Spittelsberg im Westen unmittelbar angrenzend
 - Ermslebener Straße im Norden und Osten unmittelbar angrenzend
 - Über der Eine im Süden angrenzend

Ziele der Bauleitplanung

- Prüfung zur Begrenzung einer optimierten Bautätigkeit für das Wohnen.
- Teilweise Ermöglichung des Wohnens in reizvoller Lage am Stadtrand.
- Vermeidung der weiteren Zersiedlung im städtischen Randbereich.
- Optimierung der Nutzung wegen z.T. günstiger infrastruktureller Voraussetzungen

- Beschreibung der Festsetzungen des Plans

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

Nutzungsart () Nr. d. Baufläche	Fläche	Standortbeschreibung - Festsetzungen	Bemerkungen/Auswirkungen
Allgem. Wohngebiet nach § 4 BauNVO	2,20 ha	westliches Plangebiet zwischen Ermslebener Straße und Über der Eine - zwei Vollgeschosse - GRZ = 0,3 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	- bereits mit 12 Einzelhäusern bebaut - Gelände zum großen Teil gärtnerisch genutzt, mehrere Nebengebäude - künftig geringe zusätzliche Versiegelung möglich, z.B. Erweiterung um weitere ca. 14 Wohngebäude möglich

Öffentl. Straße/Weg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	0,02 ha	nörtl. Teil im Plangebiet und Planstraße A	- derzeit Brachfläche - Planstraße als Pflasterstraße - künftig 5,0 m breite Befestigung
Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB	1,39 ha	östliches Plangebietsteil	- derzeitiger Zustand bleibt erhalten, - anthropogen stark beeinflusste Grün- fläche mit kleingärtnerischer Nutzung

Plangebiet insgesamt, ca. 3,64 ha

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

Weitere Festsetzungen, zur Beschränkung der Bautätigkeit im Plangebiet sind:

- Die Firsthöhen der Einzelgebäude werden max. 10,0 m erreichen (über angrenzende öffentliche Fläche). Damit überschreiten die zulässigen Baukörper nicht oder kaum die vorhandenen Bäume am Standort. Die Baukörper werden sich in die Gartenlandschaft einpassen.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,30. Damit bleiben 70 % der Grundstücksfläche unbebaut; mit dominanter Begrünung.
- Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die Ausdehnung der geplanten Bebauung eingeschränkt. Dadurch wird das schleichende Ausufern der Bebauung verhindert.

9.1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

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

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

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

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

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

9.1.3 Ziele des Umweltschutzes in Gesetzen und Fachplanungen

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

Schutzgut - Tiere und Pflanzen:

- NatSchG LSA § 2 Nr. 2 Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege
 - Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften, als Teil des Naturhaushalts, in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt
- § 37 Vorschrift über gesetzlich geschützte Biotop
 - Besonderer Schutz bestimmter Biotop
- BNatSchG § 39ff Schutz und Pflege wild lebender Tier- und Pflanzenarten
 - Schutz und Pflege bestimmter Tier- und Pflanzenarten
- Landschaftsplan
 - Arten- und Biotopschutz auf noch vorhandenen wertvollen Flächen.
 - Erhalt durch Schaffung von Puffer- und Übergangszonen.
 - Schaffung neuer Strukturen in potentiell entwicklungsfähigen Bereichen mit Zielstellung eines Biotopverbundes und einer Biotopvernetzung.
- Bewertungsmodell LSA Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von - Eingriffsfolgen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs
 - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen)

Berücksichtigung:

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

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

- Private Grünflächen (Kleingartennutzung) zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Flächen zum Erhalt, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.
- § 37 -Biotop sind nicht gefährdet, da im Plangebiet nicht vorhanden.

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

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

Schutzgut - Boden:

- NatSchG LSA § 2 Nr. 6 Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege i.V. mit BNatSchG, § 2 Abs. 1 Nr. 3
 - Erhalt der Böden zur Erfüllung ihrer Funktion im Naturhaushalt
 - Sicherung natürlicher Pflanzendecken
 - Ermöglichen einer standortgerechten Vegetationsentwicklung für nicht land- oder forstwirtschaftlich, gärtnerisch genutzter Böden, deren Pflanzendecke beseitigt wurde
 - Vermeidung von Bodenerosion
- BauGB § 1a Abs. 2 Bodenschutzklausel
 - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
 - Gemeindeentwicklung möglichst durch Nutzbarmachung von anthropogen beeinflussten Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung
 - Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen.
- BBodSchG § 2
 - Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, Natürliche Funktion (Lebensgrundlage/Lebensraum, Naturhaushalt,...), Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, Nutzungsfunktion (Rohstofflager, Siedlungsfläche, Land-, Forstwirtschaft)
- Landschaftsplan
 - Schutz typischer, die natürlichen Verhältnisse repräsentierender, seltener, durch extreme Standorteigenschaften geprägter Böden.
 - Vermeidung von Schadstoffeinträgen
 - Sicherung und Entwicklung der Bodenfunktionen auch auf gestörten Flächen

Berücksichtigung:

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

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

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

Schutzgut - Wasser:

- NatSchG LAS § 2 Nr. 6 Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege

i.V. mit BNatSchG, § 2 Abs. 1 Nr. 4

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

- WHG § 47 Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser

- Eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustands ist zu vermeiden
- Alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten sind umzukehren
- Ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird;
- Zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung
- § 54ff Abwasserbeseitigung
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit durch Abwasserbeseitigung.

Landschaftsplan

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

Berücksichtigung:

Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist durch die geplante Nutzung nicht vorgesehen und soll ausdrücklich unterbunden werden.

Durch mögliche örtliche Versickerung von Regenwasser wird der Grundwasserspiegel genügend ausgeglichen.

Schutzgut - Luft:

- TA Luft

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

Berücksichtigung:

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

Schutzgut - Klima:

- NatSchG LSA § 2 Nr. 6 Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege

i.V. mit BNatSchG, § 2 Abs. 1 Nr. 6

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

- Landschaftsplan

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

Berücksichtigung:

Das Plangebiet ermöglicht eine kleine Baufläche als Abrundung bestehender Wohnbauflächen im Norden und Süden als Lückenschluss.

Durch die Begrenzung auf die geringe Größe von 2,20 ha (WA) ist unter Berücksichtigung der relativ starken Begrünung am Standort von keiner nennenswerten regionalen Klimabeeinflussung auszugehen.

Schutzgut - Landschaft:

- NatSchG LAS § 2 Nr. 3 Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege
 - Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen bei der Planung ortsfester baulicher Anlagen, Verkehrswegen, Energieleitungen und ähnlichen Vorhaben.
- § 2 Nr. 4
 - Sicherung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit.
 - Erhaltung oder Entwicklung charakteristischer Strukturen und Elemente der Landschaft.
 - Vermeidung von Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswertes der Landschaft.
 - Bereitstellung ausreichender Flächen für Erholung, vor allem im siedlungsnahen Bereich.
- § 2 Nr. 5
 - Erhaltung historischer Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.
- § 2 Nr. 6 i.V. mit BNatSchG, § 2 Abs. 1 Nr. 10 Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege
 - Erhaltung und Entwicklung noch vorhandener Naturbestände wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen auch im besiedelten Bereich.
- BauO LSA § 9
 - Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten
- Landschaftsplan
 - Funktionswandel von reiner Agrarstruktur in Richtung auf Entwicklung der Naherholung und Aufwertung der Landschaftsstruktur.
 - Schaffung von Gehölzstrukturen, z.B. als Erosionsschutz für die Landwirtschaft und in Kombination mit Wanderweg und Lebensraum

Berücksichtigung:

Gemäß der im Plangebiet vorhandenen schmalen Grundstücke und der festgesetzten Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche stark eingeschränkt. Durch die textlichen Festsetzungen, Anordnung der Baufelder und die Höhenbeschränkung erfolgt eine ausreichende Reglementierung zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die historisch gewachsene Garten- und Kleingartenstruktur, oft mit Stadtrand prägendem Grün, wird durch die geplante kleinteilige Bebauung bewahrt. Die positiven Effekte der Wechselwirkung von Wohnen und wohnortnaher Erholung bleiben damit erhalten.

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

Schutzgut - Mensch, menschliche Gesundheit:

- TA Lärm

Nr. 6.1	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft und Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden	Tag Nacht
	in allgemeinen Wohngebieten	55 dB(A) 40 dB(A)
- 16. BImSchV § 2

§ 2	Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche sind folgende Immissionsgrenzwerte nicht zu überschreiten:	Tag Nacht
	in allgemeinen Wohngebieten	59 dB(A) 49 dB(A)
- KrW-/AbfG §§ 4

§§ 4	Grundsätze und Pflichten der Erzeuger und Besitzer von Abfällen
	- Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung natürlicher Ressourcen und die Sicherung umweltverträglicher Beseitigung von Abfällen.
- NatSchG LSA § 2 Nr. 6 i.V. mit BNatSchG, § 2 Abs. 1 Nr. 11

§ 2 Nr. 6 i.V. mit BNatSchG, § 2 Abs. 1 Nr. 11	Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege
	- Erhaltung von unbebauten Bereichen wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Erholung ...in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit.

- Renaturierung oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung überlassen von nicht mehr benötigten versiegelten Flächen.

- § 2 Nr. 4 Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit.
 - Erhaltung oder Entwicklung charakteristischer Strukturen und Elemente der Landschaft.
 - Vermeidung von Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswertes der Landschaft.
 - Bereitstellung ausreichender Flächen für Erholung, vor allem im siedlungsnahen Bereich.

Berücksichtigung:

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

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

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

Der vorhandene Verkehrslärm B 185 (Ermslebener Straße) wurde 1997 berechnet. (Hinweis: Lärmkartierung 2012 neu geplant) Der geplante Abstand der Wohnbebauung im nördlichen Bereich entlang der Ermslebener Straße ist für die Einhaltung der Richtwerte nicht ausreichend. (Verkehrsbelegung der B 185 im Jahr 2007 = 11.100, KFZ/Tag) Die vorgegebenen Lärmrichtwerte werden hier überschritten. Die heranrückende Wohnbebauung der nördlichen Grundstücke muss sich durch passive Lärmschutzmaßnahmen schützen.

Die Anliegerstraßen, Wohnwege und befahrbaren Gartenwege in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet haben durch den eingeschränkten Nutzerkreis und die geringe Nutzung durch den ÖPNV keine nennenswerten Verkehrsdichten. (Verkehrsbelegung der L 228 im Jahr 2007 = 3.800, KFZ/Tag) Die Fahrzeugbewegungen werden keine erhebliche Beeinträchtigung der schützenswerten Nutzungen verursachen. Die vorgegebenen Lärmrichtwerte werden hier unterschritten.

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

Schutzgut - Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

- NatSchG LSA § 2 Nr. 5 Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege
 - Erhaltung historischer Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.
- DenkmSchG LSA, § 9 Erhaltungspflichten
 - Schutz, Pflege und Erhaltung der Kulturdenkmale

Berücksichtigung:

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

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

- größere Privatgärten werden in absehbarer Zeit allgemeines Wohngebiet.

Die Beeinträchtigung von Denkmalen und Bodendenkmalen ist nicht vorgesehen. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal „Mittel Dalldorf“, wo Überreste einer alten Siedlung vermutet werden. 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. Bei Bauarbeiten in den letzten 20 Jahren wurden bisher keine Funde registriert.

Schutzgut - biologische Vielfalt:

- NatSchG LSA § 2 Nr. 6 Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege
 - i.V. mit BNatSchG, § 2 Abs. 1 Nr. 8
 - Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.

Berücksichtigung:

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

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010)

Allgemeine Entwicklungsziele und Grundsätze:

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

1.2 Planungsregion - Lage des Salzlandkreises in der Planungsregion Magdeburg.

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

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

1.5 Entwicklungsachsen

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

Grundsätze

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

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

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

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

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

2.1 Zentrale Orte

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

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

zu entwickeln.

(Z 37) - Mittelzentrum - Aschersleben; ... ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil ...einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

3.1 Wirtschaft

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

4.1 Schutz des Freiraumes,

4.1.1 Natur und Landschaft

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

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

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

4.1.3 Gewässerschutz

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

4.1.4 Klimaschutz, Klimawandel

- (G 100) - Hinwirken auf eine energiesparende, integrierte Siedlungs- u. Verkehrsentwicklung
- (G 102) - Maßnahmen zur Hochwasservorsorge, Freihaltung gefährdeter Bereiche von Neubebauung ...
- (G 103) - Verbesserung der Niederschlagswasser-Versickerung durch versiegelungsarmes Bauen...
- (G 105) - Verstärkte Berücksichtigung bioklimatischer Veränderungen bei der Siedlungsentwicklung;
Freihaltung von Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebieten sowie -abflussbahnen
- (G 107) - Sicherung eines ökologischen Verbundsystems zur ... Erhaltung der biologischen Vielfalt

4.1.5 Bodenschutz und Flächenmanagement

- (G 109) - Erhalt der natürlichen Vielfalt, Aufbau u. Struktur, stofflichen Zusammensetzung u. Wasserhaushalt des Bodens ...
- (G 110) - Flächenbeschränkung auf notwendiges Maß bei Neuinanspruchnahme für Siedlungszwecke

4.2 Freiraumnutzung,

4.2.1 Landwirtschaft

- (G 115) - Für die Landwirtschaft geeignete u. von ihr genutzte Böden sind zu erhalten...
- (G 122) - Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft - Gebiet um Staßfurt - Köthen - Aschersleben

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

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

Die Grundsätze und Leitlinien des LEP 2010-LSA werden durch den B-Plan und im Rahmen der Festsetzungen im B-Plan weitgehend berücksichtigt

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

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz, siehe auch S. 7

Für das Plangebiet sind künftig beachtlich: Grundsätze

- G 1-1 - ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur entwickeln
 - Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im besiedelten und unbesiedelten Bereich sichern
 - ausgeglichene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische ... Verhältnisse anstreben
- G 2-2 - Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.
- G 3-1 - Die großräumige und übergreifende Freiraumstruktur ist zu erhalten und zu entwickeln.
 - Die Freiräume sind in ihrer Bedeutung für funktionsfähige Böden, für den Wasserhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt sowie das Klima zu sichern...
 - Wirtschaftliche und soziale Nutzungen des Freiraums sind unter Beachtung seiner ökologischen Funktionen zu gewährleisten.
- G 3-2 - ... Im Interesse einer nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sollen Freiräume nur in Anspruch genommen werden, wenn das öffentliche Interesse begründet ist und eine unvermeidliche Inanspruchnahme möglichst Flächen sparend und umweltschonend erfolgt.
- G 3-4 - Die spezifischen landschaftlichen Werte und natürlichen Ressourcen ... sind zu schützen und zu entwickeln....
- G 7-1 - Natur und Landschaft ... sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.
 - Dabei ist den Erfordernissen des Biotopverbundes Rechnung zu tragen
 - Die Naturgüter, insbesondere Wasser und Boden, sind sparsam in Anspruch zu nehmen...
 - Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und d. Landschaftsbildes sind zu kompensieren.
 - Bei ... ökologischen Funktionen und landschaftsbezogenen Nutzungen sind ... Wechselwirkungen zu berücksichtigen.
 - Für den vorbeugenden Hochwasserschutz ist vor allem durch Sicherung oder Rückgewinnung von Auen, Rückhalteflächen und überschwemmungsgefährdeten Bereichen zu sorgen....
- G 9-3 - Der Boden soll in seiner natürlichen Vielfalt, ..., in seinem Wasserhaushalt geschützt, erhalten und nach Möglichkeit verbessert werden.
 - Berücksichtigung der ökologischen Funktion des Bodens ...
 - Die weitere Versiegelung von Böden soll vermieden werden.
- G10-2 - Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, ..., Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.
- G12-2 - Die Kulturlandschaft mit ihren typischen Landschafts- und Ortsbildern ... ist zu sichern, zu entwickeln.

Berücksichtigung:

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

Ziele/Grundsätze der Raumordnung

Vorranggebiete:

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

Berücksichtigung:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der im REP Harz festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz. Die in den Arbeitskarten der zuständigen Unteren Wasserbehörde enthaltenen Überschwemmungsgebiete werden berücksichtigt.

- für Landwirtschaft: Nordöstliches Harzvorland

Berücksichtigung:

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

Vorbehaltsgebiete:

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

Berücksichtigung:

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

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

Berücksichtigung:

Das Plangebiet liegt nach Kartenprüfung westlich außerhalb des ökologischen Verbundsystems. Der östliche Planbereich bleibt der gärtnerischen Nutzung als Übergang zum Einetal weitgehend erhalten. Es wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet keine Beeinträchtigung auf die in den Bemerkungen zum Punkt 5.2.3 des REP Harz ausgewiesene, aber noch ausstehende ökologische Verbundplanung ausüben wird.

- für die Landwirtschaft
Gebiet um Aschersleben-Staßfurt

Berücksichtigung:

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

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.2.1 Bestandsaufnahme, Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

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

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

Im Geltungsbereich (Kapitel 2 und Punkt 9.1.1) bestehen 9 Wohnhäuser.

9.2.1.1 Tiere und Pflanzen

Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

Tiere

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

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

Anlässlich der Standortbegehungen wurden im Frühjahr 2011 relativ weit verbreitete Arten, insbesondere an Vögeln, gesichtet.

Anwohner und Nutzer berichten hier und da vom Igel (*Erinaceus europaeus*), von Überflügen des Rotmilans (*Milvus milvus*) und Besuchen des Girlitz (*Serinus serinus*) im Garten.

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

Pflanzen

Potentielle natürliche Vegetation

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

Gemäß /4/ wäre im Plangebiet und deren Umgebung der großflächige Auenwaldkomplex, der die Flussläufe von Eine und Wipper säumen würde, dominant. In den Hangbereichen sind teilweise Vorkommen von Stieleiche, Esche und Feldulme anzutreffen.

Biotoptypen

Die Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Vorentwurfs (Stand: 8/2011). Zur Bewertung wird das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt /14/ herangezogen. (Punkt 9.2.3)

Pflanzenarten

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

9.2.1.2 Boden

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

Bodenmaterial ist gemäß § 2 Nr. 1 BBodSchG Material aus Böden und deren Ausgangssubstraten einschließlich Mutterboden, das im Zusammenhang mit Baumaßnahmen oder anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben, abgeschoben oder behandelt wird.

Gemäß § 2 Abs. [2] Bundesbodenschutzgesetz erfüllt der Boden im Sinne dieses Gesetzes

1. natürliche Funktionen als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und
- Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als Rohstofflagerstätte

- Fläche für Siedlung und Erholung
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Die Bodentypen im Plangebiet sind gemäß /4/ Siedlungsböden über Löss und Lössderivaten. Die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen sind in ihrer Entwicklung vor allem durch das Ausgangsmaterial (Vorhandensein und Mächtigkeit der Lössdecke) und die heutige Nutzung bestimmt. Weitere Differenzierungen ergeben sich durch das Relief (Hangneigung, Erosions- und Akkumulationsprozesse) und durch Grundwasser- und/oder Stauwassereinflüsse.

Das Schutzgut Boden ist durch den Bebauungsplan Nr. 22 betroffen. Die obere Bodenschicht wird bei Vollzug des Bebauungsplanes in geringem Maße abgetragen bzw. versiegelt. Es ist davon auszugehen,

dass die vorhandenen Gartenlauben mit Abmessungen von rd. 4 m x 4 m erweitert bzw. ersetzt werden durch Einfamilienhäuser in den Abmaßen 8 m x 8 m. Die genannten Bodenfunktionen gehen bei Versiegelung verloren.

In Bezug auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Eingriff in das Schutzgut Boden insofern unerheblich.

Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. (Grundwasser-Flurabstand 5-10 m)

Vorbelastung:

Versiegelungsgrad des Bodens

Die Addition vorhandener Bauwerke ergibt folgende Versiegelung:

Vollversiegelung (Baukörper)	= 5.086 m ²)	
Teilversiegelung (Wege, gepflastert)	= 2.917 m ²)	
unversiegelt (Wege, verdichtet)	= 236 m ²)	Summe 8.239 m ²

Versiegelte Fläche (8.239 m²) / Gesamtfläche (36.380 m²) = 22,65 % Versiegelungsgrad

In der Umweltprüfung wird gefragt, inwiefern ein Ausgleich zu dem Eingriff in das Schutzgut Boden möglich ist. Prinzipiell möglich wären folgende aktiven Ausgleichsmaßnahmen

- Planung des Wohngebietes auf bereits versiegelten Flächen
- externe Entsiegelungsmaßnahmen.

Alternative Standorte stehen nicht zur Diskussion, weil der Wille zur Umnutzung zum Wohnen aus dem Gebiet, d.h. von den Eigentümern, selbst kommt. Regelmäßig gibt es seit 1994 Anfragen von Eigentümern aus dem Plangebiet zur Umnutzung vorhandener Lauben. Die gewählte Form der Bebauung und Erschließung ist an anderer Stelle so nicht umsetzbar. Mit der Straße „Am Spittelsberg“ wird eine vorhandene Erschließungsanlage genutzt und damit wird eine weitere Versiegelung vermieden. Die gewählte Erschließungsart ist extrem bodenschonend, der Eingriff am Standort minimal.

Eine Verlagerung aufgenommener Erdmassen bei Baumaßnahmen im Bebauungsplan auf privatrechtlicher Basis unter Beachtung der Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes bleibt möglich und ist auch bei den geringen Massen, die anfallen, sinnvoll. Eine solche Maßnahme wird jedoch nicht zu einer planungsrechtlichen Maßnahme im Bebauungsplan erhoben.

Durch den Verbleib des Regenwassers auf dem Grundstück, Regenwasserversickerung durch Rigolen oder partielle Regenrückhaltung in Zisternen, wird der natürlichen Funktion des Bodens, als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere durch den Erhalt der Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Rechnung getragen.

Altlastenverdacht / Kampfmittelbeseitigung

Gemäß Stellungnahme des Salzlandkreises (Schr. v. 08.12.2011) besteht keine Belastung mit Kampfmitteln. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, ist die nächste Polizeidienststelle, des Salzlandkreises oder Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

Verdachtsflächen mit erheblichen Umweltbelastungen aus Altnutzungen sind nicht bekannt und aufgrund der Historie nicht zu erwarten.

Im Fazit wird der Eingriff in das Schutzgut Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als erheblich gewertet. Ein Ausgleich durch Neuentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen an anderen Stellen ist jedoch nicht möglich.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die das Schutzgut Boden auf den geplanten Maßnahmenflächen aufwerten.

9.2.1.3 Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Östlich des Plangebietes fließt in ca. 50 m Entfernung in der Tallage die Eine. (Höhenunterschied 18 m) Nach /4/ ist die Eine ein mäßig belastetes Oberflächengewässer (Güteklasse II)

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

- Fließgeschwindigkeit = ca. 0,5 m/s.
- Wasserstandshöhe (normal) in Höhe des Plangebiets = 119,1 m üNN (südlich) bis 118,2 m üNN

- (nördlich)
 - Breite des Fließgewässers ca. 3 - 4 m

Die Uferböschung folgt einem weitgehend natürlichen Verlauf, teilweise Mäander noch ausgebildet

- Böschungshöhe an der Eine ca. 1,5 m
 Böschungsbereich durch Laubgehölze, Bäume und Buschgruppen, (überwiegend Naturbelassen) begrünt.

Grundwasser

Sowohl die geochemische Beschaffenheit, wie auch die zusätzliche menschliche Beeinflussung durch Kontamination des Sickerwassers bestimmen die Grundwasserqualität. /4/ beschreibt eine deutliche Mineralisation und hydrochemische Schichtung im Boden, bereits ab 15-20 m Tiefe. Festgestellt wurden sulfidische Minerale und recht hohe Mangan- und Ammoniumgehalte, was die Nutzung der Grundwasserleiter für Trinkwasserzwecke bedenklich erscheinen lässt..

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

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

Im April 2011 wurden auf dem Flurstück 7 der Flur 33 4 Kleinrammbohrungen niedergebracht, um generelle Aussagen zum Baugrund zu erhalten. Die Bohrungen wurden bis in eine Tiefe von 5,0 m niedergebracht. Grundwasser wurde nicht angeschnitten. Wegen der Hanglage und des geringen Abstandes zur Eine ist mit Grundwasser in einer Tiefe bei ca. 15 – 20 m zu rechnen. In nasser Jahreszeit muss in den sandigeren Schichten mit Schichtenwasser gerechnet werden. /15/

Die Geländehöhen im Plangebiet betragen ca. 145,5 - 136,6 m ü NN

- Gelände nach Osten leicht abfallend.
 - Grundwasserstand bei ca. - 10 - 15 m unter OK Gelände

(Quelle: Digitale Stadtkarte der Stadt Aschersleben, Stand: August 2011, Hinweise der Nutzer)

Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (Schr. v.08.12.2011):

- Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen nicht vor
- Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Rahmen von Baugrunduntersuchungen zu überprüfen

9.2.1.4 Luft/Klima

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

Ausgewählte Klimadaten für Aschersleben:

- Lufttemperatur	Jahresmittel	8,8 °C	
	min. Monatsmittel - Januar	- 0,1 °C	
	max. Monatsmittel - Juli	17,6 °C	
- Niederschlag	Jahresmittel	490 - 520 mm	
	min. Monatsmittel - Februar	26 mm	
	max. Monatsmittel - Juni	66 mm	
	Hauptvegetationszeit April - September	320 mm	
	min. Extreme 1962	< 300 mm	
	max. Extreme 1970	753 mm	
- Wind	Windrichtungen	40 % aus Südsüdwest bis West	
		55 % aus Südsüdwest bis Westnordwest	
	Jahresmittel Windgeschwindigkeit	3 m/s	
- Sonstige Daten	Durchschnittliche Nebeltage	52 Tage	
	Sonnenscheinstunden	1.535	
	Relative Luftfeuchte (Jahresmittel)	79 %	Quelle: /4/

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

Lage zum Plangebiet	Klimafunktion
- Plangebiet und dessen Umgebung	- Ausgleichsraum, ohne spezielle Funktion

- Flächen entlang der Eine nach Süden (Abstand ab 700 m südlich des Plangebietes)	- Kaltluftsammlgebiet
- Flächeninsel an der L 228 (Abstand ab 1.000 m südöstlich des Plangebietes)	- Frischluftentstehungsgebiet

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 eventueller Wärmespeicher

Luft - Vorbelastungen:

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

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

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

Schadstoff	Einheit	Immissions- grenzwert/Jahr	Immissions-Jahres-Belastung						
			2005	2006	2007	2008	2009	2010	
Stickstoffdioxid (NO ₂)	µg/m ³	40	30	35	?	?	?		31
Schwebstoff (Partikel) PM10	µg/m ³	50	32	36	33	25	21		44

Quelle: Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, 2011 /9/

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, aber auch meteorologische Verhältnisse. Die gemessenen Jahresbelastungen zeigen für die Straße „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- grenzwert	Immissionsbelastung Jahresmittelwert
Staubniederschlag	g/m ² ·d	0,35	0,04
Arsen (As)	µg/m ² ·d	4	0,3
Blei (Pb)	µg/m ² ·d	100	2,6
Cadmium (Cd)	µg/m ² ·d	2	0,1
Nickel (Ni)	µg/m ² ·d	15	9,2

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

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

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

9.2.1.5 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

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

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

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

Durch relativ nahe Vitalbiotope (z.B. Uferzone der Eine) konnten sich trotz intensiver Gartennutzung viele Spezies behaupten oder teilweise Lebensräume bis in das Plangebiet oder randlich angrenzend erweitern. Teilweise Bodenversiegelungen behindern nur unwesentlich die Grundwasserneubildung.

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

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

Auf Grünflächen entsteht Frischluft. Große zusammenhängende Grünflächen sind daher bedeutend im Klimahaushalt der Stadt. Das Plangebiet stellt aber durch seine Randlage am Einetal nur geringe klimatische Bedeutung dar, zumal ihm im Ausgleichsraum keine besondere Aufgabe zugeordnet wird.

9.2.1.6 Landschaft

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

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

- Das Naturschutzgebiet "Schierstedter Busch" (NSG 0072), Entfernung ca. 3,8 km nach Osten, wird durch den B-Plan nicht beeinträchtigt. Das Gleiche trifft für das Naturschutzgebiet „Wilslebener See“ zu (Entfernung ca. 2,7 km nach Norden).

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

- Die naturnahen Abschnitte vom Fließgewässer "Eine" sind ca. 50 m entfernt und daher nicht bedroht.
- Heckenstrukturen (Zierhecken an Grundstücksgrenzen) zwischen 3 - 10 m Länge sind ansatzweise im Plangebiet in den Kleingärten vorhanden, aber nicht sich natürlich ausbreitend, sondern jährlich saisonal kultiviert. Deshalb wird der Schutzanspruch nicht überbewertet. Die Planung sieht keinen Eingriff in geschützte Biotope nach § 37 NatSchG LSA vor.

Einsichten von erhöhten Standpunkten in das Plangebiet sind nicht möglich. Die Sichtachsen werden von den öffentlichen Wegen mit z.T. starker Randbegrünung dominiert.

Vorbelastung

Das gärtnerisch geprägte örtliche Landschaftsbild ist z.T. gestört durch zahlreiche bis 2,5 m hohe und sichtdichte Umgrenzungen (Holz, Metall) der Privatgärten zu den öffentlichen Wegen. Dieser "Sicht- und Staubschutz" bildet aber keine Besonderheit im Plangebiet, sondern ist auch im weiteren Umkreis entlang der Gartenwege vorhanden und üblich.

9.2.1.7 Biologische Vielfalt

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

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

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

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

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

9.2.1.8 Europäisches Netz "Natura 2000"

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

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

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

Gebiets-Nr.	Int.-Nr.	Gebietsname	Fläche (ha)	ca. Entfernung zum Plangebiet (km)
DE 4235 301	FFH 0257	Wipper, unterhalb von Wippra	80	4,0
DE 4235 302	FFH 0258	Trockenhänge im Wippertal bei Sandersleben	206	6,5
DE 4334 303	FFH 0189	Brummtal bei Quenstedt	82	4,8
DE 4335 301	FFH 0105	Kupferschieferhalden bei Hettstedt	466	8,0
DE 4133 301	FFH 0172	Bode und Selke im Harzvorland	276	4,2
DE 4134 401	SPA 0005	Hakel (Vogelschutzgebiet)	6.441	ca. 10

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

2.1.9 Menschen, menschliche Gesundheit - Immissionen

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

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

In Aschersleben lebten am 31.12.2010 ca. 28.918 EW. (Quelle: Stadt Aschersleben)

Im Plangebiet leben derzeit:

- Wohnungen im Plangebiet 13 WE ca. 26 Personen

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

Vorbelastung:

Einwirkungsbereiche relevanter Emittenten (Industrie/Gewerbe) bestehen im oder nahe des Plangebietes nach derzeitiger Kenntnis nicht. Das Gebiet ist durch den Verkehr auf der B 185 und der L 228 durch Lärm und Abgase vorbelastet.

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

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

Der Betrieb der AGRO-GbR sowie des Discountmarktes westlich des Plangebietes hat bisher zu keinen bekannten Beschwerden seitens der Anwohner geführt.

Geräusche - Verkehrslärm

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

Durch die nördlich angrenzende B 185 (Ermslebener Straße) ist das Gebiet aus lärmtechnischer Sicht vorbelastet. Laut Verkehrsentwicklungsplan von 2007 weist der Abschnitt am Plangebiet eine Verkehrsbelastung von 11.100 KFZ/Tag auf. Laut Prognose für das Jahr 2020 wird sich durch den Bau von Umgehungsstraßen diese Belegung auf 8.000 KFZ/Tag reduzieren. Auf der L 228 reduziert sich der Verkehr auf 1.600 KFZ/Tag. Langfristig ist also von einer geringen Abnahme der Lärmbeeinträchtigung auszugehen.

Gewerbe- und Industrielärm

In beachtlicher Entfernung zum Plangebiet befinden sich keine nennenswerten Emittenten.

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

Lärm durch Landwirtschaft

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

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

9.2.1.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Eingetragene Einzeldenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Gemäß des FNP befindet sich westlich des Plangebietes ein archäologisches Kulturdenkmal – das Bodendenkmal „Mittel Dalldorf“.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege gehört das Gebiet um Aschersleben zum so genannten mitteldeutschen Altsiedelland. Deshalb sind Siedlungsreste häufig anzutreffen.

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

9.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

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

Z.T. wurden in den vorangegangenen Kapiteln bereits Bewertungskriterien und -ergebnisse genannt. Notwendige Maßgaben als Ergebnisse der Umweltprüfung werden nach Auswertung der einzuholenden Stellungnahmen eingearbeitet.

9.2.2.1 Tiere und Pflanzen

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

Nächste Schutzgebiete/Objekte	Entfernung (km)	Einfluss der Planung
- NSG - Schierstedter Busch	3,8	keine Beeinträchtigung
- NSG - Wilslebener See	2,7	keine Beeinträchtigung
- FND - Hanglage „Alte Burg“ Aschersleben	0,5	unwahrscheinlich
- ND - Schwed. Mehlbeere Allee Askanierstraße	0,6	keine Beeinträchtigung
- Linde Apothekegraben	1,2	keine Beeinträchtigung
- § 37 - Naturnaher Bachabschnitt "Eine"	0,05	kaum Beeinträchtigung

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

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

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

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

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

9.2.2.2 Boden

Die Erhaltung der Bodenfunktionen soll im Plangebiet weitgehend gesichert werden:

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

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

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

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit max. 0,30 sollte mindestens den ca. 70 %-igen Bestand an Grünflächen im Baugebiet sichern. Damit ist der wesentliche Erhalt bzw. die Neuherausbildung eine relativ geschlossenen Pflanzendecke möglich und der evtl. Bodenerosion durch Wind und Regen wirksam begegnet.

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

Vorhandene Lauben werden vielfach umgenutzt und erweitert. Damit ist kein wesentlicher 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 Denkmälern	- gering, örtlich, - geringe Tiefe - keine Störung
- Nutzungsfunktion (Siedlungsflächen, Erholung, Wirtschaft)	- Nutzungsänderung, WA - Bestand an Erholungsflächen - Bewirtschaftung der Gärten	- überwiegend positive Wirkung - keine, geringe Störung - keine Einschränkung

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

9.2.2.3 Wasser

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

Der hohe **Grundwasserflurabstand**, > 12,0 m lässt Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität nicht befürchten. Begünstigend wirkt hier die geringe bestehende und geplante Versiegelung. Allerdings sollten Art und Maß der geplanten Nutzung auch bei geringer Grundwassertiefe unschädlich möglich sein.

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

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

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

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

Die durch die Nutzung entstehenden, **häuslichen Abwässer** werden aus den nördlich und südlich gelegenen Grundstücken der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Der überwiegende zentrale Teil des Plangebietes wird in dezentrale z.T. biologische Abwasserbehandlungsanlagen entsorgt. Eine Verschmutzung des örtlichen Grundwassers ist damit nicht zu erwarten.

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

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

9.2.2.4 Luft/Klima

Luft:

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

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

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

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

Klima:

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

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

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

Klimatisch wirksame Barrieren bezüglich Baumassenkonzentration, Bauformen sind wegen der geringen Bauhöhe nicht zu befürchten.

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

9.2.2.5 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

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

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

Unser Wissen über Funktion und Bedeutung der Schutzgüter im Wirkungsgefüge bedarf wohl noch vieler

Forschungsarbeit, zumal durch einzelne Maßnahmen Wertigkeiten differieren können und vordergründig Problemverschiebungen eintreten bzw. bedeutsam erscheinen.

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

9.2.2.6 Landschaft

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

Festsetzung	Wirkung auf die Landschaft	Auswirkung
Art der baulichen Nutzung - WA	- Nutzungsänderung in Gärten - Neue Formen und Farben - Störgrad	- gering - mittel bis gering - gering
Maß der baulichen Nutzung - GRZ = 0,3 - Firsthöhe max. 10,0 m	- Bodenversiegelung - Dominanz der Baukörper - Störgrad	- gering - kurzfristig - mittel - langfristig - gering - mittel bis gering
Bauweise - Einzelhäuser - Baugrenzen	- Proportionen nicht angemessen - Ausuferung der Bauflächen - Bodenversiegelung - Störgrad	- gering - sehr gering - gering

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

9.2.2.7 Biologische Vielfalt

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

Es wird davon ausgegangen, dass die Ergebnisse der Bewertung der anderen Schutzgüter als Indikator für ein genügend beurteilungsfähiges Gesamtbild auch die Bewertung der Biologische Vielfalt reflektieren. Deshalb wird von keinen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die biologische Vielfalt ausgegangen.

9.2.2.8 Europäisches Netz "Natura 2000"

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

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

9.2.2.9 Menschen

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

Wohnen:

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

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

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

Erholung:

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

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

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

9.2.2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung wurden bisher keine Kulturdenkmale festgestellt. Beim Antreffen von Überresten des archäologischen Bodendenkmals ist besondere Sorgfalt walten zu lassen und die Denkmalschutzbehörde zu informieren.

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

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

9.2.2.11 Emissionen, Abfälle, Abwasser, Energie

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

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

Aus städtebaulichen Gründen erschien auch die Festsetzung von Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien, wie der Solarenergie, gemäß § 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.

9.2.2.12 Wesentliche Auswirkungen

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

Dem Gebot der Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und 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- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet für die notwendige Inanspruchnahme von Lebensräumen
- Schonung und effiziente Nutzung der natürlichen Ressourcen.

9.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Nachteilige Umweltauswirkungen entstehen i.d.R. bei:

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

Durch die Festsetzungen im B-Plan erfolgen zielgerichtet Vermeidungen und Verringerungen möglicher Auswirkungen, wie:

Wirkung auf die Schutzgüter	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen im B-Plan
Tiere und Pflanzen - Verringerung des Artenspektrums - Verdrängung von Individuen	- Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen anlegen - örtliche Begrenzung der Baustandorte, Baugrenzen - Schrittweise Nutzungsänderung WA
Boden - Versiegelung	- Max. GRZ = 0,30 ist geringer, als in BauNVO für WA zulässig - keine vollflächige Versiegelung von Wegen und Stellplätzen - keine innere Erschließung festgelegt
Wasser - Minderung der Grundwasserneubildung - Schadstoffeintrag in das Grundwasser	- geringe Bodenversiegelung mit max. GRZ = 0,3 - keine vollflächige Versiegelung von Wegen und Stellplätzen - Nutzung nur als Allgem. Wohngebiet (WA) zulässig - keine Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO zulässig, dadurch Verringerung der Emissionen
Luft/Klima - keine spürbare Beeinträchtigung	
Landschaft - Eingriff in das Landschaftsbild	- Begrenzung der Bauhöhe durch die Zahl der Vollgeschosse - Festlegung von Pflanzstreifen an Grundstücksgrenzen - Ausgleichsmaßnahmen bei Versiegelung durchführen
Menschen - keine spürbare Beeinträchtigung	
Kulturgüter und sonstige Sachgüter - keine spürbare Beeinträchtigung	

9.2.3.1 Ermittlung des erforderlichen Umfangs zum Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen sind für die gem. Planung festgesetzte Nutzung zu bewerten.

Sind aus der bestehenden Nutzung/Vorbelastung bereits Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt, werden gem. § 1a Abs. 3 Nr. 5 BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Das bedeutet, dass für die bestehende Wohnnutzung im Plangebiet, die bisher erfolgte oder zulässig ist keine besonderen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen sind.

Für den zu bewertenden Eingriff ist besonders die nach Maß der baulichen Nutzung zulässige Fläche maßgeblich, die im Sinne des B-Plans bebaut werden darf.

Im Bewertungsverfahren wird das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW 2004 /14/ genutzt.

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

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

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 36.380 m²

Die Biotoperfassung erfolgte im Sommer 2011 (Erfasste Biotop- und Nutzungstypen gemäß /..../

Die Bewertung erfolgt in 2 Stufen: 1. Bestand 2011
2. Planzustand - Zeitraum ca. 2020

1. Bestand 2011

Code	Biotoptyp	Bestand		
		Biotopwert je m ² (Wertpunkte)	Fläche in (m ²)	Biotopwert je Fläche (Wertpunkte)
AKC	Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten	6	8.523	51.138
HEC	Baumgruppe, überwiegend heimische Arten	10	2.559	25.590
HHa	Strauchhecke, überwiegend heimische Arten	17	1.124	19.108
URA	Ruderalflur mit ausdauernden Arten	13	6.808	88.504
PYY	sonstige Grünanlage	7	11.064	77.448
VWB	Wege und Terrassen, gepflastert	3	1.488	4.464,00
VWB	Weg, wassergebundene Decke	3	651	1.953,00
BW	Bebauung, Gebäudebestand	0	4.163	0,00
Summe	Bestand		36.380	268.205

Anlage 5: Biotoptypen - Bestand 2011, gem. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt,



2. Planzustand - Zeitraum - ca. 2020

Code	Biotoptyp	Planung		
		Biotopwert je m ² (Wertpunkte)	Fläche in (m ²)	Biotopwert je Fläche (Wertpunkte)
AKC	Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten	6	8.023	48.138
HHA	Strauchhecke, überwiegend heimische Arten	17	4.137	70.329
URA	Ruderalflur mit ausdauernden Arten	13	1.761	22.893
PYY	Verkehrsgrün	7	85	595
PYY	sonstige Grünanlage	7	12.966	90.762
VWB	Weg, gepflastert	3	3.186	9.558
VWB	Weg, wassergebundene Decke	3	268	804
VS	Versiegelte Verkehrsfläche	0	192	0
BW	Bebauung, Gebäudebestand	0	5.762	0
Summe	Planung		36.380	243.079

Im mittelfristigen Betrachtungszeitraum (5-8 Jahre) ist ein rechnerischer sowie praktischer Ausgleich nahezu möglich. Rechnerisch weist die Wertpunktbilanz ein Saldo von - 25.126 Wertpunkten zur Ausgangssituation aus. Die Differenz beträgt weniger als 10 %. Demzufolge ist eine praktische Ausgleichsmöglichkeit im Plangebiet gegeben.

Berücksichtigt wurden:

- teilweise Ausgleichspflanzung, dicht und durchlaufend, entlang der Straße „Am Spittelsberg“ als Sichtschutz
- Entwicklungsstufen der vorhandenen Gehölze
- Pflanzungen von Strauchhecken zur Abschirmung auf den privaten Grundstücken

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



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

9.2.3.2 Durchführung und Sicherung des Ausgleichs

Voraussetzungen für die Wirksamkeit von Ausgleichsmaßnahmen am Standort sind:

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

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

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

Je nach Pflanzmaterial sind Abstandsorderungen zu Nachbargrundstücken zu beachten.

Regelmäßige Kontrollen der Pflanzungen helfen die Ausgleichseffekte zu steigern.

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

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

9.2.4 Planungsalternativen

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

- Verzicht auf die ausgewiesenen Bauflächen und Schaffung von Alternativstandorten
 - löst die Probleme vor Ort nicht, da die Mehrzahl der Grundstückseigentümer auch bauen möchte
 - Geplante Verdichtungsmaßnahmen erscheinen gem. örtlicher Bedingungen sinnvoll

9.3. Zusätzliche Angaben

9.3.1 Merkmale verwendeter technischer Verfahren, Probleme

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

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

9.3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

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

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

Beim Monitoring sind grundsätzlich zu unterscheiden:

- prognostizierte erhebliche Umweltauswirkungen
 - Wahrscheinlichkeit und Grad der Abweichung von den Prognosen
 - Konsequenzen
 - Besondere Bedeutung (Wichtung) bestimmter Prognosen
- unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf Schutzgüter
 - bestehende Wissenslücken
 - Vertrauen auf die Bringpflicht der Behörden

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

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

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

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

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

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

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

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

Entwicklung im engeren Umfeld

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

- Veränderungen, Besonderheiten in der angrenzenden Landschaft
- Wirkungen anderer Emissionsquellen, wenn beachtlich, wie Anliegerwege, Entwässerungsleitungen und
- gemeldete Störfaktoren aus der umliegenden Wohnbevölkerung, Beobachtungen der Gartenfreunde

b) Veränderungen während der geänderten Nutzung

Mittel- und langfristige Kontrollen, Beobachtungen

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

9.3.3. Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht basiert auf folgenden Grundlagen:

- Bebauungsplan Nr. 22, 1. Änderung - Stadt Aschersleben (Entwurf), bisher nicht rechtsgültig
- Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Aschersleben zum B-Plan vom 19.06.1996
- Flächennutzungsplan (FNP) /13/ der Stadt Aschersleben, rechtskräftig seit 01.12.2007
- Landschaftsplan Aschersleben, Stand 02/1994
- Baugesetzbuch 2004, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Untersuchungsraum südöstlich der Stadt, "Lange Gasse", Flur 77, Fläche ca. 0,8 ha (Anlage 1)

Im Ergebnis der Untersuchung ist beim vorliegenden B-Plan Nr. 22, 1. Änderung gem. § 2 Abs. 4 BauGB insgesamt von folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen:

Schutzgut	Auswirkungen auf das Schutzgut				
	keine	gering	mäßig/mittel	hoch	sehr hoch
Tiere	x	x			
Pflanzen		x			
Boden		x	x *		
Wasser		x			
Luft	x				
Klima	x				
Landschaft		x			
Menschen		x			
Kultur- und sonstige Sachgüter	x				
Wechselwirkungen		x			

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

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

Zusätzlich sind Minderungsfaktoren zu berücksichtigen:

- Es sind gem. max. zulässiger GRZ (§ 17 BauNVO) nur Teilversiegelungen auf den Bauflächen zulässig. Mind. 65 % der Fläche bleiben unversiegelt.
- Es sind Ausgleichsmaßnahmen für die zu versiegelnden Flächen als Kompensation festgesetzt.

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

Die **Regionalplanerischen Vorgaben** mit dem im REP Harz definierten Vorranggebieten für Hochwasserschutz - Flächen an Eine, Wipper, Liethe für Landwirtschaft: - Nordöstliches Harzvorland

sowie Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz werden berücksichtigt

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

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

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

Gemäß Auswertung kann derzeit von keiner signifikanten Beeinflussung der **Luft** ausgegangen werden. Im Rahmen der Planung werden keine beachtlichen Auswirkungen auf das **Klima** erwartet.

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

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

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

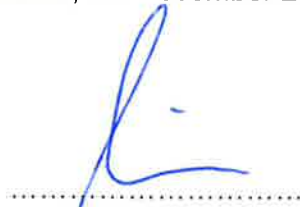
Verringerungsmaßnahmen oder einzuschränkende Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter beziehen sich daher in erster Linie auf:

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

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

Insgesamt ist bei der Durchsetzung der Festsetzungen zum B- Plan 22 „Wohngebiet - Am Spittelsberg“ von keiner wesentlichen Beeinträchtigung der betroffenen Schutzgüter auszugehen.

Aschersleben, 04. November 2013



Michelmann
Oberbürgermeister

X



Anlage 7: Hinweise

Abfallentsorgung

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

Altlasten

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

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 Beauftragten ist zu ermöglichen. Die ausführenden Betriebe sind zu informieren.

Versickerung von Oberflächenwasser

Es wird empfohlen, durch entsprechende standortkonkrete Untersuchungen im Rahmen der Baugrunduntersuchung die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerks A138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser vom April 2005) nachzuweisen.

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.

Schallschutz

Im Baugenehmigungsverfahren ist die ausreichende Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile zum Schutz gegen Außenlärm nachzuweisen. Der Schallschutznachweis ist nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu führen.

Sicherheits- und Gesundheitsschutz

Für die Planung und Ausführung der Bauobjekte sind die Bereitstellung eines Koordinators sowie die evtl. Erarbeitung eines Sicherheits- und 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 und 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 im Rahmen der technischen Erschließungsplanung mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Die ausführenden Baubetriebe sind verpflichtet, ausreichende Zeit vor Baubeginn Schachterlaubnisscheine bzw. Leitungseinweisungen von den Versorgungsträgern, insbesondere von den Stadtwerken Aschersleben, einzuholen.

Telekommunikationslinien

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

Vermessungspunkte

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

Anlage 8: Quellen, Literatur

- /1/ **Bastian, O.:** Eine gestufte Biotopbewertung in der örtlichen Landschaftsplanung
Bund Deutscher Landschaftsarchitekten e.V., Bonn, 1994
- /2/ **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- /3/ **Baunutzungsverordnung** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.4.1993, (BGBl. I S. 466)
- /4/ **BIANCON Gesellschaft für Biotopanalyse und Consulting GmbH**
Landschaftsplan Aschersleben, Entwurf (Stand 03/2006), Halle/Saale
- /5/ **Fickert, H. C.; Fieseler, H. (1992)** Baunutzungsverordnung - Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 7. Aufl., Köln
- /6/ **Fickert, H. C.; Fieseler, H. (2002)** Der Umweltschutz im Städtebau - Ein Handbuch für Gemeinden zur Bauleitplanung und Zulässigkeit von Vorhaben, Bonn
- /7/ **Ingenieurgemeinschaft Dr. Schubert (2007)** Verkehrsentwicklungsplan Aschersleben, Auszug, Analysebelastungen 2007 und Prognosebelastungen 2020 im Straßennetz
- /8/ **Menzel, P.; Deutsch, M.; Krautter, H. (1996):** Aktuelles Praxishandbuch der Bauleitplanung, Band 2, Augsburg
- /9/ **Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt (2010):** Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, (GVBl. LSA S. 160)
- /10/ **Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (1994),**
Biotopen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt, RdErl. vom 1.6.1994, Magdeburg
- /11/ **Planzeichenverordnung** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990
- /12/ **Regionale Planungsgemeinschaft Harz (2009),** Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Harz (REP Harz), Beschlüsse der Regionalversammlungen der Planungsregion Magdeburg vom 25.02.2009 und der Planungsregion Harz vom 09.03.2009,
- /13/ **Stadt Aschersleben**
 - Flächennutzungsplan (01.12.2007)
 - Datenstamm, Digitale Grundkarte "Am Spittelsberg", Stadt Aschersleben, Planungsamt, 2012
 - Grundkarte mit Plangebiet und Topografie
 - Luftbild
- /14/ **Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (1994),**
Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), RdErl. vom 16.11.2004, Magdeburg
- /15/ **Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgemeinschaft mbH (2011)** Generelles Baugrundgutachten Bauvorhaben Lohbrunnen in Aschersleben, 09.05.2011
- /16/ **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 03 "Über der Eine"**
Stadt Aschersleben, Rechtskraft seit 14.07.1993